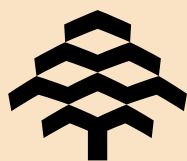


الرمز
Aramz



نشرة الإصدار

الرمز Alramz



فترة الطرح: ثلاثة أيام عمل

تبدأ يوم الأحد بتاريخ ١٦/٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) حتى الساعة ٣:٠٠ مساءً يوم الثلاثاء بتاريخ ١٨/٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م).

شركة الرمز للمقارات (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المُصدِر» هي شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ٢٩/١١/٤٣٧١هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠١٧م)، الصادر من مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٢٦٩) الصادر بتاريخ ٢٩/٠٥/٤٤٢٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢١م) والذي تم بموجبه الموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة، كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية للسهم الواحد («الأسهم»)، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢٨,٥٧١,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم.

تأسست الشركة كشركة سعودية ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد) في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ٢٩/١١/٤٣٧١هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠١٧م) من قبل السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد، برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) حصة متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل حصة.

وبتاريخ ٠٧/٠٤/٤٤٢٢هـ (الموافق ٢٢/١٢/٢٠٢٠م)، صدر قرار مالك رأس المال السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد بالتنازل عن جزء من حصصه بدون مقابل لصالح كلا من: (١) فاطمة عبد الله ناصر الماجد (بعدد ١,٢٥٠ حصة وقيمتها ١٢,٥٠٠ ريال سعودي)، (٢) هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي)، (٣) هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٤) عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٥) راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٦) موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) (٧) ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد وذلك (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) كشركاء جدد في الشركة.

كما وافق الشركاء خلال نفس الاجتماع على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق التحويل من حساب جاري الشريك. بلغ رأس مال الشركة عند التحول إلى شركة مساهمة مغلقة مبلغاً وقدره خمسون مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم، ويعكس هذه التغيرات النظم الأساسي للشركة بتاريخ ١٥/٠١/٤٤٢٢هـ (الموافق ٢٣/٠٨/٢٠٢١م).

وبتاريخ ٠٥/١٥/٤٤٣٢هـ (الموافق ١٩/١٢/٢٠٢١م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم من خلال (١) رسملة مبلغ ٢٢٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي من بند رأس المال الإضافي المدفوع (٢) رسملة مبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي من بند الأرباح المبقاة.

وبتاريخ ١٦/٠٦/٤٤٦٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم إلى أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢٨,٥٧١,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية لكل سهم، وذلك عن طريق إصدار اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً، وطرحها للاكتتاب العام.

(للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٥- («لمحة عامة على هيكل الشركة وتطوُّر رأسمالها»)) من هذه النشرة.

تتمثل عملية الطرح العام الأولي (ويشار إليها فيما بعد بـ «الطرح») بإصدار اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً جديداً (ويشار إليها فيما بعد بـ «أسهم الطرح» ويشار لكل واحد منها بـ «سهم الطرح») بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالآت سعودية للسهم الواحد العادي، وسيكون سعر الطرح (●) (●) ريال سعودي للسهم الواحد (ويشار إليه فيما بعد بـ «سعر الطرح»)، وتمثل أسهم الطرح ما نسبته ٢/٠ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.

ويقصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين (ويشار إليهم فيما بعد بـ «المستثمرين» وهما:

نشرة إصدار شركة الرمز للعقارات

شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ٢٩/١١/٤٣٧١هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠٢٠م)، بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٥٢٦٩) الصادر بتاريخ ٢٩/٠٥/٤٤٢٢هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٢١م) والذي تم بموجبه الموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة.

طرح اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً، تمثل ٣٠٪ من رأس مال شركة الرمز للعقارات بعد زيادة رأس المال (والتي تمثل ما نسبته ٤٣٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال)، وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر قدره (●) ريال سعودي الواحد.

الشريحة (أ) الفئات المشاركة: تشمل مثل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن هيئة السوق المالية (ويشار إليها فيما بعد بـ «الهيئة».) (ويشار إلى تلك التعليمات فيما يلي بـ تعليمات بناء سجل الأوامر) (ويشار إلى تلك الفئات فيما يلي مجتمعة بـ «الفئات المشاركة» وإلى كل منها بـ «الفئة المشاركة».) (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١- («التعريفات والمصطلحات»)) من هذه النشرة.) ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً لفئات المشاركة التي تشارك فعلياً في عملية بناء سجل الأوامر اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً من أسهم الطرح تمثل ما نسبته (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشريحة «ب» آنذاًم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح التي تم تخصيصها سابقاً بشكل مبدئي للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعائة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً كحد أدنى، لتتمثل ما نسبته (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة وفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بالتسقيع مع الشركة. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الجهات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص (٢,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة نقد الصناديق المتداولة تمثل ما نسبته (٢٨٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كافٍ من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٢,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.

الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمها وبإسماء أولادها القصر لصالحها، شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لهم وأنها أرملة أو مطلقة، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة استثمارية نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة (بإشار إليهم مجتمعين بـ «المكتتبين الأفراد» ومنفردين بـ «المكتتب الفردي».) ويُعد الاكتتاب لاغياً لمن اكتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسُيُطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم التوصل مرتين، سوف يعد الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسوف يخصص المكتتبين الأفراد بعد أقصى مليونين وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرين (٢,٥٧١,٤٢٩) سهماً عادياً والتي تمثل ما نسبته (٢٠٪) من أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد المتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

يملك المساهمون الحاليون في الشركة جميع أسهم الشركة قبل الطرح بعد استكمال عملية الطرح سيتملك المساهمون الحاليون ما نسبته سبعين في المائة (٧٠٪) من رأس مال الشركة بعد إتمام عملية الطرح وسيحتفظون بالحصة المسيطرة في الشركة (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الجدول رقم ١-٢ («هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح كما في تاريخ هذه النشرة»)) من هذه النشرة.

وسيخصص المساهم الكبير الوارد اسمه في الصفحة (ن) من هذه النشرة، لفترة حظر يُمنع خلالها من التصرف في أسهمه أو رهنها لفترة اثني عشر (١٢) شهراً (ويشار إليها فيما بعد بـ «فترة الحظر».) منذ تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق السعودية (ويشار إليها فيما بعد بـ «تداول» أو «السوق» أو «السوق المالية السعودية».) وبعد فترة الحظر، يحق للمساهم الكبير التصرف في أسهمه، دون الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

وسوف تقوم الشركة باستخدام متحصلات الطرح بشكل رئيسي («متحصلات الطرح») بعد خصم مصاريف عملية الطرح (ويشار إليها فيما بعد بـ «مصاريف متحصلات الطرح») لتمكين الشركة من استخدام ما يقرب من ٢٧٪ من متحصلات الطرح لتطوير المشاريع، واستكمال ٢٦٪ لتسوية استثمارات المجموعة في صناديق العقارات الجديدة لتطوير مشاريع معينة، وستكون ٢٣٪ متاحة للمجموعة لأغراضها العامة وسيتم استخدام ٤٪ لتغطية النفقات المتعلقة بالطرح. ولن يستلم المساهمون الحاليون أي مبلغ من متحصلات الطرح (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٨- («استخدام متحصلات الطرح»)) من هذه النشرة.) وقد تم التمهيد بتغطية الطرح بالكامل من قبل منتهد التغطية (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢- («التمهيد بتغطية الطرح»)) من هذه النشرة.)

تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد بتاريخ ١٦/٠٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٥م) وتستمر لمدة ثلاثة أيام عمل حتى الساعة ٢:٠٠ مساءً يوم الثلاثاء بتاريخ ١٨/٠٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ٠٩/١٢/٢٠٢٥م). (ويشار إليها فيما بعد بـ «فترة الطرح».) حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب لأي من الجهات المستلمة (ويشار إليها فيما بعد بـ «الجهات المستلمة».) المدرجة في الصفحات (ط) و(ز) (و(ك) و(ل)). خلال فترة الطرح (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) («التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»)) من هذه النشرة.

يمكن للمكتتبين الأفراد تسجيل طلباتهم في أسهم الطرح عن طريق الجهات المستلمة خلال فترة الطرح، ويمكن لفئات المشاركة تسجيل طلباتهم في أسهم الطرح عن طريق مدير سجل الاكتتاب (المعرف في القسم ١- («التعريفات والمصطلحات»)) من هذه النشرة) خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد.

يجب على كل من المكتتبين الأفراد الذين يكتبون في أسهم الطرح التقدم بطلب الاكتتاب بعدد عشرة (١٠) أسهم عادية كحد أدنى، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو مئتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم عادي. وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب فرد إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب للاكتتاب فيها. وإذا تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مئتان وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٢٥٧,١٤٣) مكتب، فإن الشركة لا تضمن الحد الأدنى للتخصيص وسيتم حينئذ تخصيص أسهم الطرح وفقاً لما يقترحه المُصدِر والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، إلى المكتتبين الأفراد من دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائية في موعد أقصاه يوم الاثنين بتاريخ ٢٤/٠٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ١٦/١٢/٢٠٢٥م) ورد الفائض (إن وجد) في يوم الثلاثاء بتاريخ ٢٥/٠٦/٤٤٧٧هـ (الموافق ١٦/١٢/٢٠٢٥م). (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) («التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»)) والقسم ١٨- («شروط وحكام الاكتتاب»)) من هذه النشرة.

لشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد وحق توكيل من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة للتصويت في الجمعيات، ويحقّ لكلّ مساهم في الشركة (ويشار إليه فيما بعد بـ «المساهم».) أيّا كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين (ويشار إليها فيما بعد بـ «الجمعية العامة».) والتصويت فيها ولن يتمتع أي مساهم بما في ذلك حقوق تصويت تفضيلية. ويستحق حاملو أسهم الطرح تخصيص ما في أرباح تغلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه (ويشار إليها فيما بعد بـ «النشرة».) والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٧ («سياسة توزيع الأرباح»)) من هذه النشرة.)

لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية (ويشار إليها فيما بعد بـ «المملكة» أو «السعودية».) أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب: (١) للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها، و(٢) لتسويق لقبول إدراج أسهمها. وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبها الهيئة وتم الاستيفاء بالمتطلبات كاملة، بما في ذلك متطلبات إدراج الشركة في السوق، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح، بما في ذلك نشرة الإصدار هذه (ويشار إليها فيما بعد بـ «النشرة» أو «نشرة الإصدار».) ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات (الخاصة بالضرورة بالإجراءات ذات العلاقة) للمعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) («التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»)) من هذه النشرة.) وسوف يسمح لمواطني المملكة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية والمقيمين الذين يحملون إقامة نظامية في المملكة بالتداول في أسهم بعد بدء تداولها في السوق. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي الممول التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية. كما يحق للأفراد غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة (ويشار إلى هؤلاء الأفراد وهذه المؤسسات فيما بعد بـ «المستثمرين الأجانب».) الحصول على التغطية التصاريحية في أسهم الشركة عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAP) من خلال مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الأوراق المالية لشراء الأسهم المدرجة في السوق والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وبموجب اتفاقيات المبادلة سيتم تسجيل مؤسسات الاستثمار المالية كمالكين نظاميين للأسهم.

ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة، لذلك يجب على الراغبين في الاكتتاب في أسهم الشركة قراءة ومراجعة نشرة الإصدار هذه بالكامل ودراسة قسم («إشعار مهم») الوارد في الصفحة (أ) والقسم ٢- («دوامل المخاطرة».) من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

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

صدرت هذه النشرة بتاريخ ٠٥/٠١/٤٤٧٧هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٥م)

الجهات المستلمة

الرياض المالية
Riyad Capital

الرياض المالية
alrima capital

الأول للاستثمار
SAB Invest

الرياض المالية
alrajhi capital

BSF Capital

كابيتال S٨B

الخبير المالية
Alkhiber Capital

يقين
Yaqeen

anb capital

الابلا المالية
Alblad Capital

الاستثمار كابيتال
Alstithmar Capital

الجزيرة كابيتال
البنوك السعودية كابيتال
بنوك

مشاركة
Musharaka

wned

الرياضية
derajhi

sahm

EFG Hermes
An EFG Holding Company

GIB
مركز كابيتال
CAPITAL

إن الغرض من نشرة الإصدار الأولية هذه عرضها على المستثمرين من المؤسسات في عملية بناء سجل أوامر الاكتتاب، ولا تحتوي هذه النشرة على سعر الطرح، وسيتم نشر نشرة الإصدار النهائية المتضمنة سعر الطرح بعد الانتهاء من عملية بناء سجل أوامر الاكتتاب وتحديد سعر الطرح.



إشعار مهم

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تفصيلية شاملة عن الشركة وأسهم الطرح. وعند التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح، سيتم معاملة المستثمرين من الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخة منها من الشركة، أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة أو بزيارة الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa) أو الموقع الإلكتروني للشركة (https://alramzre.com/ar)، أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية (www.alahlicapital.com).

وقد قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية للعمل كمستشار مالي فيما يخص الطرح (ويشار إليها فيما بعد بـ «المستشار المالي»)، ومدير للاكتتاب («مدير الاكتتاب»)، ومدير لسجل اكتتاب المؤسسات («مدير سجل اكتتاب المؤسسات»)، ومتعهد التغطية («متعهد التغطية»).

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، وقواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (د)، مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع 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.

وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة المتعلقة بالسوق والقطاع التي تعمل فيهما الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو المستشار المالي أو أي من مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحات (ز) و (ح) من هذه النشرة (ويشار إليهم جميعاً مع المستشار المالي بـ «المستشارون») أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أي من مستشاريها، وبالتالي لا يمكن تقديم أي تأكيد أو ضمان بشأن دقة أي من هذه المعلومات أو اكتمالها.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح التي يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٢- «عوامل المخاطرة») من هذه النشرة). ولا ينبغي اعتبار تقديم هذه النشرة أو أي معلومات شفوية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو الجهات المستلمة أو أي من المستشارين، للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح. وتعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها من دون الأخذ في الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. ويتحمل كل مستثم لهذه النشرة، قبل اتخاذ قراره بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الطرح لتقييم مدى ملائمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع المالية والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. إن الاستثمار في أسهم الطرح قد يكون مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار ورؤية طرف آخر في الاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصهم للاستثمار أو على الظروف الفردية لأولئك المستثمرين.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) الفئات المشاركة: تشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١- «التعريفات والمصطلحات») من هذه النشرة؛ والشريحة (ب) المكتتبين الأفراد: تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية، ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.



ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة أو المستثمرين الأجانب من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة مبرمة مع مؤسسة سوق مالية وفق شروط وأحكام اتفاقيات المبادلة (SWAP)، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. ويتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها. ويتعين على كل مكتب فرد مؤهل ومؤسسة مكتتبه مؤهلة قراءة هذه النشرة بالكامل والتماس المشورة من المحامين، والمستشار المالي، وأي مستشارين مهنيين تابعين لهم فيما يخص الاعتبارات النظامية، والضريبية، والتنظيمية، والاقتصادية المتعلقة باستثمارهم في الأسهم، وسوف يتحملون شخصياً الرسوم المرتبطة بتلك المشورة المستمدة من المحامين، والمحاسبين، وغيرهم من المستشارين التابعين لهم فيما يخص كافة المسائل المرتبطة بالاستثمار في أسهم الشركة. ولا يمكن تقديم أي ضمانات من ناحية تحقيق الأرباح.

معلومات عن السوق والقطاع

تم الحصول على البيانات والمعلومات الواردة في القسم ٣- («معلومات حول السوق والقطاع») من هذه النشرة، من تقرير دراسة السوق المعد من قبل مستشار دراسة السوق شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد («مستشار دراسة السوق») والصادر بتاريخ ١٦/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/١١/٢٠٢٤م) لصالح الشركة بخصوص القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية («دراسة السوق»). وقد تأسست شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد في عام ٢٠١١م في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، وهي تقدم الخدمات الاستراتيجية وتجرى أبحاثاً للسوق (للمزيد من المعلومات حول شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد، الرجاء زيارة <https://www.colliers.com/en-sa>). وقام مستشار دراسة السوق بإعداد تقرير الدراسة باستقلالية وموضوعية، وقد حرص على التأكد من دقة التقرير واكتماله. وتم إجراء البحوث بمنظور شامل للقطاع، وقد لا يعكس ذلك بالضرورة أداء الشركات الفردية في القطاع.

مع مراعاة ما ورد في قسم («التوقعات والبيانات المستقبلية»), يعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات والبيانات الخاصة بدراسة السوق الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق، هي معلومات وبيانات يمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها، وبالتالي لا يتحمل أي من هذه الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن مستشار دراسة السوق لا يملك مباشرة أو من خلال أي من شركاته التابعة أو شركاته الزميلة أو الشركاء فيه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه وشعاره ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA)»). و

وتمت مراجعة القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع الحسابات المستقل للشركة، شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه - PKF. وتم إدراج هذه القوائم المالية في القسم ٢١- («القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها») من هذه النشرة. وتنتشر الشركة قوائمها المالية بالريال السعودي.

تم تقريب المعلومات المالية التي تحتوي عليها هذه النشرة من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه قد يكون هناك اختلاف بسيط بين الأرقام المبينة للبند نفسه في الجداول المختلفة، كما قد يكون المجموع في بعض الجداول لا يساوي المجموع الحسابي للأرقام التي سبقتها. وفي الحالات التي يتم فيها تحويل المبالغ الواردة في هذه النشرة من عملة أجنبية إلى الريال السعودي، فقد تم استخدام سعر صرف الريال السعودي مقابل العملة المعنية كما في تاريخ هذه النشرة. وتم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها، عند الاقتضاء. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة. ولكن، يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والملاحظة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تقدر بيوم واحد. فضلاً عن ذلك، إن أي إشارة إلى «سنة» أو «سنوات» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم تحدد هذه النشرة صراحة خلاف ذلك.



التوقعات والإفادات المستقبلية

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

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض المفردات مثل «تعتمد» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «يتوقع» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «مُتوقع» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى.

وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهات نظر الشركة حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، حيث أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها الفعلية أو النتائج التي تحققها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي أقسام أخرى من هذه النشرة على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٢- «عوامل المخاطرة») من هذه النشرة. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة على أنها مقدرّة أو معتقّدة أو متوقّعة أو مخطّط لها.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يتعين على الشركة تقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين لها أي مما يلي:

أ- وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة.

ب- ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار هذه.

وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتمد تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور الاحتمالية والافتراضات الأخرى، فإن الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه، يجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات والتوضيحات وعدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

التعريفات والمصطلحات

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



دليل الشركة

الجدول (١-١): أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١.	رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٨٠,٠٠%	٥٦,٠٠%	-	-
٢.	فيصل عبدالله علي النصار	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٣.	عبدالعزیز محمد عبداللطيف الملحم	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٤.	نزار بن حسين بن عبدالله بانبيله	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٥.	هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	عضو منتدب	سعودي	تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٣,٨٩%	٢,٧٢%	-	-
٦.	عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٣,٨٩%	٢,٧٢%	-	-

المصدر: الشركة

إن أمين سر مجلس إدارة الشركة الحالي هو فيصل عبدالعزيز الفوزان ولا يمتلك أي أسهم في الشركة، وتم تعيينه في هذا المنصب بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٢/٠٧/٢٠٢٥م). وللاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لأمين سر مجلس الإدارة، يُرجى مراجعة القسم ٥-١-٤ «السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس».



عنوان الشركة وممثليها وأمين سر مجلس إدارتها

عنوان الشركة والممثلين المفوضين

عنوان الشركة



شركة الرمز للعقارات

مجمع فسيلا سكوير، حي الملقا، طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز ال الشيخ

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرمز البريدي: ١٣٥٢١

ص.ب: ٥٤٣٠٧٧

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٢٩٧

فاكس: +٩٦٦ ٩٦٦١١٢١٩٣٣٥

الموقع الإلكتروني: <https://alramzre.com/ar>

البريد الإلكتروني: info@alramzre.com

ممثل الشركة المفوض الثاني

ممثل الشركة المفوض الأول

عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد

عضو مجلس الإدارة

مجمع فسيلا سكوير، حي الملقا، طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز ال الشيخ

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرمز البريدي: ١٣٥٢١

ص.ب: ٥٤٣٠٧٧

هاتف: +٩٦٦١١٥٠٠١١٩٠

الموقع الإلكتروني: <https://alramzre.com/ar>

البريد الإلكتروني: Abdulmalik@alramzre.com

هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد

العضو المنتدب

مجمع فسيلا سكوير، حي الملقا، طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز ال الشيخ

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرمز البريدي: ١٣٥٢١

ص.ب: ٥٤٣٠٧٧

هاتف: +٩٦٦١١٥٠٠١١٩٩

الموقع الإلكتروني: <https://alramzre.com/ar>

البريد الإلكتروني: harun@alramzre.com

أمين سر مجلس الإدارة

فيصل عبدالعزيز الفوزان

مجمع فسيلا سكوير، حي الملقا، طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز ال الشيخ

الرياض - المملكة العربية السعودية

الرمز البريدي: ١٣٥٢١

ص.ب: ٥٤٣٠٧٧

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣١٠٥٥ تحويلة: ١٠٤

الموقع الإلكتروني: <https://alramzre.com/ar>

البريد الإلكتروني: f.alfawzan@alramzre.com



سوق الأسهم

شركة تداول السعودية



شركة تداول السعودية

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

الوحدة رقم: ١٥

ص.ب. ٣٣٨٨

الرياض ١٢٢١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ١٩١٩

فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٩١٣٣

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)



من مجموعة تداول السعودية
From Saudi Tadawul Group

شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

الوحدة رقم: ١١

ص.ب. ٣٣٨٨

الرياض ١٢٢١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٢٦٠٠٠

فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٩١٣٣

الموقع الإلكتروني: www.edaa.sa

البريد الإلكتروني: cc@edaa.com.sa



المستشارون ومراجعو الحسابات

المستشارون ومراجعو الحسابات

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية



شركة الأهلي المالية
طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٠٠٢٣٢ (٩٢) +٩٦٦
فاكس: ٤٠٦٠٠٥٢ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com
البريد الإلكتروني: SNBC.IPO@alahlicapital.com

المستشار القانوني



شركة بيكر مكنزي للمحاماة
مبنى العليا، برج ٢، الدور ٣
شارع الأحساء، الملز
ص.ب. ٦٩١٠٣
الرياض ١١٥٤٧
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٩٠٠ ٢٦٥ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٨٩٩٩ ٢٦٥ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.bakermckenzie.com
البريد الإلكتروني: legaladvisors@bakermckenzie.com

المستشار القانوني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية



شركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية
الطابق السابع عشر، برج (ب)
أبراج العليا، حي العليا
ص.ب. ٢٣٠٦٦٧ الرياض ١١٣٢١
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٨٧٠٠ ٤٦١ (١١) +٩٦٦
رقم الفاكس: ٨٧٩٩ ٤٦١ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.khoshaim.com
البريد الإلكتروني: info@khoshaim.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي



برايس ووترهاوس كوبرز (PwC) - محاسبون قانونيون
برج المملكة، الطابق ٢١
ص.ب. ٨٢٨٢
الرياض ١١٤٨٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١١ ٠٤٠٠ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢١١ ٠٢٥٠ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com.sa
البريد الإلكتروني: Mer__project__sky__ksa@pwc.com



المستشارون ومراجعو الحسابات

مستشار دراسة السوق



شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد (كوليرز)

برج الفيصلية - الدور الثاني - العليا - طريق الملك فهد

ص.ب. ٥٦٧٨ الرياض ١١٤٣٢

هاتف: ٢٧٣ ٧٧٧٥ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٧٣ ٧٧٧٦ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: <https://www.colliers.com/en-sa>

البريد الإلكتروني: Imad.Damrah@colliers.com

مستشار المساهمين في شركة الرمز



HIMMAH CAPITAL

شركة همة كابيتال للاستثمار

طريق الملك عبد العزيز

ص.ب. ٢٣٠٦٤٥ الرياض ١١٣٢١

هاتف: ٢٦٩ ٠٠٤٣ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: <https://www.himmahcapital.com>

البريد الإلكتروني: projectsky@himmahcapital.com

مراجعو الحسابات

مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه - PKF

طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد - حي السليمانية

ص.ب. ٦٩٦٥٨ - الرياض ١١٥٥٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٣٣٣ ٢٠٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٤٤٤ ٢٠٦ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: www.pkfalsbassam.com

الموقع الإلكتروني: info.sa@pkf.com



تنويه: قدّم جميع المستشارين ومراجع الحسابات المستقل المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم أو تقاريرهم، حسبما ينطبق، بالشكل الوارد والمضمون الواردين في النشرة هذه. ولم يقدّم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. ولا يمتلك أي من المستشارين أو مراجعي الحسابات المستقلين أو العاملين لديهم - من ضمن فريق العمل - أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة وشركتها التابعة بما قد يؤثر على استقلاليتهم كما في تاريخ هذه النشرة.



الجهات المستلمة



شركة الأهلي المالية
 شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧
 ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠٠ ٢٣٢
 مركز الاتصال الدولي: ٤٠٦ ٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦
 الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com
 البريد الإلكتروني: SNBC.IPO@alahlicapital.com



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
 طريق الملك فهد ٨٠٩٢
 الطابق الرابع، برج ليجنند
 ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٢٣١٣-٢٣٢٥
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٩٦٦ (١١) ٢٨٢ ٦٦٦٦
 فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢٨٢ ٦٧٢٣
 الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.com
 البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa



شركة الراجحي المالية
 المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج
 ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦
 فاكس: ٩٦٦ (١١) ٤٦٠ ٠٦٢٥
 الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com
 البريد الإلكتروني: investmentbankingteam@alrajhi-capital.com



شركة الأول للاستثمار
 شارع العليا العام
 ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢
 فاكس: ٩٦٦ (١٢) ٢١٦ ٩١٠٢
 الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com
 البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com



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



الجهات المستلمة



شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٦ ٥٦٤٩ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٦ ٥٩٠٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com



شركة الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٥ ٦٠٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٢٥ ٦١٨٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: contactus@aljziracapital.com.sa



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد الفرعي

ص.ب. ٦٨٨٨ الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٤ ٧٦٦٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٩ ٦٢٥٣ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa



شركة البلاد للاستثمار

طريق الملك فهد، العليا، الرياض - ١٢٣١٣ - ٣٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١٦٠٠٢

فاكس: ٢٩٠ ٦٢٩٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com



شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل

مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٠٩ الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦ ٢٥٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٦ ٢٥٤٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa



الجهات المستلمة



شركة دراية المالية

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



شركة يقين المالية

مبنى شركة العربي المالية
حي الورود - طريق العليا - الرياض
ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٨٨ ٤٢٩ ٨٠٠ +٩٦٦
فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.com
البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa



شركة الخبير المالية

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



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي - برج ٣٠٥
الرياض ١٣٥١٩
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤١٤ ٥٢٦٠ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com
البريد الإلكتروني: info@sahmcapital.com



شركة جي آي بي كابيتال

واحد غرناطة للمباني السكنية والمكتبية - مبنى رقم (ب) ١
طريق الدائري الشرقي
ص.ب. ٨٩٥٨٩، الرياض ١١٦٩٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٠١٢٤٠١٢١ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com
البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com



الجهات المستلمة



شركة مشاركة المالية

الخبر - شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز - برج أدير - الدور الثالث عشر

ص.ب ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠٦٨١١

فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٨٨١ ٨٤١٢

البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa

الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



شركة المجموعة المالية هيرميس السعودية

الطابق الثالث، البرج الشمالي، أبراج سكاي تاورز

طريق الملك فهد، العليا، الرياض

ص.ب ٣٠٠١٨٩، الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ (١١) ٢٩٣٨٠٤٨

فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢٩٣٨٠٣٢

الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com

البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com



شركة عوائد الأصول المالية

طريق العروبة ٢١٦٣، حي المعذر الشمالي ١٢٣٢٤

البيوت المكتبية، الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١١١٨٧٠

الموقع الإلكتروني: www.awaed.capital

البريد الإلكتروني: ipo__awaed@awaed.co



ملخص الطرح

يهدف هذا الملخص إلى تقديم نبذة مختصرة عن المعلومات الخاصة بالطرح الواردة في هذه النشرة. إلا أنه لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح مراجعة الإشعار المهم الوارد في الصفحة (أ) والقسم ٢- («عوامل المخاطرة») وجميع المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية قبل اتخاذ قراراً بالاكتتاب في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراجعة ومراعاة ما ورد في («إشعار مهم») الوارد في الصفحة (أ) والقسم ٢- («عوامل المخاطرة») بعناية قبل اتخاذ قرار استثماري بالاكتتاب في أسهم الطرح.

شركة الرمز للعقارات (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر») هي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١ م)، الصادر من مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٣٦٩) الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٣ م) والذي تم بموجبه الموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة. كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) أسهم عادية بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد («الأسهم»). وسيلبغ رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم.

تأسست الشركة كشركة سعودية ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد) في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١ م) من قبل السيد / رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد، برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) حصة متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة.

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢ م)، صدر قرار مالك رأس المال السيد / رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد بالتنازل عن جزء من حصصه بدون مقابل لصالح كلا من: (١) فاطمة عبد الله ناصر الماجد (بعدد ١,٢٥٠ حصة وقيمتها ١٢,٥٠٠ ريال سعودي)، (٢) هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي)، (٣) هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٤) عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٥) راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٦) موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) و(٧) ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد وذلك (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) كشركاء جدد في الشركة. كما وافق الشركاء خلال نفس الاجتماع على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق التحويل من الحساب الجاري للشريك. بلغ رأس مال الشركة عند التحول إلى شركة مساهمة مقفلة مبلغاً وقدره خمسون مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم. ويعكس هذه التغيرات النظام الأساس الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٣ م).

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم من خلال (١) رسملة رأس مال إضافي مدفوع بمبلغ ٢٢٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي و(٢) رسملة مبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي من بند الأرباح المبقاة.

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم، وذلك عن طريق إصدار اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً، وطرحها للاكتتاب العام.

(للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٤-٥ «لمحة عامة على هيكل الشركة وتطور رأسمالها» من هذه النشرة).

اسم الشركة ووصفها وتأسيسها



تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:																																																																		
١- تشييد المباني																																																																		
٢- إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية																																																																		
٣- تشييد المشاريع الخاصة بالمنافع																																																																		
٤- الهدم																																																																		
٥- تحضير الموقع																																																																		
٦- التركيبات الكهربائية																																																																		
٧- أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء																																																																		
٨- اكمال المباني وتشطيبها																																																																		
٩- أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى																																																																		
١٠- أنشطة الإقامة القصيرة المدى																																																																		
١١- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة																																																																		
١٢- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود																																																																		
١٣- أنشطة متكاملة لدعم المرافق																																																																		
١٤- أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية																																																																		
أنشطة الشركة	تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:																																																																	
	١- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للعقار)																																																																	
	٢- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للعقار)																																																																	
	٣- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للعقار)																																																																	
	٤- الوساطة العقارية (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للعقار)																																																																	
	٥- إدارة الأملاك (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للعقار)																																																																	
	٦- الإنشاءات العامة للمباني السكنية																																																																	
	٧- الانشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.... الخ) (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة البلديات والإسكان)																																																																	
	٨- ترميمات المباني السكنية والغير سكنية																																																																	
	٩- اعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية																																																																	
	١٠- صب القواعد والاساسات																																																																	
	١١- تشطيب المباني																																																																	
	١٢- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها (النشاط يتطلب الحصول على ترخيص من وزارة البلديات والإسكان)																																																																	
	ويتمثل النشاط الحالي للشركة في شراء الأراضي وتطوير المشاريع السكنية والتجارية سواء المملوكة للشركة أو لأطراف ثالثة.																																																																	
يوضح الجدول أدناه اسم المساهم الكبير ونسبة ملكيته في الشركة قبل وبعد الطرح.																																																																		
الجدول (١-٢): المساهم الكبير ونسبة ملكيته في الشركة قبل وبعد الطرح																																																																		
المساهم الكبير وعدد أسهمه ونسبة ملكيته قبل الطرح وبعده	<table><tr><th colspan="2">المساهم</th><th colspan="2">قبل الطرح</th><th colspan="2">بعد الطرح</th></tr><tr><th>عدد الأسهم</th><th>نسبة الملكية المباشرة</th><th>القيمة الاسمية (ريال سعودي)</th><th>عدد الأسهم</th><th>نسبة الملكية المباشرة</th><th>القيمة الاسمية (ريال سعودي)</th></tr><tr><td>٢٤,٠٠٠,٠١٢</td><td>%٨٠,٠٠</td><td>٢٤٠,٠٠٠,١٢٠</td><td>٢٤,٠٠٠,٠١٢</td><td>%٥٦,٠٠</td><td>٢٤٠,٠٠٠,١٢٠</td></tr><tr><td colspan="6">المصدر: الشركة</td></tr><tr><td colspan="6">ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</td></tr><tr><td colspan="6">أربعمائة وثمانية وعشرون مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعون ألفاً وأربعمائة وثلاثون (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً.</td></tr><tr><td colspan="6">ثلاثون مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.</td></tr><tr><td colspan="6">اثنان وأربعون مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.</td></tr><tr><td colspan="6">طرح اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً جديداً.</td></tr><tr><td colspan="6">اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.</td></tr></table>						المساهم		قبل الطرح		بعد الطرح		عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	٢٤,٠٠٠,٠١٢	%٨٠,٠٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٢٤,٠٠٠,٠١٢	%٥٦,٠٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	المصدر: الشركة						ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.						أربعمائة وثمانية وعشرون مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعون ألفاً وأربعمائة وثلاثون (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً.						ثلاثون مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.						اثنان وأربعون مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.						طرح اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً جديداً.						اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.					
	المساهم		قبل الطرح		بعد الطرح																																																													
	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)																																																												
	٢٤,٠٠٠,٠١٢	%٨٠,٠٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٢٤,٠٠٠,٠١٢	%٥٦,٠٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠																																																												
	المصدر: الشركة																																																																	
	ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.																																																																	
	أربعمائة وثمانية وعشرون مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعون ألفاً وأربعمائة وثلاثون (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً.																																																																	
	ثلاثون مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.																																																																	
	اثنان وأربعون مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.																																																																	
	طرح اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً جديداً.																																																																	
اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.																																																																		



القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد.
نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح ٣٠٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال (وتمثل ما نسبته ٤٣ ٪ من رأس مال الشركة قبل زيادة رأس المال).
سعر الطرح	● ريال سعودي للسهم الواحد.
إجمالي قيمة الطرح	● ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	ستقوم الشركة باستخدام متحصلات الطرح بشكل رئيسي («متحصلات الطرح») بعد خصم مصاريف عملية الطرح (ويشار إليها فيما بعد بـ «صافي متحصلات الطرح») لتمكين الشركة من استخدام ما يقرب من ٣٧٪ من متحصلات الطرح لتطوير المشاريع، واستخدام ٣٦٪ لتمويل استثمارات المجموعة في صناديق العقارات الجديدة لتطوير مشاريع معينة، وستكون ٢٣٪ متاحة للمجموعة لأغراضها العامة وسيتم استخدام ٤٪ لتغطية النفقات المتعلقة بالطرح العام الأولي (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٨- «استخدام متحصلات الطرح») من هذه النشرة.
عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً.
قيمة الطرح المتعهد بتغطيتها	● ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على:
	الشريحة (أ) الفئات المشاركة: تشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها ميدئياً للفئات المشاركة التي تشارك فعلياً في عملية بناء سجل الأوامر اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً من أسهم الطرح تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشريحة «ب» أدناه)، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح التي تم تخصيصها سابقاً بشكل ميدئى للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمائة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً كحد أدنى، لتمثل ما نسبته ٨٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الجهات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي. وبشكل ميدئى، سيتم تخصيص (٣,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كافٍ من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٣,٠٨٥,٧١٤) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة أو مواطن دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة استثمارية نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة. ويعد لأغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين يعتبر الاكتتاب الثاني لأغياً ويتم أخذ الأول فقط للاعتبار. وسوف يخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى مليونين وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرين (٢,٥٧١,٤٢٩) سهماً عادياً والتي تمثل ما نسبته ٢٠٪ من أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للمكتتبين الأفراد لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.
إجمالي عدد أسهم الطرح لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
عدد الأسهم المطروحة للفئات المشاركة	اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً تمثل ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، يحق للمستشار المالي، بالتنسيق مع الشركة، تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة حتى عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمائة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً. على حد أدنى، تمثل ٨٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وبشكل ميدئى، سيتم تخصيص (٣,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كافٍ من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٣,٠٨٥,٧١٤) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد	مليونين وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرين (٢,٥٧١,٤٢٩) سهماً عادياً، كحد أقصى، تمثل ٢٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة الاكتتاب للفئات المشاركة	يحق للفئات المشاركة التقدم بطلب للاكتتاب، وسوف يوفر مدير الاكتتاب نموذج طلب المشاركة للمستثمرين من الفئات المشاركة أثناء عملية بناء سجل الأوامر. وبعد تخصيص المبدئي سيقوم مدير الاكتتاب بتوفير نموذج طلب الاكتتاب للفئات المشاركة والتي عليهم تعبئتها وفقاً للتعليمات المبينة في القسم ١٨- («شروط وأحكام الاكتتاب») من هذه النشرة.
طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	سيتم توفير نماذج طلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد خلال فترة الطرح من قبل إحدى الجهات المستلمة عن طريق مواقعهم الإلكترونية. ويجب تعبئة نماذج طلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد وفقاً للتعليمات المبينة في القسم ١٨- («شروط وأحكام الاكتتاب») من هذه النشرة ويشترط أن (أ) يكون لدى المكتتب حساب استثماري لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات ومحفظة نشطة، و(ب) ألا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الشخصية أو المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي.



الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى للاكتتاب الفئات المشاركة	خمسون ألف (٥٠,٠٠٠) سهماً.
الحد الأدنى للاكتتاب المكتتبين الأفراد	عشرة (١٠) أسهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب الفئات المشاركة	١٠ ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب المكتتبين الأفراد	١٠ ريال سعودي.
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأقصى للاكتتاب الفئات المشاركة	مليونان ومائة واثنان وأربعون ألفاً وثمانمائة وستة وخمسون (٢,١٤٢,٨٥٦) سهماً.
الحد الأقصى للاكتتاب المكتتبين الأفراد	مئتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهماً.
قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب الفئات المشاركة	١٠٠ ريال سعودي
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب المكتتبين الأفراد	١٠٠ ريال سعودي
طريقة التخصيص ورد الفائض لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة	سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للفئات المشاركة عن طريق مدير الاكتتاب بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة بشكل مبدئي اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً تمثل نسبة ١٠٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمائة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً كحد أدنى تمثل نسبة ٨٠٪ من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الجهات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص (٣,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٣,٠٨٥,٧١٤) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	يتوقع أن يتم الانتهاء من تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد في موعد أقصاه يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٥ م) علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب فرد هو عشرة (١٠) أسهم، كما أن الحد الأقصى لكل مكتب فرد هو مائتان وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهماً، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائتان وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٢٥٧,١٤٣) مكتب، فلا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما تحدده الشركة والمستشار المالي.
رد فائض أموال الاكتتاب	سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، للمكتتبين من دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب، إن وجد، في موعد أقصاه يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٦ م). للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم ١٨- «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة.
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد ١٤٤٧/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٧ م) وتستمر لمدة ثلاثة أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب لينتهي الساعة ٣:٠٠ مساءً يوم الثلاثاء ١٤٤٧/٠٦/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٩ م).
توزيع الأرباح	تستحق أسهم الطرح نصيبها من أية أرباح تعلن عنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه والسنوات المالية التي تليها. (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تصويت تفضيلية، حيث يعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم حضور اجتماعات الجمعية العامة للشركة والتصويت فيها، ويجوز للمساهم تفويض مساهم آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٧ «حقوق حملة الأسهم» من هذه النشرة).



القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع المساهم الكبير لفترة حظر تمنعه من التصرف في أسهمه لفترة إثني عشر (١٢) شهراً تبدأ من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية السعودية. لا يجوز للمساهم الكبير، الوارد اسمه في الصفحة (ن) من هذه النشرة، التصرف في أسهمه خلال فترة الحظر. وبعد فترة الحظر، يحق للمساهم الكبير التصرف في أسهمه دون الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. بالإضافة إلى ذلك، يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة أسهم الطرح نفسها لمدة ستة (٦) أشهر ابتداءً من تاريخ بدء تداول أسهم الطرح في السوق. وتخضع الأسهم أيضاً للقيود العامة المطبقة على الأسهم المدرجة في المملكة.
إدراج الأسهم وتداولها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة للهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتداول وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم بفترة وجيزة.
عوامل المخاطرة	هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح. ويمكن تصنيف تلك المخاطر بشكل عام إلى: (أ) المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة، (ب) المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية، (ج) المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح، وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم ٢- («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة و «الإشعار المهم» في مقدمة النشرة، ويجب دراستها بعناية قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب.
مصاريف الطرح	سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بمبلغ سبعة وعشرين مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي و متعهد التغطية، والمستشارون القانونيون، ومستشار العناية المهنية المالية ومراجعي الحسابات، ومستشار دراسة السوق وغيرهم، إضافة إلى ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة.
المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية	شركة الأهلي المالية طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٠٠٠٠٢٣٢ (٩٢) ٩٦٦+ فاكس: ٤٠٦٠٥٢ (١١) ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: SNBC.IPO@alahlicapital.com

تنويه: يجب دراسة القسم («إشعار مهم») في الصفحة (أ) والقسم ٢- («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح بموجب هذه النشرة.



التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول (٣-١): الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الجدول الزمني المتوقع للطرح
فترة مدتها خمسة أيام تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٢٣ م)، وتنتهي الساعة ٥:٠٠ مساءً يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٢٧ م).	فترة تسجيل الطلبات للفئات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر
فترة مدتها ثلاثة أيام عمل تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٧ م)، وتنتهي يوم الثلاثاء الساعة ٣:٠٠ مساءً بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٩ م).	فترة اكتتاب الأفراد
يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٤ م).	آخر موعد لتقديم نماذج طلبات اكتتاب الفئات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٩ م).	آخر موعد لتقديم نماذج طلب اكتتاب الأفراد وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد
يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٧ م).	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للفئات المشاركة بناءً على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٥ م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح
في موعد أقصاه يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٦ م).	إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهااء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق

تنويه: الجدول الزمني والتواريخ المذكورة أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر في الصحف المحلية اليومية في المملكة وعلى موقع تداول الإلكتروني (https://www.saudiexchange.sa)، وموقع الشركة (https://alramzre.com/ar) وموقع المستشار المالي (www.alahlicapital.com).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ) الفئات المشاركة: تشمل هذه الشريحة مجموعة من الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١ - «التعريفات والمصطلحات») والقسم ١٨ - «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة).

الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع، فسيطبق النظام بحق هذا الشخص. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم الأخذ بالاكتتاب الأول فقط بعين الاعتبار.



وفيما يلي نبذة مختصرة عن طريقة اكتتاب الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد:

الفئات المشاركة:

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

المكتتبون الأفراد:

سيتم توفير نماذج الاكتتاب للمكتتبين الأفراد خلال فترة الطرح من قبل الجهات المستلمة عن طريق مواقعهم الإلكترونية، ويجب:

- ١- أن يكون للمكتتب الفرد حساب بنكي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ٢- ألا تكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

يجب تعبئة نماذج الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في القسم ١٨ - («شروط وأحكام الاكتتاب») من هذه النشرة. وعلى كل مقدم طلب أن يكمل جميع بنود نموذج طلب الاكتتاب ذات الصلة. وتحتفظ الشركة بالحق في رفض أي نموذج اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه، ويعتبر نموذج طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتتب والشركة (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٨ - («شروط وأحكام الاكتتاب»)) من هذه النشرة).

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

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى تقديم نبذة مختصرة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. لذا، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة للنشرة، ويجب على مستلم هذه النشرة قراءتها بالكامل حيث ينبغي أن يستند أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على دراسة هذه النشرة بأكملها، خصوصاً القسم («إشعار مهم») في الصفحة (أ) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.



نظرة عامة على الشركة

نظرة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية

شركة الرمز للعقارات (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر») هي شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ١٤٢٧/١١/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١م)، الصادر من مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٣٦٩) الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٣م) والذي تم بموجبه الموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة. كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد («الأسهم»)، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم.

تأسست الشركة كشركة سعودية ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد) في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ١٤٢٧/١١/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١م) من قبل السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد، برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) حصة متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة.

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م)، صدر قرار مالك رأس المال السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد بالتنازل عن جزء من حصصه بدون مقابل لصالح كلا من: (١) فاطمة عبد الله ناصر الماجد (بعدد ١,٢٥٠ حصة وقيمتها ١٢,٥٠٠ ريال سعودي)، (٢) هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي)، (٣) هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٤) عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٥) راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٦) موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) و(٧) ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد وذلك (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) ك شركاء جدد في الشركة.

كما وافق الشركاء خلال نفس الاجتماع على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق التحويل من الحساب الجاري للشريك. بلغ رأس مال الشركة عند التحول إلى شركة مساهمة مغلقة مبلغاً وقدره خمسون مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم. ويعكس هذه التغيرات النظام الأساس الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٣م).

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم من خلال (١) رسملة رأس مال إضافي مدفوع بمبلغ ٢٣٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي و(٢) رسملة مبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي من بند الأرباح المبقاة.

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى أربعمائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٢٨,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم، وذلك عن طريق إصدار اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً، وطرحها للاكتتاب العام.

(للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٤-٥ «لمحة عامة على هيكل الشركة وتطور رأسمالها» من هذه النشرة).



رؤية الشركة

تتمثل رؤية الشركة في أن تكون شركة التطوير الحضري الأسرع نموًا في المملكة من خلال إنشائها لمجتمعات مفعمة بالراحة.

رسالة الشركة

تتمثل رسالة الشركة في أن تكون قيمة مضافة تساهم في تطوير البيئة المعمارية للقطاع العقاري، ورمزًا موثوقًا لدى العملاء في المملكة العربية السعودية.

نقاط القوة والمزايا التنافسية للشركة

تتمتع الشركة بالعديد من نقاط القوة والمزايا التنافسية التي تميزها عن أقرانها وتساهم في نجاحها. وتعتقد الإدارة أن المزايا التنافسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

- منهجية مرنة في تنفيذ المشاريع
- علامة تجارية راسخة وسجل حافل بالإنجازات
- خبرة الشركة في التطوير واستفادتها من الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل المعنية بإدارة أعمال البناء
- خبرة عميقة في تطوير منتجات عقارية سكنية وتجارية متنوعة في مدن متعددة
- التركيز على البحث وتحليل السوق
- الكفاءة القائمة على التكنولوجيا وإشراك العملاء
- المشاريع المؤمنة والكبيرة الجاري تطويرها

استراتيجية الشركة

تتمثل استراتيجية الشركة في تحقيق نمو مستدام من خلال الاعتماد على الركائز الاستراتيجية التالية:

- تحقيق التوسع المستدام وزيادة عائدات المساهمين
- توفير القيمة للعملاء
- بناء المجتمع ودعم التأثير الاجتماعي
- تمكين المنظمة وتنميتها

التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

تتلخص التطورات الرئيسية فيما يتعلق بالشركة وأعمالها تاريخياً ومنذ تأسيسها فيما هو وارد أدناه:

الجدول (٤-١): التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

السنة	الحدث/التطور
٢٠١٦م	تأسيس شركة الرمز للعقارات برأس مال مقداره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٦م	بدء العمليات في الرياض، مع تأجير ١٩٤ شقة سكنية في الرياض
٢٠١٧م	بدء عمليات التأجير والتشغيل لعدد ٩٨ شقة سكنية في المنطقة الشرقية
٢٠١٧م	الاستحواذ على قطعة أرض بحي التعاون بمدينة الرياض بمساحة ١,٧١٠ متر مربع
٢٠١٨م	الاستحواذ على قطعة أرض بحي عرقة بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠ متر مربع
٢٠١٩م	الاستحواذ على عدد ٤ بلوكات سكنية تجارية بمساحة تتجاوز ٢١ ألف متر مربع في مواقع مميزة في مدينة الرياض في الأحياء التالية: حي الندي، حي الملقا، حي عرقة، حي الوادي



السنة	الحدث/التطور
٢٠٢٠م	تم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة سعودية
٢٠٢٠م	تم رفع رأس المال من ٥٠٠,٠٠٠ ريال إلى ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال
٢٠٢٠م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ١٤٨ وحدة سكنية في مدينة الرياض
٢٠٢٠م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٣٦ ألف متر من الأراضي السكنية في مدينة الرياض لتطويرها
٢٠٢٠م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة الخبر
٢٠٢١م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٧٠ ألف متر من الأراضي السكنية والتجارية في مدينتي الرياض والخبر لتطويرها
٢٠٢١م	أطلقت الشركة أولى مشاريعها المكتبية والتجارية وهو مشروع فسيحة سكوير
٢٠٢١م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ٣٩٥ وحدة سكنية في مدينة الرياض
٢٠٢٢م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع سكني (جوهرة الرمز) بالتعاون مع الشركة الوطنية للإسكان لتطوير ٥٢١ شقة في ضاحية خزام شمال مدينة الرياض
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة صندوق عقاري استثماري تابع لشركة الرياض المالية لتطوير عدد ٣٩٣ وحدة سكنية في الرياض والخبر بقيمة تتجاوز ٤٠٠ مليون ريال
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة صندوق عقاري استثماري تابع لشركة بلوم انفس لتطوير عدد ١٧٦ وحدة سكنية في الخبر بقيمة تتجاوز ٢٧٠ مليون ريال
٢٠٢٢م	قامت الشركة بتأسيس شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) كشركة تابعة متخصصة في إدارة الإنشاءات والتشييد
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة المرحلة الأولى من نظام تخطيط الموارد المؤسسية (ERP)
٢٠٢٣م	قامت الشركة بالاستحواذ على ٣ أراضٍ في مواقع مميزة بمدينة الرياض لتطويرها إلى مشاريع متنوعة الاستخدام، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تتجاوز ١٣٠,٠٠٠ متر مربع
٢٠٢٣م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ٧٠٠ وحدة سكنية في مدينتي الرياض والخبر
٢٠٢٣م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة جدة في حي السلامة لتطوير أكثر من ١٤٤ شقة سكنية
٢٠٢٣م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ١٤٦ ألف متر من الأراضي السكنية والتجارية في الرياض والخبر وجدة لتطويرها
٢٠٢٣م	فازت الشركة بجائزة أفضل بيئة العمل Great Place To Work
٢٠٢٣م	فازت الشركة التابعة ذات للإعمار بجائزة «التميز في قطاع المقاولات» من الهيئة السعودية للمقاولين
٢٠٢٣م	أطلقت الشركة ٣ صناديق عقارية بقيمة تجاوزت ١,٨ مليار ريال لتطوير مشاريع متنوعة الاستخدام في الرياض والخبر
٢٠٢٤م	أطلقت الشركة صندوق عقاري بقيمة تتجاوز ٦٥٠ مليون ريال تابع لشركة الأهلي المالية، لتطوير أكثر من ٧٨٠ وحدة سكنية في وسط مدينة الرياض
٢٠٢٤م	أطلقت الشركة تطبيق إلكتروني لخدمة العملاء وتحسين تجربتهم
٢٠٢٤م	نجحت الشركة في بيع مشروع جوهرة الرمز بالكامل على الخارطة بعدد ٥٢١ وحدة سكنية
٢٠٢٤م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٩٠ ألف متر من الأراضي السكنية في مدينة جدة لتطوير أكثر من ٩٠٠ وحدة سكنية
٢٠٢٤م	فازت الشركة بعدد ٤ جوائز (International Property Awards) لمشروع رمز النخيل في الخبر

المصدر: الشركة



نظرة عامة عن السوق

تقدم دراسة السوق، التي أعدتها شركة كوليرز، تحليلاً عميقاً لسوق العقارات السعودي، مع التركيز بشكل خاص على المدن الرئيسية، وتشمل الرياض، وجدة، والمنطقة الشرقية (الدمام، والخبر، والظهران)، ومكة المكرمة. وتتطرق الدراسة إلى قطاع الوحدات السكنية والمكتبية في الرياض وجدة، وقطاع الوحدات السكنية في مكة المكرمة، والمنطقة الشرقية. وتتضمن دراسة السوق نظرة عامة على الأداء الاقتصادي، والاتجاهات السكانية، وديناميكيات الأسر، وأداء السوق. بالإضافة إلى ذلك، أجرت شركة كوليرز تقييماً ومقارنة معيارية خاصة بالشركة في الرياض، مع إيلاء اهتمام خاص إلى المنافسين على غرار الشركة، ولا سيما هؤلاء الذين يطورون شقق التملك الحر، والفلل، والمجمعات المكتبية منخفضة الارتفاع.

١- نظرة عامة على السعودية – اقتصاد المملكة العربية السعودية وأدائها

أحرزت المملكة تقدماً ملموساً في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي عبر مبادرات إستراتيجية رؤية ٢٠٣٠. ويمكن الدلالة على ذلك من خلال أداء القطاع غير النفطي في السنوات الأخيرة؛ حيث نمت الأنشطة غير النفطية في المملكة بمتوسط يزيد على ٥,٨٪ من عام ٢٠٢١م إلى عام ٢٠٢٣م، وأسهمت بنحو ١,٧٣٢ مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام ٢٠٢٣م؛ ومن ثم، بلغت حصتها ٥٠٪ من مجموع الناتج المحلي الإجمالي. علاوة على ذلك، يمكن ملاحظة أن حصة الإيرادات غير النفطية التي تغطي إجمالي النفقات في الميزانية قد حققت نمواً إيجابياً؛ حيث ارتفعت من ١٧٪ في السنة المالية ٢٠١٥م إلى حوالي ٣٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م. وفيما يتعلق باستقرار الأسعار، فقد ارتفع متوسط مؤشر أسعار المستهلك بمعدل ١,٦٪ في عام ٢٠٢٤م، في الفترة بين يناير وأغسطس، مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي.

بناءً على التعداد السكاني الأخير الذي أجرته الهيئة العامة للإحصاء في عام ٢٠٢٢م، بلغ إجمالي عدد سكان المملكة ٣٢,٢ مليون نسمة في عام ٢٠٢٢م. واستناداً إلى النمو التاريخي، من المتوقع أن ينمو إجمالي عدد السكان بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) يبلغ ٢,٥٪، ويُحتمل أن يصل إلى ٣٩,١ مليون نسمة في عام ٢٠٣٠م. وبلغ إجمالي عدد الأسر في المملكة قرابة ٨,٢ ملايين أسرة في عام ٢٠٢٢م وفقاً لبيانات التعداد السكاني. واستناداً إلى معدل النمو السنوي المركب التاريخي البالغ ٣,٦٪ من تعداد عام ١٩٩٢م إلى تعداد عام ٢٠٢٢م، من المتوقع أن ينمو إجمالي عدد الأسر إلى ١١,٠ مليون أسرة في عام ٢٠٣٠م. ووفقاً لإحصاءات العمل الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، ارتفع إجمالي عدد السكان العاملين في المملكة بنسبة ١١,٥٪؛ حيث ازداد من ١٠,٥ ملايين نسمة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ١١,٧ مليون نسمة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م.

كجزء من رؤية ٢٠٣٠، أطلقت المملكة برنامج الإسكان الوطني، الذي أدى إلى زيادة نسبة تملك المنازل إلى ٦٣٪ بحلول السنة المالية ٢٠٢٣م، مع استهداف تحقيق ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م، ويأتي ذلك مدعوماً بمشاريع الإسكان ميسورة التكلفة المدعومة من الحكومة، وحلول التمويل من خلال صندوق التنمية العقارية، والمنصات الرقمية، مثل «سكني». وتهدف الإستراتيجية الوطنية للسياحة إلى جعل المملكة وجهة سياحية عالمية من خلال إقامة مشاريع عملاقة، مثل نيوم، وبوابة الدرعية، والقدية. وقد وصل عدد السياح، بما في ذلك الزوار الوافدون والمحلين، إلى ١٠٩,٣ ملايين، وبلغ إجمالي حجم الإنفاق إلى ٢٥٥,٦ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م. وأسفر ذلك عن تحقيق الهدف الأولي لعدد السياح السنوي البالغ ١٠٠ مليون سائح، والذي تم تعديله منذ ذلك الحين إلى ١٥٠ مليون سائح بحلول عام ٢٠٣٠م. ويركز برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية على تحويل المملكة إلى دولة رائدة في مجال الطاقة، والتعدين، والخدمات اللوجستية، مع إقامة ٢٢ مركزاً لوجستياً وارتفاع التمويل الحكومي التراكمي للمشاريع الصناعية إلى ٢٠,٤ مليار ريال سعودي في النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م. كما يدعم جهود التنويع تلك إجراء تحسينات رئيسية على البنية التحتية، مثل مشروع توسعة ميناء الملك عبدالعزيز؛ بحيث يتمكن من مناولة ٧,٥ ملايين حاوية.

تهدف المبادرات التنظيمية، سواءً أكانت سارية بالفعل أم ستطرحها الحكومة قريباً، إلى دعم سوق العقارات السكنية من خلال فتح القطاع أمام المستثمرين الأجانب، وتحفيز مطوري العقارات السكنية على زيادة المعروض من المساكن، وتسهيل الحصول على التمويل السكني، وتعديل الضرائب المفروضة على التصرفات العقارية. وبالمثل، قدمت الحكومة مبادرات تنظيمية لتوسيع القطاعات الاقتصادية غير النفطية، والتي تهدف إلى زيادة مستويات التوظيف ودعم سوق العقارات المكتبية. وتتضمن هذه المبادرات حوافز لجذب الشركات العالمية والاستثمارات الأجنبية إلى المملكة، إلى جانب دعم الشركات المحلية صغيرة ومتوسطة الحجم من خلال توفير حلول التمويل وتبسيط إجراءات وشروط التأسيس.



٢- الرياض

مدينة الرياض هي عاصمة المملكة، وتمثل مركزاً محورياً يتميز باقتصاد متنوع، والذي يشمل قطاعات العقارات، والتمويل، والخدمات اللوجستية، والسياحة، والترفيه. وتتفد الحكومة مجموعة من المبادرات المؤثرة التي تهدف إلى تعزيز مكانة الرياض بصفتها مركز أعمال عالمي رائداً ووجهة سياحة مرغوبة. وقد صُممت هذه المبادرات بشكل إستراتيجي لتعزيز جودة الحياة في المدينة وزيادة تعداد سكانها إلى ١٠ ملايين نسمة. وتشمل الخطة الإستراتيجية مشاريع كبرى ضخمة وعملاقة، مثل مشروع المربع الجديد، وبوابة الدرعية، والقدية. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن مبادرات حيوية للبنية التحتية، ومن بينها قطار (مترو) الرياض، ومشروع الرياض الخضراء، ومطار الملك سلمان. وبناءً على النمو السكاني التاريخي الذي يؤدي إلى وصول عدد السكان إلى ٨,٧ ملايين نسمة في عام ٢٠٣٠م والنمو المُقدَّر في المعروض من وحدات الإسكان، بما في ذلك المشاريع المعلنة، من المُقدَّر أن تبلغ الفجوة السوقية الإضافية ٩١ ألف وحدة سكنية في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. ومع ذلك، في ظل سيناريو النمو السكاني المرتفع، الذي يتوقع وصول عدد السكان إلى ١٠ ملايين نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م، تزداد الفجوة السوقية الإضافية إلى حوالي ٣٥٦ ألف وحدة سكنية خلال نفس الفترة. وقد حافظت صفقات بيع الوحدات السكنية على ثبات نسبي في الفترة بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م، حيث لوحظت ذروتها في عام ٢٠٢١م، ومع ذلك، يشير النشاط الملحوظ في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م إلى انتعاش محتمل للسوق هذا العام. وبالمثل، باستخدام المعدلات التاريخية لنمو السكان العاملين، من المتوقع أن يشهد سوق الوحدات المكتبية في الرياض فجوة سلبية تبلغ (حوالي ٥٨١ ألف) متر مربع من المساحة المكتبية الإجمالية القابلة للتأجير في عام ٢٠٣٠م؛ ما يدل على احتمال وجود فائض في المعروض في السوق. ومع ذلك، يُقدَّر الطلب الإضافي على الوحدات المكتبية في الرياض بحوالي ٢,٥ مليون متر مربع من عام ٢٠٢٤م إلى عام ٢٠٣٠م في إطار هذا السيناريو الذي يمكن استهدافه من خلال تقديم عروض ذات ميزات تنافسية. بينما من المتوقع حدوث فجوة إيجابية كبيرة تبلغ حوالي ٤٦٥ ألف متر مربع من المساحة المكتبية الإجمالية القابلة للتأجير بحلول عام ٢٠٣٠م، في إطار السيناريو الأكثر طموحاً لارتفاع معدل نمو السكان.

٣- جدة

شهدت المدينة نمواً مستمراً في قطاعات الأعمال، وهي تضم واحدة من أكثر الموانئ البحرية حركة في المنطقة، كما أنها البوابة الإستراتيجية إلى مكة المكرمة. وبالنظر إلى إجمالي المعروض المتوقع من الوحدات السكنية، من المتوقع حدوث فجوة سوقية إضافية مقدارها ٥٠ ألف وحدة سكنية تقريباً في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. وفقاً لبيانات وزارة العدل، ظلت صفقات بيع الوحدات السكنية المسجلة في جدة ثابتة نسبياً في الفترة بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م. ويشير عدد صفقات البيع المسجلة في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م إلى استمرار هذا الاتجاه خلال هذا العام. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة إلى قطاع الوحدات المكتبية، وبناءً على تقديرات الطلب المتوقع والمعروض من الوحدات المكتبية المعلن حالياً والمتوقع أن يُطرح في السوق بحلول عام ٢٠٣٠م، فإن هناك فجوة سلبية متوقعة في السوق تبلغ (حوالي ٣١١ ألف) متر مربع في عام ٢٠٣٠م؛ ما يدل على احتمال وجود فائض في المعروض في السوق. ومع ذلك، يُقدَّر الطلب الإضافي على الوحدات المكتبية بحوالي ٢٠٤ ألف متر مربع في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م، والذي يمكن تحقيقه من خلال طرح مشاريع جديدة ذات ميزات تمنحها أفضلية على المعروض الحالي في السوق.

٤- مكة المكرمة

تشكل سوق العقارات في مكة المكرمة بفضل مكانتها الفريدة كمركز ديني وسياحي، حيث تستقطب ملايين الزوار سنوياً. ويركز اقتصاد المدينة على خدمة الحجاج، مع مشاريع تنمية مهمة تستهدف زيادة خدمات الضيافة، والبيع بالتجزئة، والعروض السكنية. وبالنظر إلى النمو المتوقع في عدد الأسر وإجمالي المعروض المُقدَّر، من المتوقع حدوث فجوة في السوق تبلغ حوالي ٣٣ ألف وحدة سكنية في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. وفقاً لبيانات وزارة العدل، فقد ازدادت صفقات بيع الأراضي السكنية من الربع الثاني في عام ٢٠٢٣م إلى الربع الثاني في عام ٢٠٢٤م؛ حيث يُنتظر تطويرها إلى مشاريع توفر وحدات سكنية في الأعوام القادمة.

٥- المنطقة الشرقية

تتمتع المنطقة الشرقية بأهمية إستراتيجية في اقتصاد النفط العالمي؛ حيث تستضيف المقر الرئيسي لشركة أرامكو، إحدى كبرى الشركات في العالم. ولتنويع اعتمادها الاقتصادي على النفط، طُوِّرت المنطقة الشرقية قطاعها الصناعي، وأنشأت العديد من المدن الصناعية العامة. وبناءً على النمو التاريخي في عدد الأسر وإجمالي المعروض من الوحدات السكنية، من المتوقع حدوث فجوة سوقية إضافية تبلغ حوالي ٢١ ألف وحدة سكنية في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. ووفقاً لبيانات وزارة العدل، انخفضت صفقات بيع الوحدات السكنية من ١٠,٩١٢ صفقة في عام ٢٠٢٠م إلى ٦,١٧٠ صفقة في عام ٢٠٢٣م، وربما تعود الأسباب إلى ارتفاع أسعار الفائدة وزيادة نسبية في أسعار الأراضي السكنية بالمتر المربع خلال هذه الفترة. ومع ذلك، فإن الصفقات المسجلة في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م، والتي بلغت ٥,٤٢٦ صفقة، تشير إلى أن الصفقات في عام ٢٠٢٤م من المتوقع أن تتجاوز الأرقام التي لوحظت في عام ٢٠٢٣م.

يتشكل سوق العقارات بشكل عام في المملكة من خلال اتجاهات التركيبة السكانية، والعوامل الاقتصادية، والتخطيط العمراني الإستراتيجي، مع التركيز بصفة خاصة على المشاريع متعددة الاستخدامات والسكن ميسور التكلفة لتلبية الطلب المتزايد. ويتميز السوق بنمو ديناميكي في المدن الكبرى، مدفوعاً بمبادرات رؤية ٢٠٣٠ والاستثمارات الضخمة في البنية التحتية والمشاريع العقارية.



ملخص المعلومات المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (المراجعة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (المراجعة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (المراجعة)	ألف ريال سعودي
بيانات قائمة الدخل الشامل			
٦٣٣,٢٥٣	٥٣١,٩٠٩	٩٥١,٧٥٥	الإيرادات
(٤٦٧,٦٦٠)	(٤٠٤,٣٠٧)	(٧٨٥,١٢٩)	تكلفة الإيرادات
١٦٥,٥٩٣	١٢٧,٦٠٣	١٦٦,٦٢٦	مجمّل الربح
(١٣,٤٧٢)	(١٧,٠٣٧)	(٣١,٣٥٦)	مصروفات إدارية وعمومية
(٤,٨٣٢)	(٩,٦٢٤)	(١٨,٢٩٠)	مصروفات بيعية وتسويقية
٠	٠	(٣,٣٣٤)	مصروف استهلاك اصل حق استخدام
١,٦٩٩	٤,٥١٨	٢١,٨٨٨	إيرادات أخرى
٠	٠	٢٦٩	إيرادات الفوائد التمويلية
٠	٠	٢,٠١٢	مكاسب محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٠	٢٨,٢٤٠	٤٧,٨٢٨	مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٠	٤٠٠	٥١٦	إيرادات فوائد الودائع الاسلامية
١٤٨,٩٨٨	١٣٤,٠٩٩	١٨٦,١٥٩	الدخل من العمليات
(١,٧٧٠)	(٢,٣٦٠)	(١٦,٦٩٢)	تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية
١٤٧,٢١٨	١٣١,٧٣٩	١٦٩,٤٦٧	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٧,٣٩٦)	(٥,١٤٠)	(١١,١١٧)	الزكاة
١٣٩,٨٢٢	١٢٦,٥٩٩	١٥٨,٣٥٠	صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر التي لم يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في السنوات اللاحقة:			
٠	٠	٣,٢٠٤	مكاسب إعادة التقييم على الاستثمارات
(٢٠)	٤٩	(٤٧٥)	الخسارة الاكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة
١٣٩,٨٠١	١٢٦,٦٤٧	١٦١,٠٧٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة
بيانات قائمة المركز المالي			
١٧٥,٢٦٦	٣٥٨,٨٥٨	٣٩١,٦٢٩	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٥٨,٧٦٣	٥٩٦,٦٢٧	٩٧٢,١٥٤	إجمالي الموجودات المتداولة
٦٣٤,٠٢٩	٩٥٥,٤٨٥	١,٣٦٣,٧٨٣	إجمالي الموجودات
٥١٢,٧٧٢	٦٠٩,٤٢٠	٧٤٠,٤٩٩	إجمالي حقوق الملكية
٣٣,٢٤٢	٢٣٠,١٤٧	٢٨٨,٧٧٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٨٨,٠١٤	١١٥,٩١٩	٣٣٤,٥١٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢١,٢٥٦	٣٤٦,٠٦٦	٦٢٣,٢٨٤	إجمالي المطلوبات
٦٣٤,٠٢٩	٩٥٥,٤٨٥	١,٣٦٣,٧٨٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
بيانات قائمة التدفقات النقدية			
١٣٨,٤٥٥	(٤٠,٤٨٩)	(١٢٩,٣٩٥)	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٥٩,١٧٥)	(١٥٦,٦٠٤)	٣٠,٩٥٦	صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(١٥,١٨٦)	١٤٨,٢٠٦	١٢٦,٣٨٥	صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٧٣,٠٨٦	٢٤,٢٠٠	٥٢,١٤٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة / الفترة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م.



ملخص بيانات قائمة المركز المالي

مؤشرات الأداء الرئيسية			
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	
الإيرادات من الوحدات المباعة			
٢٠٨	٢١٢	٢٧١	عدد وحدات الرمز المباعة
٩,٥٨٣	٧,٦٢١	٦,٩٤١	متوسط الإيراد لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)
الإيرادات من التطوير العقاري للغير			
١٠	٨	٢	عدد المشاريع النشطة
٢٠,٨٤٦	٢٧,٢٨٢	٢٨,٥٢٢	متوسط الإيراد لكل مشروع (آلاف الريالات السعودية لكل مشروع)
المؤشرات المالية الرئيسية			
٪١٧,٥	٪٢٤,٠	٪٢٦,١	هامش الربح
٪١٩,٦	٪٢٥,٢	٪٢٣,٥	الدخل من العمليات
٪١٦,٦	٪٢٣,٨	٪٢٢,١	هامش صافي ربح السنة / الفترة
٨٢	٢١٣	٩٠	معدل دوران المخزون العقاري (أيام)
٪١١,٦	٪١٣,٢	٪٢٢,١	العائد على الموجودات
٪٢١,٤	٪٢٠,٨	٪٢٧,٣	العائد على حقوق الملكية
٠,٦	٠,٤	٠,١	الديون على حقوق الملكية
٢,٩	٥,١	٥,٢	نسبة التداول
٠,٥	٠,٤	٠,٢	نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات

المصدر: معلومات الإدارة.



ملخص عوامل المخاطرة

قبل أن يقرر المستثمرون المحتملون الاستثمار في أسهم الطرح، يتوجب عليهم دراسة جميع المعلومات المشمولة في نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجهٍ خاصٍ عوامل المخاطرة الواردة أدناه والتي يتم وصفها بالتفصيل في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»).

أ- المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

- ١- المخاطر المتعلقة بالمقاولين من الباطن
- ٢- المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الحالية أو الجديدة
- ٣- المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد الأقساط
- ٤- المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة
- ٥- المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة
- ٦- المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم
- ٧- المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار
- ٨- المخاطر المتعلقة بالتقييم السنوي للصناديق الاستثمارية العقارية من قبل خبراء خارجيين مستقلين
- ٩- المخاطر المتعلقة بآثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة
- ١٠- المخاطر المتعلقة بحوادث السلامة في مواقع أعمال الشركة ومصانعها والأخطاء المهنية لعاملي الشركة
- ١١- المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة
- ١٢- المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة
- ١٣- المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمد عليها الشركة
- ١٤- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على المحافظة على علامتها التجارية
- ١٥- المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية
- ١٦- المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة
- ١٧- المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة
- ١٨- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين
- ١٩- المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء
- ٢٠- المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي
- ٢١- المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية
- ٢٢- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح
- ٢٣- المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لدليل الحوكمة المعتمد حديثاً
- ٢٤- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة
- ٢٥- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- ٢٦- المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية وفرض الغرامات عليها
- ٢٧- المخاطر المتعلقة بسوء السلوك المحتمل من جانب موظفي الشركة ووكلائها الخارجيين
- ٢٨- المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز
- ٢٩- المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة
- ٣٠- المخاطر المتعلقة بإيرادات بيع الوحدات



ب- المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

- ١- أثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة
- ٢- المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات
- ٣- المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة
- ٤- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية
- ٥- المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطيات أو التأمين أو متحصلات التأمين
- ٦- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية
- ٧- المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة
- ٨- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة
- ٩- المخاطر المتعلقة بنزع الملكية
- ١٠- المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى
- ١١- المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة
- ١٢- المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة
- ١٣- المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية
- ١٤- المخاطر المتعلقة بمتطلبات العودة والموظفين غير السعوديين ومتطلبات نظام العمل الأخرى
- ١٥- المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة
- ١٦- المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة
- ١٧- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات
- ١٨- المخاطر المتعلقة بالزكاة
- ١٩- المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة
- ٢٠- المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة

ج- المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

- ١- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح
- ٢- المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابقة
- ٣- المخاطر المتعلقة بعمليات البيع والعرض المستقبلية
- ٤- المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة
- ٥- المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق
- ٦- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح
- ٧- المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح
- ٨- المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح



جدول المحتويات

٠١	١- التعريفات والمصطلحات	٠١
٠١	قائمة المصطلحات	١-١
٠٥	مصطلحات معينة	٢-١
٠٧	٢- عوامل المخاطرة	١-٢
٠٧	المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة	١-٢
٠٧	المخاطر المتعلقة بالمقاولين من الباطن	١-٢-١
٠٨	المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الحالية أو الجديدة	٢-١-٢
٠٨	المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد الأقساط	٣-١-٢
٠٩	المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة	٤-١-٢
١١	المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة	٥-١-٢
١٢	المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم	٦-١-٢
١٢	المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار	٧-١-٢
١٤	المخاطر المتعلقة بالتقييم السنوي للصناديق الاستثمارية العقارية من قبل خبراء خارجيين مستقلين	٨-١-٢
١٤	المخاطر المتعلقة بآثار ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة	٩-١-٢
١٥	المخاطر المتعلقة بحوادث السلامة في مواقع أعمال الشركة ومصانعها والأخطاء المهنية لعاملي الشركة	١٠-١-٢
١٥	المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة	١١-١-٢
١٨	المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة	١٢-١-٢
١٨	المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمد عليها الشركة	١٣-١-٢
١٩	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على المحافظة على علامتها التجارية	١٤-١-٢
١٩	المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية	١٥-١-٢
٢٠	المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة	١٦-١-٢
٢٠	المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة	١٧-١-٢
٢٣	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين	١٨-١-٢
٢٣	المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء	١٩-١-٢
٢٣	المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي	٢٠-١-٢



٢٤	المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية	٢١-١-٢
٢٥	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح	٢٢-١-٢
٢٥	المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لدليل الحوكمة المعتمد حديثاً	٢٣-١-٢
٢٥	المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة	٢٤-١-٢
٢٦	المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية	٢٥-١-٢
٢٦	المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية وفرض الغرامات عليها	٢٦-١-٢
٢٦	المخاطر المتعلقة بسوء السلوك المحتمل من جانب موظفي الشركة ووكلائها الخارجيين	٢٧-١-٢
٢٦	المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز	٢٨-١-٢
٢٧	المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة	٢٩-١-٢
٢٨	المخاطر المتعلقة بإيرادات بيع الوحدات	٣٠-١-٢
٢٩	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية	٢-٢
٢٩	المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والاقتصادية	١-٢-٢
٢٩	المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات	٢-٢-٢
٣٠	المخاطر المتعلقة بآثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة	٣-٢-٢
٣٠	المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية	٤-٢-٢
٣١	المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطات أو التأمين أو متحصلات التأمين	٥-٢-٢
٣١	المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية	٦-٢-٢
٣١	المخاطر المتعلقة بآثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة	٧-٢-٢
٣٢	المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة	٨-٢-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بنزع الملكية	٩-٢-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى	١٠-٢-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بالكوارث الطبيعية	١١-٢-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة	١٢-٢-٢
٣٤	المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية	١٣-٢-٢
٣٤	المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية والموظفين غير السعوديين ومتطلبات نظام العمل الأخرى	١٤-٢-٢
٣٥	المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة	١٥-٢-٢
٣٥	المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة	١٦-٢-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بنظام الشركات	١٧-٢-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بالزكاة	١٨-٢-٢



٣٨	المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة	١٩-٢-٢
٣٨	المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة	٢٠-٢-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح	٣-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح	١-٣-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابقة	٢-٣-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بعمليات البيع والعرض المستقبلية	٣-٣-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة	٤-٣-٢
٣٩	المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق	٥-٣-٢
٤٠	المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح	٦-٣-٢
٤٠	المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح	٧-٣-٢
٤٠	المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح	٨-٣-٢

٣- معلومات حول السوق والقطاع ٤٢

٤٢	نظرة عامة على المملكة - الاتجاهات الاقتصادية والديموغرافية في المملكة	١-٣
٤٢	نظرة عامة	١-١-٣
٤٣	مؤشرات الاقتصاد الكلي	٢-١-٣
٤٤	المؤشرات الديموغرافية	٣-١-٣
٤٦	أبرز النقاط والمبادرات في رؤية السعودية ٢٠٣٠:	٤-١-٣
٤٧	المبادرات التنظيمية للقطاع السكني	٥-١-٣
٤٨	المبادرات التنظيمية للقطاع المكتبي	٦-١-٣
٤٨	الرياض	٢-٣
٤٨	نظرة عامة	١-٢-٣
٤٩	السكان، والأسر، والدخل	٢-٢-٣
٥٠	العرض	٣-٢-٣
٥٠	الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية	٤-٢-٣
٥١	الأداء المستند إلى صفقات الهيئة العامة للعقار - آخر ١٢ شهرًا المنتهية في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤ م	٥-٢-٣
٥٣	المشهد السكني التنافسي في الرياض	٦-٢-٣
٥٥	الحصة السوقية من وحدات الشقق السكنية	٧-٢-٣
٥٥	الطلب، والعرض، وأداء السوق - قطاع المكاتب	٨-٢-٣
٥٧	المشهد التنافسي للوحدات المكتبية	٩-٢-٣



٥٨	جدة ٣-٣	
٥٨	١-٣-٣	نظرة عامة
٥٩	٢-٣-٣	السكان والأسر والدخل
٥٩	٣-٣-٣	العرض
٦٠	٤-٣-٣	الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية
٦١	٥-٣-٣	الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل - آخر ١٢ شهرًا المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م
٦٢	٦-٣-٣	الطلب، والعرض، وأداء السوق - المكاتب
٦٣	٤-٣	مكة المكرمة
٦٣	١-٤-٣	نظرة عامة
٦٣	٢-٤-٣	السكان، والأسر، والدخل
٦٤	٣-٤-٣	العرض
٦٤	٤-٤-٣	الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية
٦٥	٥-٤-٣	الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل - آخر ١٢ شهرًا حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م
٦٥	٥-٣	الدمام، والخبر، والظهران (المنطقة الشرقية)
٦٥	١-٥-٣	نظرة عامة
٦٦	٢-٥-٣	السكان، والأسر، والدخل
٦٦	٣-٥-٣	العرض
٦٧	٤-٥-٣	الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية
٦٨	٥-٥-٣	الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل - آخر ١٢ شهرًا حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م
٦٨	٦-٥-٣	عروض الشركة في المنطقة الشرقية
٦٩	٧-٥-٣	الحصة السوقية من وحدات الشقق السكنية
٧١	٤-٤	الشركة
٧١	١-٤	لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية
٧٢	٢-٤	رؤية الشركة ورسالتها
٧٢	١-٢-٤	الرؤية
٧٢	٢-٢-٤	الرسالة
٧٢	٣-٤	المزايا التنافسية ونقاط القوة واستراتيجيات الشركة
٧٢	١-٣-٤	المزايا التنافسية ونقاط القوة للشركة
٧٨	٢-٣-٤	استراتيجية الشركة



٨١	٤-٤	الموردين الرئيسيين
٨١	٥-٤	لمحة عامة على هيكل الشركة وتطور رأسمالها
٨٣	٦-٤	التطورات الرئيسية التي شهدتها الشركة منذ تأسيسها
٨٤	٧-٤	لمحة عامة على هيكل الشركة والشركات التابعة لها
٨٤	١-٧-٤	شركة زات الإعمار للمقاولات
٨٤	٢-٧-٤	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري
٨٤	٣-٧-٤	شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري
٨٥	٤-٧-٤	شركة عود المالية
٨٥	٨-٤	لمحة عامة على المساهمين
٨٥	٩-٤	نظرة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة
٨٦	١-٩-٤	مؤشرات الأداء الرئيسية
٨٧	٢-٩-٤	نموذج العمل
٩١	٣-٩-٤	أهم المشاريع التي تم إنجازها والقائمة للشركة
٩٦	١٠-٤	الموظفون
٩٦	١-١٠-٤	شركة الرمز
٩٧	٢-١٠-٤	شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)
٩٧	١١-٤	التوطين
٩٧	١٢-٤	الأنشطة التجارية أو الأصول خارج المملكة
٩٨	١٣-٤	الإدارة والخدمات المساندة
٩٨	١-١٣-٤	قسم الإدارة المالية
٩٨	٢-١٣-٤	إدارة الخدمات المساندة
٩٩	٣-١٣-٤	إدارة المشاريع
٩٩	٤-١٣-٤	إدارة التسويق
١٠٠	٥-١٣-٤	إدارة المبيعات
١٠٠	٦-١٣-٤	إدارة تقنية المعلومات
١٠٠	١٤-٤	استمرارية الأعمال



٥- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها ١٠٢

١٠٣	أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس	١-٥
١٠٣	تشكيل مجلس الإدارة	١-١-٥
١٠٣	مسؤوليات مجلس الإدارة	٢-١-٥
١٠٦	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٣-١-٥
١٠٦	السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	٤-١-٥
١١٤	لجان الشركة ومجلس الإدارة	٢-٥
١١٥	لجنة المراجعة	١-٢-٥
١١٧	لجنة الترشيحات والمكافآت	٢-٢-٥
١٢٠	اللجنة التنفيذية	٣-٢-٥
١٢٢	الإدارة العليا	٣-٥
١٢٢	لمحة عامة على الإدارة العليا	١-٣-٥
١٢٣	السير الذاتية لكبار التنفيذيين	٢-٣-٥
١٢٧	عقود العمل مع كبار التنفيذيين	٣-٣-٥
١٢٧	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	٤-٥
١٢٨	حوكمة الشركة	٥-٥
١٢٨	نظرة عامة	١-٥-٥
١٢٨	المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة	٢-٥-٥
١٢٨	نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية	٣-٥-٥
١٣٠	تعارض المصالح	٦-٥
١٣١	الأعمال الشبيهة أو المنافسة لأعمال الشركة	١-٦-٥
١٣١	المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة التنفيذية	٢-٦-٥

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي ونتائج العمليات ١٣٤

١٣٤	مقدمة	١-٦
١٣٤	إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول المعلومات المالية	٢-٦
١٣٦	العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة	٣-٦
١٣٧	الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط	٤-٦



١٣٨	٥-٦	أساس الإعداد
١٤٠	١-٥-٦	المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية
١٥٢	٢-٥-٦	الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية
١٥٦	٣-٥-٦	التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة
١٥٧	٦-٦	الشركات التابعة الجوهرية
١٥٨	٧-٦	نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
١٥٨	١-٧-٦	قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٧٨	٢-٧-٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٢٠٩	٣-٧-٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢١١	٤-٧-٦	الإرتباطات الرأس مالية والإلتزامات المحتملة
٢١١	٥-٧-٦	قائمة تحليل الشركة التابعة - شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) - شركة شخص واحد (شركة ذات مسؤولية محدودة)
٢١٨	٦-٧-٦	توزيعات الأرباح
٢٢٠	٧-	سياسة توزيع الأرباح
٢٢٣	٨-	استخدام متحصلات الطرح
٢٢٣	١-٨	استخدام صافي متحصلات الطرح
٢٢٤	١-١-٨	عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع
٢٢٤	٢-١-٨	استخدام المتحصلات المقدمة لتمويل حصة المجموعة في وحدات الصناديق العقارية التي تم إنشاؤها لتطوير مشاريع معينة
٢٢٥	٢-٨	استخدام العائدات لتمويل الأغراض العامة للشركة
٢٢٥	٣-٨	الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح والتغيرات المحتملة
٢٢٧	٩-	رسملة رأس مال الشركة والمديونية
٢٢٩	١٠-	إفادة الخبراء
٢٣١	١١-	الإقرارات



٢٣٦

١٢- المعلومات القانونية

٢٣٦	١-١٢	الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية
٢٣٦	٢-١٢	الشركة
٢٣٧	٣-١٢	هيكل ملكية الأسهم
٢٣٧	٤-١٢	الشركات التابعة
٢٣٨	٥-١٢	الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية
٢٤٤	٦-١٢	الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية
٢٤٧	٧-١٢	اتفاقيات المشاريع الجوهرية
٢٤٨	١-٧-١٢	اتفاقيات البناء الجوهرية
٢٥٣	٢-٧-١٢	اتفاقيات التطوير الجوهرية
٢٥٧	٣-٧-١٢	اتفاقيات البيع والشراء الجوهرية
٢٥٩	٤-٧-١٢	اتفاقيات الخدمات الجوهرية
٢٥٩	٨-١٢	الأصول العقارية
٢٥٩	١-٨-١٢	سندات الملكية المتعلقة بمشاريع الشركة
٢٦٧	٢-٨-١٢	عقود الإيجار
٢٦٧	٩-١٢	المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة
٢٦٧	١-٩-١٢	الاتفاقيات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة
٢٦٩	١٠-١٢	التسهيلات الائتمانية والقروض
٢٧٥	١١-١٢	التأمين
٢٨٠	١٢-١٢	الملكية الفكرية
٢٨٠	١-١٢-١٢	العلامات التجارية
٢٨١	٣-١٢-١٢	حقوق الملكية الفكرية الأخرى
٢٨١	١٣-١٢	التقاضي
٢٨١	١٤-١٢	الوضع الزكوي للشركة
٢٨١	١٥-١٢	ضريبة القيمة المضافة
٢٨٢	١٦-١٢	ملخص النظام الأساس
٢٨٢	١-١٦-١٢	اسم الشركة



٢٨٢	المركز الرئيس للشركة	٢-١٦-١٢
٢٨٢	أغراض الشركة	٣-١٦-١٢
٢٨٢	مدة الشركة	٤-١٦-١٢
٢٨٢	المشاركة والتملك في الشركات	٥-١٦-١٢
٢٨٣	رأس المال	٦-١٦-١٢
٢٨٣	الاكتتاب في الأسهم	٧-١٦-١٢
٢٨٣	إصدار الأسهم	٨-١٦-١٢
٢٨٣	تداول الأسهم	٩-١٦-١٢
٢٨٣	بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة	١٠-١٦-١٢
٢٨٣	سجل المساهمين وشهادات الأسهم	١١-١٦-١٢
٢٨٤	شراء الشركة لأسهمها أو ارتهانها ورهنها أو بيع أسهم الخزينة	١٢-١٦-١٢
٢٨٤	زيادة رأس المال	١٣-١٦-١٢
٢٨٤	تخفيض رأس المال	١٤-١٦-١٢
٢٨٥	إدارة الشركة	١٥-١٦-١٢
٢٨٥	انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو عزل أعضائه أو شغور العضوية	١٦-١٦-١٢
٢٨٥	صلاحيات المجلس	١٧-١٦-١٢
٢٨٥	مكافأة أعضاء المجلس	١٨-١٦-١٢
٢٨٥	صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر	١٩-١٦-١٢
٢٨٦	انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو عزل أعضائه أو شغور العضوية	٢٠-١٦-١٢
٢٨٦	مكافأة أعضاء المجلس	٢١-١٦-١٢
٢٨٦	اجتماعات المجلس	٢٢-١٦-١٢
٢٨٦	نصاب اجتماع المجلس وقراراته	٢٣-١٦-١٢
٢٨٧	مداولات المجلس	٢٤-١٦-١٢
٢٨٧	اصدار قرارات المجلس في الأمور العاجلة	٢٥-١٦-١٢
٢٨٧	دعوة الجمعيات	٢٦-١٦-١٢
٢٨٧	التصويت في الجمعيات	٢٧-١٦-١٢
٢٨٧	إعداد محاضر الجمعيات	٢٨-١٦-١٢
٢٨٧	اجتماع الجمعية العامة للمساهمين	٢٩-١٦-١٢
٢٨٨	نصاب اجتماع الجمعية العامة الغير عادية	٣٠-١٦-١٢
٢٨٨	قرارات الجمعيات	٣١-١٦-١٢
٢٨٨	المناقشة في الجمعيات	٣٢-١٦-١٢



٢٨٨	٣٣-١٦-١٢	تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله
٢٨٨	٣٤-١٦-١٢	صلاحيات مراجع الحسابات
٢٨٨	٣٥-١٦-١٢	السنة المالية
٢٨٩	٣٦-١٦-١٢	الوثائق المالية
٢٨٩	٣٧-١٦-١٢	توزيع الأرباح
٢٨٩	٣٨-١٦-١٢	استحقاق الأرباح
٢٨٩	٣٩-١٦-١٢	انقضاء الشركة
٢٨٩	٤٠-١٦-١٢	أحكام ختامية
٢٩٠	٤١-١٦-١٢	دعوى المسؤولية
٢٩٠	١٧-١٢	حقوق حملة الأسهم
٢٩٠	١-١٧-١٢	حقوق التصويت
٢٩٠	٢-١٧-١٢	الحقوق في حصص الأرباح
٢٩٠	٣-١٧-١٢	حقوق إعادة شراء الأسهم
٢٩٠	٤-١٧-١٢	الحقوق في فائض الأصول عند التصفية وتعديل حقوق المساهمين
٢٩١	٥-١٧-١٢	تعديل حقوق المساهمين
٢٩١	٦-١٧-١٢	حقوق حملة الأسهم العادية

١٣- التعهد بتغطية الطرح ٢٩٣

٢٩٣	١-١٣	ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

١٤- تكاليف التعهد بالتغطية ٢٩٥

١٥- المصاريف ٢٩٧

١٦- تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج ٢٩٩

١٧- الإعفاءات ٣٠١

١٨- شروط وأحكام الاكتتاب ٣٠٣

٣٠٣	١-١٨	الاكتتاب في أسهم الطرح
٣٠٣	٢-١٨	بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة
٣٠٤	٣-١٨	الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد



٣٠٩	٤-١٨	التخصيص ورد الفائض
٣٠٩	١-٤-١٨	تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة
٣١٠	٢-٤-١٨	تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد
٣١٠	٥-١٨	الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه
٣١٠	١-٥-١٨	صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج
٣١١	٢-٥-١٨	الإلغاء الاختياري للإدراج
٣١٢	٣-٥-١٨	التعليق المؤقت للتداول
٣١٢	٤-٥-١٨	رفع التعليق
٣١٢	٥-٥-١٨	إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها
٣١٢	٦-١٨	الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها
٣١٣	٧-١٨	فترة الحظر
٣١٣	٨-١٨	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
٣١٣	٩-١٨	السوق المالية السعودية
٣١٤	١٠-١٨	تداول أسهم الشركة
٣١٤	١١-١٨	أحكام متفرقة
٣١٦	١٩-	إقرارات المكتتبين
٣١٨	٢٠-	المستندات المتاحة للمعaine
٣٢٠	٢١-	القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات حولها الجهات المستلمة



دليل الجداول والأشكال

د	الجدول (١-١): أعضاء مجلس إدارة الشركة
ن	الجدول (٢-١): المساهم الكبير ونسبة ملكيته في الشركة قبل وبعد الطرح
ص	الجدول (٣-١): الجدول الزمني المتوقع للطرح
ش	الجدول (٤-١): التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها
٢١	الجدول (١-٢): الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة بحسب القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م
٢٢	الجدول (٢-٢): مستحق من أطراف ذات العلاقة
٢٢	الجدول (٣-٢): مستحق لأطراف ذات علاقة
٤٣	الجدول (١-٣): التوقعات الاقتصادية أرقام الناتج المحلي الإجمالي من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٧م
٤٤	الجدول (٢-٣): التوقعات المالية الميزانية التمهيدية للسنة المالية ٢٠٢٥م
٤٤	الجدول (٣-٣): التوقعات بشأن عدد السكان
٤٥	الجدول (٤-٣): التوقعات بشأن عدد الأسر في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م
٤٥	الجدول (٥-٣): التوقعات بشأن متوسط حجم الأسرة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م
٤٦	الجدول (٦-٣): السكان العاملون في المملكة
٤٦	الجدول (٧-٣): معدل البطالة في المملكة
٤٩	الجدول (٨-٣): التوقعات بشأن عدد السكان في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م
٤٩	الجدول (٩-٣): التوقعات بشأن الأسر
٥٠	الجدول (١٠-٣): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)
٥٥	الجدول (١١-٣): الحصص السوقية المُقدَّرة لشقق التملك الحر في الرياض:
٥٩	الجدول (١٢-٣): التوقعات بشأن عدد السكان
٥٩	الجدول (١٣-٣): التوقعات بشأن الأسر
٦٠	الجدول (١٤-٣): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)
٦٣	الجدول (١٥-٣): التوقعات بشأن عدد السكان
٦٣	الجدول (١٦-٣): التوقعات بشأن الأسر
٦٤	الجدول (١٧-٣): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)
٦٦	الجدول (١٨-٣): التوقعات بشأن عدد السكان
٦٦	الجدول (١٩-٣): التوقعات بشأن الأسر
٦٧	الجدول (٢٠-٣): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)
٦٩	الجدول (٢١-٣): نطاق متوسط أسعار الوحدات السكنية (الشقق والفلل) من الشركة بالريال السعودي/اللمتر المربع عبر مناطق الدمام الكبرى



٧٢	المبيعات السنوية للشركة في الوحدات	الجدول (٤-١):
٧٥	المشاريع الجاري تطويرها بحسب نوع المشروع كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (٤-٢):
٧٥	المشاريع الجاري تطويرها بحسب موقع المشروع	الجدول (٤-٣):
٧٦	مجموعة المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-٤):
٨١	أكبر خمسة (٥) موردين للشركة كما في السنوات المالية ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م	الجدول (٤-٥):
٨١	هيكل ملكية الشركة عند التأسيس	الجدول (٤-٦):
٨٢	هيكل ملكية الشركة في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م)	الجدول (٤-٧):
٨٢	هيكل ملكية الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩م) وكما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (٤-٨):
٨٤	هيكل ملكية شركة زات الإعمار للمقاولات كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (٤-٩):
٨٤	ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (٤-١٠):
٨٥	هيكل ملكية شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (٤-١١):
٨٦	مؤشرات الأداء الرئيسية	الجدول (٤-١٢):
٨٦	إيرادات الشركة حسب كل خط من خطوط الأعمال	الجدول (٤-١٣):
٨٧	المشاريع المملوكة بشكل مباشر من قبل المصدر	الجدول (٤-١٤):
٨٨	المشاريع المطورة من خلال الصناديق	الجدول (٤-١٥):
٨٨	مصادر الإيرادات من المشاريع المطورة من خلال الصناديق ومشاريع التطوير فقط	الجدول (٤-١٦):
٩١	جميع المشاريع التي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٧):
٩٢	المشاريع المملوكة بشكل مباشر والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٨):
٩٣	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	الجدول (٤-١٩):
٩٤	المشاريع قيد التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-٢٠):
٩٤	المشاريع المملوكة بشكل مباشر التي لا تزال قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٨م	الجدول (٤-٢١):
٩٥	المشاريع المطورة من خلال الصناديق التي لا تزال قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٨م	الجدول (٤-٢٢):
٩٦	مشاريع التطوير فقط قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٧م	الجدول (٤-٢٣):
٩٦	الموظفون بحسب الأقسام (شركة الرمز)	الجدول (٤-٢٤):
٩٧	الموظفون بحسب الأقسام (شركة زات الإعمار للمقاولات)	الجدول (٤-٢٥):
٩٧	نسبة التوطين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الجدول (٤-٢٦):
١٠٢	هيكل الشركة التنظيمي كما في تاريخ هذه النشرة	الشكل (٥-١):
١٠٢	هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده	الجدول (٥-١):
١٠٣	أعضاء مجلس إدارة الشركة	الجدول (٥-٢):
١١٦	أعضاء لجنة المراجعة	الجدول (٥-٣):
١١٨	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	الجدول (٥-٤):
١٢١	أعضاء اللجنة التنفيذية	الجدول (٥-٥):
١٢٢	تفاصيل الإدارة العليا	الجدول (٥-٦):



الجدول (٥-٧):	ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة	١٢٧
الجدول (٥-٨):	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	١٢٧
الجدول (٥-٩):	تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها	١٣١
الجدول (٦-١):	الموجودات والمطلوبات بحسب الشركات	١٥٨
الجدول (٦-٢):	قائمة الدخل الشامل الموحدة	١٥٨
الجدول (٦-٣):	المؤشرات المالية	١٥٩
الجدول (٦-٤):	الإيرادات حسب النوع	١٦٤
الجدول (٦-٥):	إيرادات بيع الوحدات	١٦٥
الجدول (٦-٦):	إيرادات تطوير عقاري للغير	١٦٧
الجدول (٦-٧):	تكلفة الإيرادات	١٧٠
الجدول (٦-٨):	مصرفات إدارية وعمومية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.	١٧٣
الجدول (٦-٩):	مصرفات بيعية وتسويقية	١٧٦
الجدول (٦-١٠):	الإيرادات الأخرى	١٧٧
الجدول (٦-١١):	تكلفة التمويل	١٧٧
الجدول (٦-١٢):	قائمة المركز المالي	١٧٨
الجدول (٦-١٣):	الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨١
الجدول (٦-١٤):	صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨١
الجدول (٦-١٥):	إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨٢
الجدول (٦-١٦):	إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨٢
الجدول (٦-١٧):	الأصول غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م	١٨٣
الجدول (٦-١٨):	عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨٣
الجدول (٦-١٩):	عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨٤
الجدول (٦-٢٠):	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٨٥
الجدول (٦-٢١):	استثمارات في شركات زميلة	١٨٦
الجدول (٦-٢٢):	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة قائمة الربح والخسارة	١٨٦
الجدول (٦-٢٣):	الحركة التي تمت على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٨٨
الجدول (٦-٢٤):	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م:	١٨٨
الجدول (٦-٢٥):	أصول حق إستخدام	١٨٩
الجدول (٦-٢٦):	الموجودات المتداولة	١٩٠
الجدول (٦-٢٧):	النقد لدى البنوك	١٩٠
الجدول (٦-٢٨):	ذمم مدينة تجارية	١٩١
الجدول (٦-٢٩):	أعمار الذمم المدينة التجارية، صافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٩١



الجدول (٦-٣٠):	مصرفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى	١٩١
الجدول (٦-٣١):	عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	١٩٣
الجدول (٦-٣٢):	ملخص عقارات تحت التطوير	١٩٤
الجدول (٦-٣٣):	مخزون عقاري	١٩٦
الجدول (٦-٣٤):	ملخص مخزون العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	١٩٦
الجدول (٦-٣٥):	المستحق من أطراف ذات العلاقة	١٩٧
الجدول (٦-٣٦):	حقوق الملكية	١٩٧
الجدول (٦-٣٧):	رأس المال	١٩٨
الجدول (٦-٣٨):	المطلوبات غير المتداولة	١٩٩
الجدول (٦-٣٩):	الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة	١٩٩
الجدول (٦-٤٠):	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	١٩٩
الجدول (٦-٤١):	قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٠
الجدول (٦-٤٢):	بيان الحركة في قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٢
الجدول (٦-٤٣):	حركة تكاليف معاملات التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٢
الجدول (٦-٤٤):	المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٣
الجدول (٦-٤٥):	مستحق لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٣
الجدول (٦-٤٦):	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٤
الجدول (٦-٤٧):	عملاء دفعات مقدمة	٢٠٥
الجدول (٦-٤٨):	التزام عقود الإيجار	٢٠٦
الجدول (٦-٤٩):	التزام عقود الإيجار	٢٠٦
الجدول (٦-٥٠):	مخصص الزكاة المستحقة	٢٠٦
الجدول (٦-٥١):	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٠٧
الجدول (٦-٥٢):	رأس المال العامل	٢٠٧
الجدول (٦-٥٣):	رسملة رأس مال الشركة والمديونية	٢٠٨
الجدول (٦-٥٤):	قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٢٠٩
الجدول (٦-٥٥):	الارتباطات الرأسمالية لعقود التطوير	٢١١
الجدول (٦-٥٦):	قائمة الدخل الشامل الموحدة	٢١١
الجدول (٦-٥٧):	مؤشرات الأداء	٢١٢
الجدول (٦-٥٨):	قائمة المركز المالي	٢١٣
الجدول (٦-٥٩):	صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢١٥
الجدول (٦-٦٠):	إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢١٦
الجدول (٦-٦١):	إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢١٦



٢١٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة	الجدول (٦-٦٢):
٢٢١	الأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ^(١)	الجدول (٧-١):
٢٢٣	الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح حسب البند	الجدول (٨-١):
٢٢٤	عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع	الجدول (٨-٢):
٢٢٤	عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع	الجدول (٨-٣):
٢٢٧	رسملة رأس مال الشركة والمديونية	الجدول (٩-١):
٢٣٧	هيكمل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح كما في تاريخ هذه النشرة	الجدول (١٢-١):
٢٣٧	الشركات التابعة والاستثمارات التي تملك الشركة حصصاً فيها	الجدول (١٢-٢):
٢٣٨	تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٣):
٢٣٨	تفاصيل شهادة السجل التجاري للشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-٤):
٢٣٨	تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٥):
٢٣٨	تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-٦):
٢٣٨	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٧):
٢٣٨	تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٨):
٢٣٩	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية لمكاتب الشركة	الجدول (١٢-٩):
٢٣٩	تفاصيل رخص الدفاع المدني لمكاتب الشركة	الجدول (١٢-١٠):
٢٣٩	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-١١):
٢٣٩	تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-١٢):
٢٣٩	تفاصيل تراخيص البناء المتعلقة بمشاريع الشركة	الجدول (١٢-١٣):
٢٤٢	شهادات الإشغال المتعلقة بمشاريع الشركة	الجدول (١٢-١٤):
٢٤٢	تفاصيل رخص البيع على الخارطة المتعلقة بمشاريع الشركة	الجدول (١٢-١٥):
٢٤٣	رخص / تراخيص / شهادات النشاط العقاري	الجدول (١٢-١٦):
٢٤٣	الشركات التابعة والاستثمارات التي تملك الشركة حصصاً فيها	الجدول (١٢-١٧):
٢٤٤	تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-١٨):
٢٤٤	تفاصيل شهادة السجل التجاري للشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-١٩):
٢٤٤	تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٢٠):
٢٤٤	تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-٢١):
٢٤٤	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٢٢):
٢٤٤	تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة	الجدول (١٢-٢٣):
٢٤٤	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية لمكاتب الشركة	الجدول (١٢-٢٤):
٢٤٥	تفاصيل رخص الدفاع المدني لمكاتب الشركة	الجدول (١٢-٢٥):
٢٤٥	تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة	الجدول (١٢-٢٦):



٢٤٥	الجدول (١٢-٢٧):	تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة
٢٤٥	الجدول (١٢-٢٨):	تفاصيل تراخيص البناء المتعلقة بمشاريع الشركة
٢٤٧	الجدول (١٢-٢٩):	تفاصيل رخص البيع على الخارطة المتعلقة بمشاريع الشركة
٢٤٧	الجدول (١٢-٣٠):	رخص / تراخيص / شهادات النشاط العقاري
٢٤٨	الجدول (١٢-٣١):	مشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠١م
٢٤٨	الجدول (١٢-٣٢):	مشروع أيكه تاون - شقق: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م
٢٤٩	الجدول (١٢-٣٣):	مشروع أيكه تاون - تاون هاوس: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م
٢٤٩	الجدول (١٢-٣٤):	مشروع يسر فيليج: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م
٢٥٠	الجدول (١٢-٣٥):	مشروع لوليا فيلا: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٣م
٢٥٠	الجدول (١٢-٣٦):	مشروع رمز ثروة: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٧م
٢٥١	الجدول (١٢-٣٧):	مشروع جوهرة الرمز: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م
٢٥١	الجدول (١٢-٣٨):	مشروع رافد - حطين: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م
٢٥٢	الجدول (١٢-٣٩):	مشروع جديل الرمال: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٧م
٢٥٢	الجدول (١٢-٤٠):	مشروع أبحر الجنوبية: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٠م
٢٥٣	الجدول (١٢-٤١):	مشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الرياض للتطوير العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠١م
٢٥٣	الجدول (١٢-٤٢):	مشروع مكاتب الملك خالد: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق حرة الملك خالد والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/١٧م
٢٥٤	الجدول (١٢-٤٣):	مشروع فلل سديم المرحلة الأولى: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٠م
٢٥٥	الجدول (١٢-٤٤):	مشروع شقق سديم المرحلة الأولى: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٠م
٢٥٥	الجدول (١٢-٤٥):	مشروع ريا النخيل: إتفاقية تطوير مبرمة بين شركة إتقان كابيتال والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٦م
٢٥٦	الجدول (١٢-٤٦):	مشروع رمز ثروة: إتفاقية تطوير مبرمة بين شركة مشاركة المالية والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٤م
٢٥٦	الجدول (١٢-٤٧):	مشروع جوهرة الرمز: إتفاقية تطوير مبرمة بين الشركة الوطنية للإسكان والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦م
٢٥٧	الجدول (١٢-٤٨):	مشروع رافد - حطين: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الرياض للتطوير العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠م
٢٥٧	الجدول (١٢-٤٩):	مشروع قرطبة: إتفاقية بيع وشراء عقار بين عبدالعزيز بن علي بن عمر الشويعر والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٠٦م
٢٥٨	الجدول (١٢-٥٠):	مشروع واجهة جدة: إتفاقية بيع وشراء عقار مبرمة بين شركة الواجهة الغربية العقارية والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٤م



الجدول (١٢-٥١):	مشروع مسار: اتفاقية بيع وشراء عقار مبرمة بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣ م ٢٥٨
الجدول (١٢-٥٢):	مشروع مسار: اتفاقية بيع وشراء عقار بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣ م ٢٥٨
الجدول (١٢-٥٣):	مشروع الندى: اتفاقية بيع وشراء عقار بين ورثة سليمان بن عبدالعزيز بن ريس و ورثة ساره بنت عبدالله النمر والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٢ م ٢٥٩
الجدول (١٢-٥٤):	مشروع مسار: اتفاقية خدمات مرافق بين شركة أم القرى للتنمية والإعمار والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣ م ٢٥٩
الجدول (١٢-٥٥):	مشروع مسار: اتفاقية خدمات مرافق بين شركة أم القرى للتنمية والإعمار والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣ م ٢٥٩
الجدول (١٢-٥٦):	يوضح الجدول أدناه سندات الملكية المتعلقة بمشاريع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة: ٢٥٩
الجدول (١٢-٥٧):	يوضح الجدول أدناه ملخصاً لأحكام عقود الإيجار الرئيسية التي أبرمتها الشركة: ٢٦٧
الجدول (١٢-٥٨):	تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ٢٦٨
الجدول (١٢-٥٩):	التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الجزيرة والشركة بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ م بنسختها المعدلة بموجب الملحق رقم (١) المرفق باتفاقية التسهيلات بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م ٢٦٩
الجدول (١٢-٦٠):	التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣ م و ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٣ م ٢٧٠
الجدول (١٢-٦١):	التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٥ م ٢٧١
الجدول (١٢-٦٢):	التسهيلات الحالية المبرمة بين البنك السعودي الأول والشركة بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٤ م والمعدلة في ١٢ مايو ٢٠٢٥ م ٢٧٢
الجدول (١٢-٦٣):	التسهيلات الحالية المبرمة بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٢٧٣
الجدول (١٢-٦٤):	التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة وشركة المجد للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤ م ٢٧٣
الجدول (١٢-٦٥):	التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة ومصرف الإنماء بتاريخ ٠٢ يوليو ٢٠٢٥ م ٢٧٤
الجدول (١٢-٦٦):	التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة والبنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٥ م ٢٧٥
الجدول (١٢-٦٧):	تفاصيل وثائق التأمين ٢٧٥
الجدول (١٢-٦٨):	تفاصيل العلامات التجارية المسجلة للشركة ٢٨٠
الجدول (١٢-٦٩):	تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت ٢٨١
الجدول (١٣-١):	متعهد التغطية ٢٩٣
الجدول (١٣-٢):	الأسهم المتعهد بتغطيتها ٢٩٣
الجدول (١٨-١):	الجهات المستلمة ٣٠٤



01

التعريفات والمصطلحات



١- التعريفات والمصطلحات

١-١ قائمة المصطلحات

المصطلح	التعريف
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح المبرمة بين الشركة ومتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
نموذج طلب المشاركة	نموذج طلب المشاركة الذي يستخدم من قبل الفئات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر.
أسهم الطرح	تتألف من الأسهم الجديدة، والتي تمثل نسبة ٣٠٪ من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال وإصدار الأسهم.
أمين السر	أمين سر مجلس الإدارة.
الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيون وكبار التنفيذيين بالشركة.
الإدراج	إدراج أسهم الشركة في السوق الرئيسية وفقاً لقواعد الإدراج.
الأسهم	أي سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد في رأس مال الشركة.
الأسهم الجديدة	اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعون (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً والمقرر إصدارها وطرحها للاكتتاب لزيادة رأس مال الشركة خلال عملية الطرح.
الأقارب	الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات، يشمل هذا المصطلح ما يلي: • الآباء والأمهات والأجداد والجندات (وإن علوا). • الأولاد والأحفاد (وإن نزلوا). • الأشقاء والأخوة من الأمهات أو من الآباء. • الأزواج والزوجات.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية، وتفسر كلمة «حكومية» وفقاً لذلك.
التصرف بالاتفاق	التعاون الفعلي بموجب اتفاق أو تفاهم (سواء بشكل رسمي أو غير رسمي) بين أشخاص ليسيطروا (سواءً بشكل مباشر أم غير مباشر، باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره) على شركة، من خلال استحواذ أي منهم (من خلال ملكية مباشرة أو غير مباشرة) على أسهم تتمتع بحق التصويت في تلك الشركة. ويفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك.
الجمعية العامة	كل من الجمعية العامة غير العادية أو الجمعية العامة العادية.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً لنظام الشركة الأساس.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً لنظام الشركة الأساس.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١- تابعي المصدر. ٢- المساهمين الكبار في المصدر. ٣- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦) أعلاه. ٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين ٥٪ أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة المذكورة أسمائهم في الصفحات (ط) و (ي) و (ك) و (ل).
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.



المصطلح	التعريف
الزكاة	الزكاة المفروضة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.
التوطين	متطلبات التوطين المطبقة في المملكة فيما يتعلق بسوق العمل.
السنة المالية	السنة المالية للشركة والتي تبدأ من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
السنة المالية ٢٠٢٢م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٢م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
السنة المالية ٢٠٢٣م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٣م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
السنة المالية ٢٠٢٤م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.
السوق الرئيسية	السوق التي تتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب الرابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
السيطرة	حسب التعريف الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة، القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (١) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، أو (٢) التمتع بالحق في تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» بناءً على ذلك.
الشركة أو المصدر	شركة الرمز للعقارات.
الطرح	الطرح العام الأولي لأسهم الشركة بالشروط المنصوص عليها في هذه النشرة.
الفئات المشاركة	الجهات التي يحق لها المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر، وهي: ١- الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية، إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح له ذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر. ٢- مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاءة المالية عند تقديم نموذج طلب المشاركة. ٣- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. ٤- الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق التي سَدرج فيها أسهم المصدر، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية المدرجة في السوق المنصوص عليها في تعميم الهيئة رقم ٢٠١٤/٦-٥١٥٨/٦ وتاريخ ١١/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٤م) الصادر بناءً على قرار مجلس الهيئة رقم ٩-٢٨-٢٠١٤ وتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٣٥هـ (الموافق ١٩/٠٥/٢٠١٤م). ٥- الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز إيداع الأوراق المالية. ٦- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرةً أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ٧- الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح له ذلك.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
المجموعة	الشركة والشركات التابعة لها.
مراجعي الحسابات المستقلين	شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه - PKF
أعضاء المجلس أو أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة والذين تظهر أسماؤهم في القسم ٥-١ («أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس») من هذه النشرة.
المساهمون أو المساهمون	أي مالك لأسهم في الشركة.



المصطلح	التعريف
المساهمون الحاليون	المساهمون الحاليون في الشركة والذي يرد أسماؤهم ونسبة ملكيتهم في الجدول ١٢-١ («هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح كما في تاريخ هذه النشرة»)، وهم على النحو التالي: • رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد • عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد • راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد • هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد • فاطمة عبدالله ناصر الماجد • هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد • موضي رشيد عبدالرحمن الرشيد • سارة رشيد عبدالرحمن الرشيد
المساهم الكبير	أي شخص يمتلك ٥٪ أو أكثر من أسهم المُصدر.
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل ذا صفة اعتبارية، وفقاً للقواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية المدرجة.
المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو مدير سجل اكتتاب المؤسسات أو متعهد التغطية	شركة الأهلي المالية.
المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA)	المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
المقر الرئيسي	المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.
المكتتبون	الفئات المشاركة والمكتتبون الأفراد.
المكتتبون الأفراد	الأشخاص السعوديون الطبيعيون، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قُصر من زوج غير سعودي التي يحق لها أن تكتتب باسمها وبأسماء أولادها القصر، شريطة أن تقدم ما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعى غير سعودي مقيم في المملكة أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة استثمارية نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
المركز الوطني للتخصيص	المركز الوطني للتخصيص في المملكة العربية السعودية.
النشرة أو نشرة الإصدار	هذه النشرة التي أعدتها الشركة فيما يتعلق بالطرح.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة الموافق عليه من قبل الجمعية العامة.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية (التي تعرف سابقاً بالهيئة العامة للزكاة والدخل).
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
الهيئة العامة للمنافسة	الهيئة العامة للمنافسة في المملكة العربية السعودية.
تابع	أي شخص يسيطر على شخص آخر أو يخضع لسيطرة ذلك الشخص الآخر، أو يخضع هو وذلك الشخص لسيطرة شخص آخر. وفي جميع ما سبق، يمكن أن تكون السيطرة مباشرة أو غير مباشرة.
تداول السعودية أو تداول أو السوق	شركة تداول السعودية.
تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة بناءً على قرار مجلس الهيئة رقم ٢-٩٤-٢٠١٦ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦م) وتعديلاته الصادرة بناءً على قرار مجلس الهيئة رقم ١-١٠٣-٢٠٢٢ وتاريخ ٢٠٢/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٨/٠٩/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
دراسة السوق	دراسة السوق المعدة من مستشار دراسة السوق بخصوص القطاع العقاري في المملكة، والصادرة بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/١١/٢٠٢٤م).
رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة.



المصطلح	التعريف
ريال أو الريال سعودي	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
سعر الطرح	🟡 ريال سعودي.
شخص	أي شخص طبيعي أو اعتباري تقرر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
صندوق أو صندوق استثماري عقاري أو صندوق عقاري أو صناديق استثمارية عقارية أو صناديق عقارية	برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه للمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة التي تُعرف كذلك بضريبة السلع والخدمات.
طرف ذو علاقة أو أطراف ذات علاقة	يشمل مصطلح «طرف ذو علاقة» أو «أطراف ذات علاقة» في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة أياً من الجهات التالية: ١- تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر. ٢- المساهمين الكبار في المصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في ١، ٢، ٣ أو ٥ أعلاه. ٧- أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في ١، ٢، ٣، ٤ أو ٦ أعلاه. ولأغراض الفقرة ٦ من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقرباء الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.
فرع	فرع للشركة مقيد في السجل التجاري باعتباره فرع مستقل، يتم تحصيل الأرباح من خلاله.
فترة الحظر	فترة الاثني عشر شهراً التي لا يجوز خلالها للمساهم الكبير التصرف في أي من أسهمه بدءاً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق المالية السعودية.
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد بتاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٧/٢٠٢٥م) وتستمر لمدة ثلاثة أيام عمل حتى الساعة ٣:٠٠ مساءً يوم الثلاثاء بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٢/٠٩/٢٠٢٥م).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج لتداول الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار رقم ٤-١١٤-٢٠٢٤ بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار رقم ٣-١١٤-٢٠٢٤ بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
قواعد الكفاية المالية	قواعد الكفاية المالية الصادرة بموجب قرار مجلس الهيئة رقم ١-٤٠١-٢٠١٢ وتاريخ ١٧/٠٢/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١٢م) والمعدلة بقرار رقم ١-١٢٩-٢٠٢٢ وتاريخ ٠٤/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
كبار التنفيذيين	أي شخص طبيعي يكون مكلفاً - وحده أو مع آخرين - من قبل مجلس إدارة الشركة أو من قبل عضو في مجلس إدارة الشركة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى مجلس الإدارة مباشرة أو عضو في مجلس إدارة الشركة أو الرئيس التنفيذي.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧م وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) المعدلة بقرار رقم ٨-٥-٢٠٢٣ وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة.
لجنة المراجعة	لجنة المراجعة في الشركة.
م	ميلادي.
مستشار دراسة السوق	شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد.
مؤسسة سوق مالية	شخص مرخص له من الهيئة في ممارسة أعمال الأوراق المالية.
نسبة التوطين	النسبة المئوية من الموظفين في أي قوة عاملة ممن يسهمون في مستوى التوطين ضمن القوى العاملة لأي شركة، بما في ذلك المواطنين السعوديين والأشخاص المتزوجين من سعوديين، علماً بأن بعض الفئات، مثل الموظفين السعوديين من ذوي الإعاقة، يمثلون وزناً أكبر عند احتساب مستوى التوطين.



المصطلح	التعريف
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١م) وما ورد عليه من تعديلات.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م) وما ورد عليه من تعديلات.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٢٧م) المعدل بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ٠٧/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٢٦م) وما ورد عليه من تعديلات.
نظام المنافسة	نظام المنافسة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٥ وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٠٦م) وما ورد عليه من تعديلات.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب والذي يتعين على المكتتب استخدامه للاكتتاب في أسهم الطرح.
هـ	هجري.
وزارة الاستثمار	وزارة الاستثمار في المملكة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة.
وزارة البلديات والإسكان	وزارة البلديات والإسكان في المملكة.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة.
يوم عمل	أي يوم تعمل فيه الجهات المستلمة في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).

٢-١ مصطلحات معينة

المصطلح	التعريف
مشاريع تسليم المفتاح	عقود إنشاء وبناء تتضمن التزام المقاول بتسليم المشروع كاملاً وجاهزاً للاستخدام عند نهاية مدة العقد .
مخزون عقارات	هو أصل محتفظ به بغرض البيع ضمن النشاط العادي للشركة وينقسم إلى قسمين (مخزون عقارات منجزة ومخزون عقارات تحت التطوير بما في ذلك الأراضي الخام التي تم الاستحواذ عليها من أجل التنمية).
مخزون عقارات قيد/تحت التطوير	هي العقارات التي لا تزال قيد الإنشاء أو التطوير، وهي لم تصل إلى مرحلة الجاهزية.
مخزون عقارات منجزة	هي العقارات التي تكون منجزة ولم يتم بيعها .
استثمارات عقارية أو العقارات الاستثمارية	تشمل الممتلكات الاستثمارية الممتلكات المكتملة والممتلكات قيد التطوير أو إعادة التطوير التي يتم الاحتفاظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما . يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار على أنها ممتلكات استثمارية عندما يتم الاحتفاظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق العمل العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.



02

عوامل المخاطرة



٢- عوامل المخاطرة

يتعين على المستثمرين المحتملين، قبل أن يقرروا الاستثمار في أسهم الطرح، دراسة جميع المعلومات المشمولة في هذه النشرة بعناية، وبوجه خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه. وقد لا تشمل عوامل المخاطرة الموضحة أدناه على جميع المخاطر التي قد تواجهها الشركة، فقد تكون هناك مخاطر إضافية غير معلومة للشركة في الوقت الراهن، أو قد يتم اعتبارها غير جوهرية إلا أنها قد تؤثر على عمليات الشركة.

وقد تتأثر أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري إذا حدثت - أو أصبحت جوهرية - أي من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أية مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر أو غيرها، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة و/ أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. بالتالي، ينبغي على المستثمرين النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقق منها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة قسم «التوقعات والإفادات المستقبلية») في الصفحة (ج)، وقسم ١١- («الإقرارات»)، وقسم ١٦- («تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج»).

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم إفصاحها على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، حتى تاريخ هذه النشرة.

إن الاستثمار في أسهم الطرح 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، إن كان لديه أية شكوك بخصوص الإجراءات التي عليه اتخاذها، أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً له من قبل الهيئة طالباً منه المشورة فيما يخص أي استثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر الواردة أدناه قد ذكرت بترتيب لا يعكس أهميتها أو الأثر المتوقع لها على الشركة. كما قد تحدث مخاطر أخرى للشركة غير معلومة أو تلك التي تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن ويكون لها نفس الآثار أو العواقب الواردة في هذه النشرة. وعليه، فإن المخاطر المبينة في هذا القسم ٢- («عوامل المخاطرة») أو في أي قسم آخر من هذه النشرة قد: (أ) لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق التي تعمل فيها؛ و/ أو (ب) لا تشمل جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في أسهم الطرح.

٢-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

٢-١-١ المخاطر المتعلقة بالمقاولين من الباطن

تستعين الشركة بخبرة شركتها التابعة، شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)، التي تستعين بمقاولين من الباطن المختصين لتنفيذ أنشطة البناء لمشاريع الشركة المتعلقة بتخطيط المشروع وإعداد الموقع إلى شراء المواد ومراقبة الجودة وتنسيق القوى العاملة. وبالرغم من قدرة شركة ذات الإعمار للمقاولات على الاستعانة بمقاولين ذوي خبرة، إلا أنه ليس هناك ما يضمن استمرار قدرتها تلك مستقبلاً، ولا ما يضمن عدم ارتفاع تكاليف تعيين مقاولين ذوي خبرة نتيجة ارتفاع المنافسة على خدماتهم، لا سيما وأن أعمال التطوير العقارية التي تضطلع بها الشركة تُعد من الأعمال المعقدة. بالإضافة إلى ذلك، ليس هناك ما يضمن أن ترقى جودة أعمال إنشاء المشاريع المستقبلية للشركة لجودة مشاريعها التي تم إنجازها والمشاريع القائمة. وقد يكون لأي تباين في جودة الأعمال الإنشائية بين المشاريع أثر سلبي على العلامة التجارية الخاصة بالشركة وأثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

عادةً ما يقدم المقاولون من الباطن ضماناً للأعمال مدته بين سنة واحدة (١) وعشر (١٠) سنوات على الأعمال الإنشائية للوحدات، ويظلون مسؤولين عن أي عيوب هيكلية لمدة عشر (١٠) سنوات. وعادةً ما تقدم شركة ذات الإعمار للمقاولات بدورها لعملائها ضماناً للأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال المقاول داخل الوحدة السكنية مدته سنة واحدة (١) إلى ثلاث (٣) سنوات وتظل مسؤولية المقاول عن أي عيوب هيكلية لمدة عشر (١٠) سنوات. وفي حال تقصير المقاول في الوفاء بضماناته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب تصنيع أو عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة ذات الصلة، فقد لا تتمكن شركة ذات الإعمار للمقاولات من إيجاد مقاول آخر ذي مؤهلات مناسبة لتصحيح العيوب في الوقت المناسب أو قد يتعذر عليها إيجاد مقاول آخر على الإطلاق، وقد لا تتمكن من استرداد تكاليف أي إصلاحات تجريها من المقاول المقصّر. كما قد تتأثر سمعة الشركة سلباً إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوب تصنيع أو عيوباً هيكلية، ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة مرضية، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.



وإضافة إلى ما تقدّم، فإنّه إذا قصّر أحد مقاولي الوفاء بأحكام ترتيباته المبرمة مع شركة ذات الإعمار للمقاولات لأي سبب كان، ومن ذلك الإفلاس أو الإعسار، أو في حال تدهور علاقة شركة ذات الإعمار للمقاولات به، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مقاول بديل يتمتع بالخبرات المطلوبة فور حدوث ذلك أو الاتفاق على شروط مماثلة إذا وجدت أي بديل على الإطلاق. كما قد يحتاج أي مقاول أو مقدّم خدمات جديد إلى وقت للاطلاع على المشروع القائم، مما يزيد مدة تأخير استكمال المشروع. وقد يلزم بعض المتعاقدين الحصول على تراخيص أو تصاريح للعمل لحساب الشركة وليس هناك ما يضمن إمكانية العثور على مقاول لاحق في الوقت المناسب يحمل الموافقات والتراخيص المطلوبة. وقد يؤدي وقوع أي من هذه الأحداث إلى آثار سلبية على قدرة الشركة على إتمام المشروع المعني (المشاريع المعنية)، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الحالية أو الجديدة

تهدف الشركة إلى المواصلة في التوسع في أعمالها في قطاع التطوير العقاري خلال السنوات القادمة وذلك عن طريق إقامة مشاريع جديدة وفي مختلف مناطق المملكة في المقام الأول في الرياض وجدة ومكة والخبر. 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 الشركة على استكمال مشاريعها وفقاً 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 وفقاً للعقود المبرمة فإن ذلك سيؤثر على قدرة الشركة على استكمال مشاريعها وفقاً 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 وفقاً 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 نجاحاً. 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.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد الأقساط

لدى الشركة ثلاثة أنواع من المشاريع، كالتالي: (١) مشاريع مملوكة بنسبة ١٠٠٪، حيث تكون الشركة هي المالك للمشاريع، (٢) مشاريع التطوير مع الصناديق الاستثمارية، حيث تعمل الشركة فقط كمطور للصناديق، و(٣) مشاريع المطور، حيث تعمل الشركة في هذه الفئة فقط كمطور للمشاريع مع أطراف ثالثة، وتندرج المشاريع مع شركة الإسكان الوطنية ضمن هذه الفئة. تبيع الشركة وحداتها العقارية نقداً بالعادة، ومع ذلك، هناك حالات معينة تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان. تقوم الشركة ببيع وحدات سكنية على الخارطة تتعلق بمشاريعها. وعند شراء إحدى الوحدات، يوافق العميل تعاقدياً على أن يسدّد للشركة سعر الشراء على أقساط طبقاً لجدول سداد متفق عليه مسبقاً. وتبدأ الشركة في أعمال البناء الرئيسية على مشاريع لا تشارك فيها وزارة البلديات والإسكان لدى تسلمها دفعات أولية كافية، وتستخدم الشركة المبالغ النقدية المحصلة لتغطية تكاليف المرحلة المبدئية من البناء. وتبدأ الشركة أعمال البناء الرئيسية في المشاريع التي تشارك فيها وزارة البلديات والإسكان بمجرد بيعها لجميع الوحدات التي تتألف منها هذه المشاريع. وبعد ذلك، تستخدم أقساط سعر الشراء في تمويل أعمال إنشاء المشروع. وإذا حدث، بسبب تدني الظروف الاقتصادية، أو التراجع في قيمة العقارات، أو لأي سبب آخر، أن تقصير جزء كبير من العملاء في سداد الأقساط التالية في أية مرحلة من مراحل بناء المشروع، فسوف تكون الشركة مطالبة بالسعي لتحصيل المبالغ المستحقة، الأمر الذي قد يكون مكلفاً ومهدراً للوقت (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٢-٢٩ «المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة») من هذه النشرة).



والجدير بالذكر أن المنافسة ازدادت على بيع الوحدات السكنية في السنة المالية ٢٠٢٤م، مما أدى إلى تغيير شروط الدفع من قبل الشركة لمشاريع ستون كومبليكس وجديل ونقش فيلا على سبيل المثال، بهدف تسهيل بيع ١٣ وحدة بلغت قيمتها الإجمالية ٣٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، أي ما نسبته ٣,٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة البالغة ٩٥١,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة نفسها. وكانت الشركة تحصل سابقاً القيمة الكاملة لسعر الشراء في تاريخ تسليم الشقة. وعليه، كانت الشركة تحقق إيرادات ضمن قطاع مبيعات الوحدات عند (١) توقيع اتفاقية البيع والشراء مع العميل، (٢) توقيع شهادة التسليم، (٣) استلام السعر الكامل للوحدة المباعة ونقل صك الملكية. أما بالنسبة إلى مشاريع ستون كومبليكس وجديل ونقش فيلا على سبيل المثال، فقد وقعت الشركة اتفاقيات بيع وشراء الوحدات، وذلك بعد إخضاع العملاء لفحص الملاءة الائتمانية الذي أجرته الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)، وبعد توقيع اتفاقيات بيع وشراء الوحدات يقوم العملاء بدفع جزء فقط من سعر الشراء، وبعد ذلك يتم توقيع شهادات التسليم وتسليم الوحدات. نتيجةً لذلك، وبالإضافة إلى الأسباب المذكورة في القسم ٢-١-٢٩ («المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة»)، ارتفعت الذمم المدينة التجارية من ١١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وقد تمكنت الشركة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من تحصيل ما مجموعه ٢٩٨ مليون ريال سعودي من هذا الرصيد المستحق من المشترين.

إنَّ الطلب في القطاع العقاري مشروطٌ بعددٍ من ظروف الاقتصاد الكلي، ومنها التوظيف ودخل الفرد وأسعار الفائدة، بالإضافة إلى الظروف الخاصة بكل مشروع، وتشمل الموقع والجودة والعروض التنافسية. من هنا، فإنَّ التغييرات الحاصلة على مستوى الطلب نتيجةً لظروف الاقتصاد الكلي، أو لمواصفات المشروع أو لزيادة المنافسة قد تدفع بالشركة إلى اعتماد خطط تهدف إلى تسهيل المبيعات، فيرتفع بذلك خطر عدم تحصيل الشركة لمستحققاتها، مما سيؤثر بدوره على أدائها ومركزها الماليين.

وإذا لم تتجح الشركة وعجزت عن الحصول على المبالغ ذات الصلة، فقد يؤثر ذلك سلباً على إتمام المشروع، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة

إنَّ الشركة طرف في عدد من الاتفاقيات الجوهرية، بما في ذلك اتفاقيات تطوير المشاريع واتفاقيات البناء التي توقعها الشركة مع المقاولين، والتي ينص بعضها على أحكام تكون صارمة على الشركة أو غير مناسبة لها (للمزيد من التفاصيل حول الاتفاقيات الجوهرية، يرجى مراجعة القسم ١٢-٧ («اتفاقيات المشاريع الجوهرية»)) من هذه النشرة). فمثلاً، لا تنص أي من اتفاقيات التطوير التي أبرمتها الشركة فيما يتعلق بالمشاريع المذكورة أدناه صراحةً على منح الشركة (بصفتها المطور) حقوق الإنهاء، حيث أن غياب حقوق الإنهاء يعني أن الشركة تتمتع بحماية محدودة في حالة فشل أصحاب المشروع في أداء التزاماتهم بموجب اتفاقية التطوير، حيث سيتعين على الشركة اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية للمطالبة بحقوقها من أصحاب المشاريع.

- مشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان
- مشروع فلل سديم
- مشروع شقق سديم
- مشروع ريا النخيل
- مشروع جوهرة الرمز
- مشروع رمز ثروة

بالإضافة إلى ذلك، قد تتعرض الشركة لغرامات التأخير التي يفرضها أصحاب المشاريع في حالة فشلها في تسليم مشاريعها في مواعيد التسليم المتفق عليها حيث تتضمن اتفاقيات التطوير التالية عقوبات تأخير قد يتم فرضها على الشركة وفقاً للتالي:

- مشروع رمز ثروة: ١٪ من تكاليف التطوير عن كل أسبوع تأخير (بعد أقصى ١٠٪ من تكاليف التطوير).
- مشروع جوهرة الرمز: ٧٪ من سعر بيع الوحدة/الوحدات مقسمة على ٣٦٥ عن كل يوم تأخير في بيع/استكمال تطوير أي وحدة عقارية قبل تاريخ الانتهاء من المشروع.

وفي الحالات التي لا تنص فيها اتفاقيات التطوير بشكل صريح على غرامات التأخير، سيتمكن أصحاب المشاريع من المطالبة بهذه التعويضات من خلال محاكم المملكة العربية السعودية مع وقوع عبء الإثبات على عاتق المالكين لإثبات وجود خسائر مباشرة. وقد يكون لذلك في حال وقوعه أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.



وفيما يتعلق بمشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان وبموجب اتفاقية تطوير المشروع، يجب على مالك المشروع تقديم دفعة مقدمة إلى الشركة بقيمة ١٣,٥١٩,٢٤٩,٣ ريال سعودي لتنفيذ أعمال التطوير، ويتعين على الشركة إصدار (١) سند لأمر للمالك بنفس قيمة الدفعة المقدمة على أن يكون هذا السند ساريًا طوال مدة الاتفاقية (٢) و ضمان بنكي غير قابل للإلغاء وغير مشروط بنفس قيمة الدفعة المقدمة، كضمان للدفعة المقدمة. مع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن المطور قد أحرز تقدمًا في تنفيذ أعمال التطوير الخاصة بالمشروع قبل انتقال ملكية المشروع إلى الصندوق الاستثماري المعني، وقبل إبرام اتفاقية التطوير مع مدير الصندوق. وحتى تاريخ هذه النشرة، لا تزال الشركة هي المالكة الوحيدة لوحدة الصندوق، وبالتالي لم تقم شركة الصندوق (مالك المشروع) بإخطار الشركة رسميًا أو طلب إصدار السند لأمر أو الضمان البنكي، نظرًا لأن مخاطر تنفيذ المشروع تقع فعليًا على عاتق الشركة بصفتها المالك الوحيد لوحدة الصندوق. ومع ذلك، ومن الناحية القانونية، تُعد الشركة في حالة إخلال باتفاقية التطوير، مما قد يمنح مدير الصندوق الحق في المطالبة بهذه الضمانات والحق في إنهاء الاتفاقية في حال عدم إصداها بعد المطالبة. وعلى الرغم من عدم وجود أو توقع أي خطر فعلي بخصوص هذا الإخلال في ظل الوضع الحالي، إلا أن هذا الخطر قد يصبح أكثر أهمية في حال انضمام مستثمرين إضافيين إلى الصندوق، مما سيُلزم مدير الصندوق بالتصرف بما يحقق مصلحة جميع حملة الوحدات، وبالتالي المطالبة بهذه الضمانات. وعند إصدار هذه الضمانات من قبل الشركة سيحق لمالك المشروع تنفيذ الضمان البنكي أو السند لأمر في حال إخلال الشركة بالتزاماتها بموجب اتفاقية التطوير، سواء جزئيًا أو كليًا، وذلك حسب طبيعة الإخلال أو التقصير من جانب الشركة.

وفيما يتعلق بمشروع الملك خالد وبموجب اتفاقية تطوير المشروع، يجب على مالك المشروع تقديم دفعة مقدمة إلى الشركة بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي لتنفيذ أعمال التطوير، ويتعين على الشركة إصدار سند لأمر للمالك بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي كضمان للدفعة، على أن يكون هذا السند ساريًا طوال مدة الاتفاقية. وقد استلمت الشركة جزء من الدفعة المقدمة بقيمة ١٦ مليون ريال سعودي فقط في ٢٥/٠٣/٢٠٢٤م، وأصدرت سند أمر للمالك بذات المبلغ. ويعود سبب عدم قيام مالك المشروع بدفع كامل قيمة الدفعة المقدمة للتأخر في (١) حصول مالك المشروع على رخصة بناء المشروع، والتي صدرت في تاريخ ٢٥/٠٣/٢٠٢٥م، و(٢) حصول مالك المشروع على التمويل البنكي للمشروع بسبب طلب المُقرض ضمان بنكي إضافي يغطي ٥% من قيمة العقد، ولم يتم تقديم المبلغ المتبقي من الدفعة المقدمة للشركة من قبل مالك المشروع حتى الآن. وبناءً على ذلك أصدرت الشركة ضمان بنكي بتاريخ ١٧/٠٦/٢٠٢٥م باسم مالك المشروع يغطي ٥% من قيمة العقد، وعليه تنتظر الشركة سداد مالك المشروع للمبلغ المتبقي من الدفعة المقدمة، وعند استلام المبلغ المتبقي من الدفعة المقدمة والبالغ ١٤ مليون ريال سعودي، سيتوجب على الشركة إصدار سند لأمر بذات القيمة باسم مالك المشروع. وفي حال عدم وفاء الشركة بالتزاماتها بموجب اتفاقية التطوير، يحق لمالك المشروع تنفيذ الضمان البنكي أو السندات لأمر الصادرة له، سواء جزئيًا أو كليًا، وذلك حسب طبيعة الإخلال أو التقصير من جانب الشركة في التزاماتها بموجب اتفاقية التطوير.

بالإضافة إلى اتفاقيات التطوير الجوهريّة، أبرمت الشركة أربعة اتفاقيات بيع وشراء عقارات بصفتها مشتريًا، اثنتان منها بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٤م وتعلق بمشروع يسمى مسار، وواحدة بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٤م وتعلق بمشروع واجهة جدة والأخيرة بتاريخ ٠٦/٠٤/٢٠٢٥م وتعلق بمشروع في حي قرطبة بمدينة الرياض.

ووفقًا لشروط اتفاقيتي مسار، تلتزم الشركة بتطوير مشاريع سكنية على الأراضي خلال أربع سنوات من تاريخ الاتفاقيتين، وقد قدمت للبائع سنيين لأمر صادرة بنسبة ٥% من أسعار الشراء لضمان أداء الشركة لاستكمال التزامات التطوير بموجب الاتفاقيات. قد يؤدي الفشل في استكمال أعمال التطوير خلال الإطار الزمني المطلوب أو إخلال الشركة بالتزاماتها بموجب الاتفاقيتين إلى تنفيذ البائع للسندات لأمر، وسيكون هذا التنفيذ ضارًا من الناحية المالية للشركة لأنه قد يغطي بشكل أساسي تكاليف تأخيراتها أو إخلالها بالتزاماتها بموجب الاتفاقيتين.

وتتطلب اتفاقيتا مسار أيضًا أن تتواصل الشركة مع البائع أولاً في المستقبل في حالة رغبتها في بيع الأراضي والاتفاق على سعر الشراء مع البائع في ذلك الوقت. إذا لم يتفق الطرفان على سعر الشراء، فسيتم تقييم الأراضي من قبل مثنين مرخصين وبناءً على ذلك يتم تحديد سعر الشراء. وبالنظر إلى أن سعر الشراء سيتم تحديده من قبل المثنين في حالة اختلاف الأطراف على ذلك، فقد يكون للشرط ذي الصلة تأثير تقييد الشركة من بيع الأراضي مقابل قيمة سوقية أعلى في حال تم تقديم عرض من قبل طرف ثالث على هذا النحو وعدم موافقة البائع على مطابقة عرض الطرف الثالث هذا.

ووفقًا لشروط اتفاقية واجهة جدة، يتعين على الشركة سداد ثلاث دفعات لسعر شراء الأراضي. الدفعة الأولى بمبلغ ٢٧,٢٣٩,٩٨٥ ريال سعودي عند توقيع الاتفاقية والتي تم دفعها سابقًا من قبل الشركة وعلى أثرها تم إفراغ للشركة عدد ستة (٦) أراضي بقيمة تساوي الدفعة الأولى. أما الدفعة الثانية، والبالغة قيمتها ٧٢,٦٣٩,٨٨٨ ريال سعودي، فقد تم دفعها سابقًا من قبل الشركة وعلى أثرها تم إفراغ للشركة عدد ستة عشر (١٦) أراضي بقيمة تساوي الدفعة الثانية. كما تنص الاتفاقية على دفعة نهائية مستحقة بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٢٥م، ويتعين على الشركة سدادها في موعدها المحدد. وفي حال إخلال الشركة بتسديد أي دفعة بتاريخ التسديد المحدد يحق للبائع إخطار الشركة بالتخلف عن السداد ومطالبتها بالسداد خلال ٢١ يومًا من تاريخ الإخطار. كما يحق للبائع إنهاء الاتفاقية في حال عدم قيام الشركة بمعالجة التخلف عن السداد خلال هذه الفترة وستفقد الشركة في حال الانهاء حقها بشراء الأراضي بموجب الاتفاقية. وفي هذه الحالة للبائع الحق باسترجاع الأراضي الاثنتين والعشرين (٢٢) التي تم إفراغها للشركة بموجب الدفعة الأولى والثانية، ويلتزم البائع بإعادة مبلغ الدفعة الأولى والثانية للشركة فقط بعد بيع الأراضي إلى طرف ثالث، وسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



ووفقاً لشروط الاتفاقية المتعلقة بمشروع حي قرطبة، وفاتورة رسوم الأراضي البيضاء الصادرة للبائع بمبلغ ١٦,١٩٤,٥٩٩,١٢ ريال سعودي، يتعين على الشركة السداد إلى البائع جزء من فاتورة رسوم الأراضي البيضاء - التي تم إصدارها من قبل الجهات المختصة إلى البائع - يساوي ١١,٩٣٥,١٩٨ ريال سعودي في موعد أقصاه ٢٥/٠٦/٢٠٢٥م. وقد يؤدي عدم سداد المبلغ المتفق عليه للبائع في تاريخ الاستحقاق إلى تحميل الشركة المسؤولية الكاملة عن فاتورة ضريبة الأراضي البيضاء، مع الإشارة إلى أن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بذلك مستحقة من الشركة تجاه البائع بموجب شروط الاتفاقية فقط، وليس إلى الجهات المختصة بشكل مباشر فيما يتعلق بهذه الفاتورة وذلك كونها صادرة عن الفترة قبل امتلاك الشركة للأرض ملكية قانونية. وعلى الرغم من أن الشركة قد دفعت سعر شراء الأرض للبائع وتم نقل ملكية الأرض، إلا أنها لم تسدد حتى الآن مبلغ رسوم الأراضي البيضاء المتفق عليه إلى البائع، وقد أرسلت الشركة إلى البائع خطاباً تُشير فيه إلى أنها ستدفع حصتها من الفاتورة خلال ثلاثة أيام عمل من طلب البائع، وقد وقّع البائع على الخطاب لإثبات الاستلام. وحتى تاريخ هذه النشرة، لم يعترض البائع على الخطاب المقدم من قبل الشركة أو يطالب الشركة بدفع حصتها.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة

يعتمد أداء الشركة وربحياتها إلى حد كبير على إنجاز مشاريعها الحالية، وينطوي تطوير العقارات على عدد من مخاطر البناء والتمويل والتشغيل وغيرها. وقد كان للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مشاريع جارية في القطاعات التالية، والتي من المتوقع أن تحقق لها الإيرادات لدى إنجازها:

- بيع مخزون العقارات: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى المجموعة ١٣ وحدة في المخزون متعلقة بخمسة مشاريع ومقسمة على النحو التالي: مشروع رمز ٢٧ (٩ وحدات)، مشروع رمز ٤٩ - ب (وحدة واحدة)، مشروع رمز ٢٥ (وحدة واحدة)، ستون كومبليكس (وحدة واحدة)، أدوار جديل (وحدة واحدة) (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٤-٩-٣) («المشاريع التي تم إنجازها») من هذه النشرة).
- المشاريع قيد التطوير: كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى المجموعة ١٩ مشروع قيد التطوير (للمزيد من التفاصيل حول المشاريع قيد التطوير، يرجى مراجعة القسم ٤-٩-٣) («المشاريع قيد التطوير») من هذه النشرة).
- إيرادات التطوير من الصناديق: للمجموعة مشاريع حالية مضمونة تبلغ قيمتها ١٧٨,٣ مليون ريال سعودي، وتدرج ضمن ٤ مشاريع تطوير يتم تنفيذها بالشراكة مع صناديق،
- وبيع الوحدات على الخارطة: ضمنت المجموعة إيرادات بقيمة ١١٩,١ مليون ريال سعودي من المبيعات على الخارطة من مشروع واحد تعمل عليه مع الشركة الوطنية للإسكان.

وستؤدي أي تأخيرات جوهرية تطرأ على أعمال البناء أو أي تغييرات في اتجاهات السوق 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.

وإضافة إلى ذلك، تعد بعض مشاريع الشركة الجاري تطويرها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م - كمشروع رافد حطين، ومشروع الملك خالد - متعددة الاستخدامات، حيث تجمع بين الوحدات التجارية مع أماكن البيع بالتجزئة. ولكن في حال تأخير أو إلغاء أو تغيير أجزاء كبيرة من تلك المرافق، قد لا يتمكن العملاء الذين اشتروا وحدات سكنية من الاستمتاع بالخدمات أو البيئة العامة التي يتوقعونها عند إطلاق المشروع في الأصل. وقد يترتب على إلغاء أو تأخير إكمال المشروع أو جزء منه أثر سلبي على سمعة الشركة وقدرتها على جذب عملاء في المستقبل.

ويمكن أن تؤدي عدة عوامل إلى أثر سلبي على الوقت المستغرق لإكمال أعمال البناء والتكاليف المتكبدة فيها، وتشمل تلك العوامل ما يلي:

- 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 أي منها (وقد يشمل ذلك وجود أطر تنظيمية جديدة).
- 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؛
- تخلف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو إفلاسهم أو إعسارهم.
- 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 وفقاً لمواصفات التصميم.



- وجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات، ونقص العمالة، ونقص المستلزمات الأخرى أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
 - 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 (وتشمل على وجه الخصوص الرافعات) والعمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
 - وجود نقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء الموظفين لدى الشركة ولدى الغير والقائمين على ضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية.
 - وقوع إضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع الشركة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.
 - عدم تقيّد المقاولين بالجدول الزمنية المتفق عليها، لا سيما فيما يتصل بالتطورات الأكثر تعقيداً أو التي تنطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معين).
 - الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وتغيّر في الأولويات الحكومية.
 - زيادة مستوى عرض المنافسين للعقارات أثناء بناء بعض المشاريع.
 - تغيّر اتجاهات الطلب لأسباب منها تغيّر تفضيلات المشترين أو الانكسار الاقتصادي أو تغيّر البيئة المحيطة بالمشروع، بما في ذلك تغيّر موقع أو طريقة تشغيل مراكز النقل أو الكثافة السكانية أو غيرها.
- قد يؤدي أي من هذه العوامل إلى تأخر إتمام أعمال الإنشاء أو تكبد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية. قد تستغرق المشاريع المتأخرة أو التي تتجاوز الميزانية وقتاً أطول أو قد يتعذر تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية وهوامش الربح التي كان متوقعاً تحقيقها منها في البداية، كما قد يتعذر تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع. وليس هناك ما يضمن قدرة الشركة على تحقيق إيرادات من مشاريعها تكون كافية لتغطية تكاليف أعمال الإنشاءات التي انطوت عليها. وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابق ذكرها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم

يعتمد نموذج أعمال الشركة على صحة وسلامة تصميم مشاريعها وبنائها وصيانتها. وقد تؤثر أية عيوب أو أخطاء في تصميم مشاريعها أو بنائها، بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة أو أخطاء التصميم أو الأمور التي تتعلق بالسلامة، على الأداء التشغيلي للمشاريع، وقد تُجبر الشركة على إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تتحمل تكاليف إضافية تتعلق بخصوص هذه الأعمال. علاوة على هذا، إن عدم استكمال المشاريع وفقاً للتصميمات والمواصفات المتفق عليها من قبل الشركة والتي يجب أن تتم الموافقة عليها من قبل الجهات المعنية كوزارة البلديات والإسكان قبل إصدار تصريح البناء ذي الصلة، قد يؤثر على قدرة الشركة على استخراج شهادات الإشغال من وزارة البلديات والإسكان وفي هذه الحالة لن تتمكن الشركة من تقسيم عقاراتها أو الاستثمار في بيع الوحدات ضمن المشاريع ذات الصلة. من المرجح أن يؤدي التأخير في إصدار شهادات الإشغال إلى تأخير عملية البيع، وبالتالي سيؤدي إلى أضرار مالية مرتبطة بتصحيح عيوب المشروع قبل البيع.

وإضافةً إلى ذلك، قد تؤدي أي عيوب جوهرية غير مكتشفة في أعمال البناء إلى تعرض الزائرين لإصابات أو جروح، فضلاً عن الإضرار بسمعة الشركة ومشاريعها، مما قد يستلزم من الشركة القيام بإصلاحات هيكلية إنشائية لمشاريعها وتكبد مصاريف إضافية كبيرة في هذا الخصوص. كما قد تترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين على مشاريعها مما سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار

تقوم الشركة بتطوير بعض المشاريع من خلال هيكلية صناديق استثمارية، حيث تكون الشركة مالك وحدات في الصندوق (ينسب تتراوح غالباً بين ١٧٪ إلى ٥٢٪ حسب الصندوق، باستثناء صندوق مشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان والذي تملكه الشركة بالكامل)، وتعمل كمطور أيضاً للمشروع الذي يملكه الصندوق. وللمزيد من المعلومات حول الصناديق الاستثمارية يرجى مراجعة القسم ٤-٩-٣-١-٢ («المشاريع المطورة من خلال الصناديق»).



وقد حققت الشركة ربحاً إجمالياً بلغ ١٧,٣ مليون ريال سعودي و٤٣,٧ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي، في حين تكبدت خسارة إجمالية بقيمة ٣٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقد شكّلت هذه الأرقام ما نسبته ١٠,٥٪، و٣٤,٣٪ و(١٩,٧٪) من إجمالي الربح عن الفترات الزمنية نفسها على التوالي.

نتجت الخسارة التي شهدتها الشركة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والتي تقدر بحوالي ٣٢,٨ مليون ريال سعودي في المقام الأول عن قرار الإدارة بشأن استيعاب فروقات الكلفة وتجاوزات النفقات في مشاريع رمز المعالي، ورمز النخيل، وتلّ الرمال المطوّرة مع شركة الرياض المالية وذلك بمثابة استثمار لتعزيز علاقاتها مع مديري الصناديق. وقد قررت الشركة خلال السنتين المالية ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م، تحسين جودة تسليم مشروع رمز النخيل ورمز المعالي اللذين طوّرتهما لصندوق بلوم إنفست، ومشاريع رمز ٤٥، ورمز ٤٨ وتلّ الرمال المطوّرة مع شركة الرياض المالية، وذلك من خلال تحسين المواصفات المعتمدة حتى بلوغ مرحلة إنجاز المشاريع. وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه التحسينات قد اعتُبرت بمثابة توسعات للمشاريع، وهي لم تتركز بالتالي إلى الميزانيات الأساسية المتفق عليها، وإنّما تحمّلت الشركة كامل التكاليف ذات الصلة بها. نتيجةً لذلك، سجّلت الشركة صافي ربح تطويري تراكمي سلبي على عقود التطوير لهذه المشاريع الخمسة، ما أثر على ربحية قطاع التطوير ككل في السنتين المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م. بالإضافة إلى الهامش على عقود التطوير، تحصل الشركة على رسم تطوير يتراوح غالباً بين ١٠٪ و١٥٪ من قيمة عقد التطوير، كما تحقق دخل عمولات من بيع الوحدات التي تم إنجازها يتم تسجيله ضمن فئة إيرادات عمولات تسويقية وبيعية. بالإضافة إلى ذلك، تتبع الشركة إلى الصناديق أراضي جاهزة للتطوير. فمع أخذ مصادر الدخل هذه في الاعتبار، وحده مشروع رمز ٤٨ قد يسجّل خسارة تراكمية من أنشطة التطوير للصناديق. وإنّ المجموعة تستثمر أيضاً في الصناديق التي تملك وحدات فيها.

فمع زيادة اعتماد الشركة على مشاريع التطوير للصناديق، يتأثر أداؤها المالي بدرجة كبيرة بقدرتها على المحافظة على العدد المعتاد من المشاريع التي تطوّرها من خلال الصناديق بكلفة معقولة وزيادته. من هنا، قد يؤدي أي تدهور في علاقة الشركة مع مديري الصناديق العقارية أو تكبد أي تكاليف إضافية في سبيل المحافظة على هذه العلاقات إلى تأثير سلبي على أداء الشركة ومركزها الماليين.

كما يجدر بالذكر أن الشركة باعت في السنتين الماليتين ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م أربعة مشاريع قيد التطوير إلى صناديق استثمارية، مُحققةً بذلك إيرادات بلغت ٢٢٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٥٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، أي ما نسبته ٣٥٪ و٩٪ من الإيرادات على التوالي. وفي حين أنّ بيع المشاريع إلى الصناديق يتوافق مع استراتيجية الشركة لشراء الأرض وضمان جهوزيتها للإنشاء قبل بيعها إلى الصناديق الاستثمارية، فقد يؤثّر أي تدهور في ظروف السوق أو في علاقة الشركة بالصناديق بشكل سلبي على أداء الشركة ومركزها الماليين. بالإضافة إلى ذلك، إذا لم تتمكّن الشركة من بيع الأراضي أو المشاريع التي تكون قد استحوذت عليها لغرض التطوير من خلال الصناديق إلى هذه الأخيرة، فسيؤثر أداء الشركة ومركزها الماليان سلباً بذلك.

كما يجب أيضاً على الشركة فيما يتعلق بالمشاريع التي تقوم بتطويرها من خلال الصناديق التأكد دائماً من أن المشاريع التي تقوم بتطويرها تتوافق مع أهداف الصندوق نفسه وأنظمة الصناديق العقارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ولهذا السبب، فإن استخدام هيكل الصندوق يمكن أن يؤدي إلى إجراءات امتثال أكثر تعقيداً تحددها وتنظمها هيئة السوق المالية. ونظراً لطبيعة هيكل الصناديق الاستثمارية العقارية، فإن المطور يشارك مصطلحه في المشروع مع العديد من مالكي وحدات الصناديق الآخرين. ومن أجل تحقيق التوازن وحماية مصالح مالكي الوحدات، يتم تعيين مدير الصندوق لإدارة المهام اليومية للصندوق. وعليه، لا يمكن اعتبار المطور صاحب السيطرة على المشروع، حتى لو تم تعيينه بالفعل كمطور. علاوة على ذلك، وللغرض نفسه، يكون للصناديق مجلس إدارة معين من مدير الصندوق (يشمل أعضاءً مستقلين) يتخذ بعض القرارات نيابة عن الصندوق ولصالحه. بالإضافة لذلك، استخدام هيكل الصندوق الاستثماري العقاري غالباً ما يستلزم عملية اتخاذ قرارات أبطأ (عند المقارنة بالمشاريع التي لا تستعين بهيكل الصندوق) نظراً لوجود هيكل حوكمة أعقد. على سبيل المثال، يجب عادةً الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المعين على عقود المشروع قبل توقيعها من قبل المطور مما قد يؤدي إلى تأخير في الجدول الزمني للتطوير. إضافة إلى ذلك، تتعاقد الشركة مع الصناديق الاستثمارية في بعض الحالات على تقديم خدمات التسويق وبيع الوحدات السكنية مقابل نسبة مئوية من سعر البيع، ولا يوجد ما يضمن أن الصناديق الاستثمارية ستقوم بالتعاقد مع الشركة لتقديم هذه الخدمات في المشاريع المستقبلية.

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



٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بالتقييم السنوي للصناديق الاستثمارية العقارية من قبل خبراء خارجيين مستقلين

عندما تقوم الشركة بتطوير مشاريع من خلال هيكله صناديق استثمارية، تكون الشركة مالك وحدات في الصندوق (بنسب تتراوح غالباً بين ١٧٪ و ٥٢٪ حسب الصندوق) وتعتبر هذه الوحدات أصولاً مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة. وقد بلغت قيمة هذه الأصول المالية ١٣٢ مليون ريال سعودي، و ٣١٤ مليون ريال سعودي، و ٣١٦ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م، والسنة المالية ٢٠٢٣م، والسنة المالية ٢٠٢٤م، على التوالي. وبتاريخ إعداد الميزانية العمومية، يُعاد تقييم هذه الأصول المالية بناءً على تقارير التقييم الصادرة عن الصندوق بناءً على تقارير التقييم المعدة من قبل خبير مستقل. وقد أسفرت عمليات التقييم هذه عن مكاسب غير محققة للشركة بلغت ٢٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و ٤٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م. لا تملك الشركة أي سيطرة على عمليات الصناديق أو على عملية التقييم حيث يقتصر دورها تجاه الصناديق على تقديم خدمات التطوير والبيع والتسويق وحيث تعدّ الشركة أحد مالكي الوحدات في هذه الصناديق.

لا يوجد ما يضمن استمرار ارتفاع قيمة الاستثمارات في الصناديق أو عدم حدوث تقلبات في قيمة استثمارات الشركة في الصناديق. وقد يؤدي أي تقلب سلبي في قيمة هذه الاستثمارات إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بآثار ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة

قد تزداد مصاريف الشركة التشغيلية نتيجة لمجموعة من العوامل (لمزيد من التفاصيل حول الأداء المالي والتشغيلي للشركة، يرجى مراجعة القسم ٦- «مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي ونتائج العمليات»)، بما فيها - على سبيل المثال لا الحصر - زيادة تكاليف المقاولين، وتكاليف المواد الخام المستخدمة في مجال البناء، وأسعار السلع الأساسية، وتكاليف إسناد الخدمات إلى مقدمي خدمات خارجيين، وتكاليف العمالة، وتكاليف استهلاك الوقود والمياه والكهرباء، وتكاليف الإصلاح والصيانة، وأقساط التأمين، والتكاليف المتعلقة بزيادة إيجارات المساحات المكتبية أو صالات العرض المؤجرة من قبل الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية. كما قد تؤدي أي زيادة في متطلبات سعودة الوظائف بالشركة إلى زيادة مصاريف الشركة التشغيلية (يرجى مراجعة القسم ٢-٢-١٤ «المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية ومتطلبات نظام العمل الأخرى»). وقد بلغت المصاريف التشغيلية للشركة نسبة ٢,٩٪ و ٥,٠٪ و ٥,٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م، على التوالي.

منذ السنة المالية ٢٠٢١م، تشهد الشركة ارتفاعاً في تكلفة تطوير الوحدات حيث ارتفعت خلال هذه الفترة تكلفة الوحدات المباعة كما ارتفع متوسط تكلفة كل متر مربع للوحدة من ٤,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦,٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م. ويعود سبب هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى:

- زيادة كلفة الأراضي: لقد ارتفع متوسط كلفة الأرض من ٢,٠ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٤ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٤م وذلك بسبب ارتفاع الطلب على قطع الأراضي الفضاء في المواقع المميزة.
- زيادة كلفة البناء: لقد ارتفع متوسط كلفة البناء من ٢,٦ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٥ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٤م وذلك بسبب زيادة تكاليف المواد الخام. وعلى الرغم من أنّ الشركة تمكنت في السنة المالية ٢٠٢٣م من التعويض عن زيادة التكلفة الحاصلة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، إلا أنها لم تتمكن من الحفاظ على هامش ربحية القطاع خلال السنة المالية ٢٠٢٤م، حيث ارتفعت الإيرادات من كل متر مربع بنسبة حوالي ٢٥,٧٪ حتى وصلت إلى ٩,٥٨٣ ريال سعودي لكل متر مربع، في حين زادت التكاليف بنسبة حوالي ٣٦,٥٪ حتى وصلت إلى ٦,٨ ألف ريال سعودي لكل متر مربع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت الشركة خلال الفترة التاريخية تكاليف إضافية لإتمام المشاريع المنجزة. وترتبط هذه التكاليف بشكل أساسي بأعمال الصيانة والتشطيب والإصلاحات التي يتم إجراؤها بعد تسليم المشروع وليس خلال مرحلة تطويره. وقد بلغت تكاليف إتمام المشاريع المنجزة ١,٩ مليون ريال سعودي و ٤,٧ مليون ريال سعودي و ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م، على التوالي.



وتجدر الإشارة إلى أن اتفاقيات التطوير الستة التي أبرمتها الشركة (بصفتها المطور) للمشاريع المذكورة أدناه تنص على أنه في حال تجاوز تكاليف التطوير الميزانية المخصصة والمتفق عليها، فستقوم الشركة بتحمل كامل مصاريف التطوير التي تزيد عن الميزانية. سوف يترتب على أية زيادة في المصاريف التشغيلية للشركة انخفاض في تدفقاتها النقدية وهامش ربحها والمبالغ المتاحة لتشغيل مشاريعها الحالية ولأي توسع مستقبلي. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

- مشروع برج الرمز- طريق الملك سلمان
- مشروع الملك خالد
- مشروع سديم قلل - المرحلة الأولى
- مشروع سديم شقق - المرحلة الأولى
- مشروع رمز ثروة
- مشروع راقد - حطين

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بحوادث السلامة في مواقع أعمال الشركة ومصانعها والأخطاء المهنية لعاملي الشركة

تخضع الشركة لأنظمة السلامة والصحة المعمول بها في المملكة (ويشمل ذلك نظام العمل وبالتحديد دليل السلامة والصحة المهنية ولائحة إدارة السلامة والصحة المهنية الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية) والتي تضع معايير مختلفة لتتبع جوانب معينة من جودة الصحة والسلامة والأمن، وفرض عقوبات مدنية وجنائية وغيرها من الالتزامات لأي مخالفة أو إخلال.

وقد تؤثر الأخطاء المهنية للعاملين وأحداث الصحة والسلامة والأمن المحتملة كالحرائق، وحوادث المركبات الخفيفة، والسقوط من الارتفاعات، والإصابات الشخصية والوفيات، والصدمات الكهربائية، والحوادث التي تصيب المعدات، بشكل جوهري على أعمال الشركة. وقد تقع حالات الوفيات أو الإصابات الخطيرة للموظفين نتيجة هذه العوامل أو غيرها.

وقد يرتكب موظفو الشركة أخطاء مهنية أثناء أداء وظائفهم وواجباتهم المهنية، وقد تؤدي هذه الأخطاء إلى أعطال فنية جوهريّة في منشآت الشركة، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي أو توقعاتها المستقبلية وبالتالي على سعر أسهمها.

وفي حال عدم التزام الشركة بمتطلبات الصحة والسلامة ذات الصلة، فقد يعرضها ذلك للمسؤولية القانونية في المستقبل، مما قد يجعل الشركة عرضة لمخاطر تتعلق برفع ورثة المتوفين لمطالبات تعويض على الشركة، إضافة إلى مخاطر تتعلق بإلغاء أي من تراخيص الشركة في حال وجود أي مخالفات تتعلق بالالتزام بمعايير الصحة والسلامة.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للجهات المختصة فرض اللوائح الحالية، بما في ذلك لوائح الصحة والسلامة والأمن، بشكل أكثر صرامة من السابق، وقد تفرض معايير أكثر صرامة في المستقبل، أو تزيد الغرامات والجزاءات على المخالفات من المعمول بها حالياً. ولا تستطيع الشركة تقدير التأثير المالي المستقبلي لالتزامها بهذه اللوائح.

كما لا تضمن الشركة عدم وقوع أي حوادث أخرى قد تتعرض لها منشآتها أو عاملوها أو أي أشخاص آخرون، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي أو توقعاتها المستقبلية.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة

لقد أبرمت الشركة عدداً من اتفاقيات التمويل، منها: (١) التسهيلات المبرمة بين بنك الجزيرة والشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٨ م والمعدلة في ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م، بمبلغ إجمالي قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، و(٢) التسهيلات المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠٣ م بمبلغ إجمالي قدره ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٢٥ م بمبلغ إجمالي قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، و(٣) التسهيلات المبرمة بين البنك السعودي الأول والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٨ م والمعدلة في ٢٠٢٥/٠٥/١٢ م بمبلغ إجمالي قدره ٤٦٧,٢٣٣,٠٠٠ ريال سعودي، و(٤) التسهيلات المبرمة بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٠٥ م، بمبلغ إجمالي قدره ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي و(٥) التسهيلات المبرمة مع البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١٤ م بمبلغ إجمالي قدره ٤٠,٣٨٣,١٢٢,٢٥١ ريال سعودي و(٤) التسهيلات المبرمة بين الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٧ م، بمبلغ إجمالي قدره ٦٠٣,٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي و(٥) التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٢ م بمبلغ إجمالي قدره ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقد بلغ إجمالي المبالغ المستخدمة من إجمالي التسهيلات الممنوحة للشركة ٤٦٣,٥٠٤,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل القروض والتسهيلات الحاصلة عليها المجموعة خلال السنوات المالية ٢٠٢٢ م، و٢٠٢٣ م، و٢٠٢٤ م:



التسهيلات	حدود التسهيلات المتاحة (بآلاف الريالات السعودية)	المبالغ المستخدمة (بآلاف الريالات السعودية)						
البنك	الحالة كما في ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
بنك الرياض (٢)	ساري*	-	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	-	٠	٢٨,٣٥٠	
بنك الرياض (١)	ساري*	-	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	
بنك الجزيرة (٢)***	ساري*	٧٩,٤٥٦	٧٩,٤٥٦	٧٩,٤٥٦	-	٧٩,٤٥٦	٧٩,٤٥٦	
بنك الجزيرة (١)	ساري*	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	
بنك الجزيرة (٣)	غير مستخدم**	-	١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	-	٠	٠	
البنك العربي الوطني (٣)	ساري*	-	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	-	٠	٦٠,٦٣١	
البنك العربي الوطني (٢)	ساري*	-	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	-	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	
البنك السعودي الأول (١)	مدفوع بالكامل***	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢١,٢٥٠	١٦,٢٥٠	
البنك السعودي الأول (٢)	ساري*	-	-	٣٣٠,٠٠٠	٠	٠	١٢٨,٢٧٣	
البنك العربي الوطني (١)	مدفوع بالكامل***	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٠	٣٥,٠٠٠	٢٦,٢٥٠	٠	
شركة أملاك العالمية	مدفوع بالكامل***	١٨,٢٣٠	-	٠	١٨,٢٣٠	-	٠	
البنك العربي الوطني (٤)	ساري*	٠	٠	٢٧٣,٠٠٠	٠	٠	٠	
الإجمالي	١٧٨,٢٣٠	٦٢٠,٠٠٠	١,١٨٨,٠٠٠	٩٨,٧٧٤	٢٧٧,٥٠٠	٤٦٣,٥٠٤		

المصدر: الشركة

* ساري: التسهيلات التي تستخدمها الشركة حالياً.

** غير مستخدم: التسهيلات المعتمدة التي لم تقم الشركة بسحبها بعد، وتمثل هذه التسهيلات خطوط ائتمان متاحة يمكن للشركة استخدامها عند الحاجة.

*** مدفوع بالكامل: التسهيلات التي قامت الشركة بسدادها وتسويتها بالكامل.

**** وتجدر الإشارة إلى أنه وبتاريخ هذه النشرة قد تم سداد كامل مبلغ التسهيل الممنوح.

تتضمن اتفاقيات التسهيلات الواردة أعلاه على مختلف الأحكام التي تراعي مصالح المقرضين. فعلى سبيل المثال، يتوجب على الشركة الحصول على موافقة المقرضين المسبقة قبل إجراء أي تغيير في شكلها القانوني أو هيكل ملكيتها أو رأسمال الشركة أو إدارتها. وقد حصلت الشركة على موافقة كل من بنك الجزيرة والبنك السعودي الأول والبنك العربي الوطني وبنك الرياض ومصرف الإنماء على التغييرات الواجبة لإجراء عملية الطرح.

كما تشتمل اتفاقيات التمويل المشار إليها على بعض التعهدات الجوهرية التي يجب على الشركة الالتزام بها وفي حال ارتكاب الشركة لإحدى حالات الإخلال المنصوص عليها في تلك الاتفاقيات، يحق للمقرض أن يطلب سداد جميع المبالغ المستحقة وغير المدفوعة من الشركة، باعتباره واجبة السداد على الفور. مثال ذلك، الإخلال بسداد أية مبالغ مستحقة، أو عدم التزام الشركة بأي من التزاماتها بموجب اتفاقيات التمويل، أو عدم دقة المعلومات المقدمة، أو تصفية الشركة أو وضعها تحت الإدارة أو عدم قدرتها على سداد التزاماتها المستحقة للآخرين وغيرها من حالات إخلال. وإذا تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما تجدر الملاحظة أن اتفاقيات التمويل تتضمن حقوق مقاصة واسعة. للمزيد من المعلومات حول التسهيلات المالية، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٠ «التسهيلات الائتمانية والقروض».

تتضمن الاتفاقية المبرمة مع بنك الجزيرة بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها تعهد الشركة بتزويد البنك بتقرير ربع سنوي يشرح بالتفصيل حالة المشاريع التي يتم تمويل أو تطوير أراضيها بموجب التمويل الممنوح من بنك الجزيرة كما تتعهد الشركة بإبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً وبنك الجزيرة الحق في طلب أية ضمانات اضافية من وقت لآخر. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الجزيرة تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣/١٢/٢٠ م)، (٢) رهن عقاري بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢م (سندا الملكية رقم ٦٣٠١٠٩٠٢١٩٧٨ و٢١٧٨١٥٠٠٥٦٢٦) للتأمين على مبلغ وقدره ٥٤,٦٠٤,٢٨٧ ريال سعودي؛ مع الإشارة إلى أن الشركة ملزمة بموجب اتفاقية تسهيلات بنك الجزيرة بتوفير رهن عقاري يغطي ١٢٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات، و (٣) التنازل عن المستحقات المتعلقة ببيع العقار/ المشروع بما يساوي ١٠٠٪ من المبلغ المستخدم من التسهيلات. وتجدر الإشارة إلى تنازل بنك الجزيرة عن السند لأمر المذكور في الفقرة (١) أعلاه وذلك شريطة حصول الشركة على موافقة الهيئة على طلب الطرح واكمال إدراج أسهمها في السوق الرئيسية لتداول السعودية



كما تتضمن التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠٣ م وتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٧ م بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها تعهد الشركة بإبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً كما لا يجوز للشركة رهن أو بيع أية من ممتلكاتها حتى يتم تسديد جميع مستحقات البنك والحصول على موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض. وتتضمن التسهيلات أحكام الإخلال المقابل على الشركة أو أحد الشركات الشقيقة. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ١٦١,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣ م، (٢) رهن عقاري لقطع الأراضي التي ستشترها الشركة، يغطي ١٤٠٪ من الحد الإجمالي للتسهيلات، وترتفع هذه التغطية إلى ١٥٠٪ من إجمالي مبلغ التسهيلات فور تطوير العقارات، (٣) ضمان بالتكافل والتضامن بقيمة ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مؤرخ ٣ مايو ٢٠٢٣ م وصادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد إلى بنك الرياض، (٤) التعهد بالحساب بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ م من قبل الشركة لصالح بنك الرياض، حيث قامت الشركة برهن حصص و/أو وحدات معينة في (أ) صندوق الرياض للتطوير العقاري - ذرة - ٩٩٥؛ و(ب) صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز - ٤٠٩٢؛ و(ج) صندوق الرياض للتطوير العقاري - ذرة - ١٠١. وقدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٣ م تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٨٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٥ م، (٢) رهن عقاري لقطع الأراضي المستحوذ عليها بنسبة تغطية لا تقل عن ١٢٠٪، وترتفع هذه التغطية إلى ١٥٠٪ بعد تطوير العقارات، (٣) ضمان بالتكافل والتضامن بقيمة ٨٥٣,٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي مؤرخ ٧ يوليو ٢٠٢٥ م وصادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد إلى بنك الرياض و(٤) التنازل عن المتحصلات الإيجارية للمشروع وايداعاً في حساب الشركة مع بنك الرياض. بما يتعلق بضمانات الحد العام البالغ ١٠٠ مليون تلتزم الشركة باستمرار الرهن الجزئي لوحدات صندوق الرمز + ذرة حطين، واستمرار الرهن الجزئي لوحدات صندوق الرمز + ذرة حطين، واستمرار وحدات صندوق ذرة الملك فهد ونسبة تغطية واضحة وهي بنسبة تغطية لا تقل عن ١٤٠٪ خلال فترة التمويل.

وتتضمن التسهيلات المبرمة مع البنك السعودي الأول بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها تعهد الشركة بحصر عائدات المبيعات وعدم استخدام مبالغ التمويل دون الحصول على موافقة البنك السعودي الأول الكتابية وبموافاة البنك بتقارير نصف سنوية عن سير العمل للمشروع، كما تتعهد الشركة بتزويد البنك بنسخ من التصاريح النظامية للأراضي الممولة والمباني السكنية. وتلتزم الشركة بضخ أموال في حال لم تتم المبيعات وفقاً لخطة المبيعات المتفق عليها وتمويل أي زيادة على المصاريف المتعلقة بالمشروع. على الشركة أيضاً تقييم أية أراضي مراد رهنها من قبل مثنين في لجنة البنك وإعادة التقييم عند حصول أي حدث قد يؤثر على قيمة الأرض. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الأول تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٤٦٧,٢٣٣,٠٠٠ ريال سعودي، (٢) ضمان شخصي بقيمة ٤٦٧,٢٣٣,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، (٣) التنازل عن عائدات مبيعات المشروع، (٤) رهن عائم من الدرجة الأولى على أرض العقار بسبب لا تقل عن ١٢٥٪ عند شراء الأرض وبنسبة ١٤٥٪ عند اكتمال المرحلة الأولى لتغطية إجمالي التسهيلات، و(٥) تنازل ورهن من الدرجة الأولى على متحصلات التأمين كما تم إضافة بعض الالتزامات الأخرى بموجب التعديل بتاريخ ١٤/٠٥/٢٠٢٥ م، منها: ألا تقل نسبة الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى مبلغ خدمة الدين عن كل فترة ذات صلة عن ١,٢٠ و سداد ما لا يقل عن ٦٥٪ من قيمة القرض قبل الدفعة النهائية، و على الشركة تحويل ٥٠٪ من عائداتها السنوية إلى حسابها لدى البنك و ألا تقل التغطية عن ١٢٠٪ من التسهيلات ويتم استكمالها خلال ١٥ يوماً، كما على الشركة أن تحول مبلغ التمويل مباشرة إلى المسؤول القضائي وعليها التنازل عن عقد الربوة على حصيلة بيع ٧٤ مليون ريال سعودي.

وتتضمن اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك العربي الوطني بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها تعهد الشركة بإيداع المبالغ التالية في حساب الشركة لدى البنك: (أ) ما لا تقل نسبته عن ٦٥٪ من عائدات مبيعات الوحدات السكنية الممولة بموجب الاتفاقية بعد الانتهاء من انشائها وفي حال عدم الالتزام بذلك سيتم احتساب رسوم بنسبة ٠,٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات الممنوحة، (ب) جزء من عوائد الإيجارات السنوية الخاصة بالمشاريع الاستثمارية العقارية بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، و (ج) كافة عوائد المشاريع الممولة من قبل البنك. كما تضمنت التسهيلات عدم قدرة الشركة على توزيع أرباح الأسهم أو تسديد أية قروض للشركاء عند وقوع أية حالة إخلال. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك العربي الوطني تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤ م صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، (٢) ضمان شخصي بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤ م بقيمة ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، و(٣) رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٠٪ من الحد رقم (١)، (٤) رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ٩٠٪ من الحد رقم (٢)، (٥) رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٠٪ من الحد رقم (٣) وأية ضمانات أخرى يطلبها البنك.

وتتضمن اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك السعودي الفرنسي بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها التعهد بالمحافظة على نسبة تغطية لقيمة الرهن العقاري بنسبة لا تقل عن ١٢٥٪ من مبلغ التمويل في جميع الأوقات و١٥٠٪ عند اكتمال المشروع واستخدام أية عوائد مبيعات و/أو إيجارات لسداد المديونية القائمة و تقديم تقييم تكلفة التطوير من قبل طرف ثالث قبل سحب التمويل المتعلق بالتطوير يتعين عليكم تقديم للتحقق من تكلفة إكمال المشروع وعلى الشركة الحفاظ على نسبة الدين إلى الحقوق الملكية ٧:٣ والتنازل لصالح البنك السعودي الفرنسي عن متحصلات مبيعات المشروع عند اكتماله. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٣٨٣,١٢٢,٢٥٢ ريال سعودي صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، (٢) ضمان شخصي بقيمة ٣٨٣,١٢٢,٢٥٢ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، و(٣) رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٥٪ من قيمة التسهيل على أن يتم تسجيل الرهن خلال ١٥ يوم من تاريخ سحب تمويل الاستحواذ.



وتتضمن اتفاقية التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٢م بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها تعهد الشركة بعدم إنشاء أي تصرف من رهن أو عقد أو امتياز أو حق أو غيرها على أمواله المنقولة أو الثابتة التي سبق لها تقديمها ضماناً للمصرف إلا بعد الحصول على موافقة المصرف الخطية وتتعهد بإبلاغ المصرف كتابياً بجميع الرهونات والامتيازات والحقوق التي قد ترد مستقبلاً عليها أو على غيرها من أمواله على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً عليها أو على غيرها من أمواله. كما تتعهد الشركة أنها لم يسبق لها الدخول في حالات إخلال بالسداد مع بنوك أو مؤسسات مالية أخرى أو يتوقع لها الدخول في ذلك مدة سريان التسهيلات. كما قدمت الشركة ضمانات بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء تتضمن (١) سند لأمر بقيمة ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد، (٢) سند لأمر بقيمة ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد، (٣) ضمان شخصي بقيمة ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد، (٤) رهن عقاري لصالح المصرف لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التسهيلات في حال تم استخدام التمويل لشراء الأرض و/أو إعادة تمويل شراء الأرض فقط وذلك فور انتهاء المشروع، و(٥) التنازل عن عوائد المشروع الممول وذلك لإيداع حصة تلك العوائد في الحساب التجميعي للإيرادات لدى المصرف على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف.

يتمثل الغرض الأساسي من الحصول على القروض في تطوير المشاريع المملوكة للمجموعة فتمنح القروض مقابل رهن الأراضي وأعمال بناء المشاريع لصالح البنك المقرض. وكما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم ضمان هذه القروض بمبلغ يساوي ٣٧٨,٥ مليون ريال سعودي متعلق بمشاريع قيد التطوير وبمبلغ يساوي ٢٨,٦ مليون ريال سعودي من العقارات الاستثمارية. بالإضافة إلى ذلك وفيما عدا التسهيلات الممنوحة من بنك الجزيرة، فإن جميع التسهيلات الأخرى مضمونة بضمانات شخصية من قبل السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد الذي يعد المساهم الرئيسي في المجموعة. حصلت الشركة على تنازل البنك السعودي الأول والبنك العربي الوطني وبنك الرياض عن الضمانة الشخصية المقدمة من المساهم رشيد الرشيد، مع الإشارة إلى أن جميع التنازلات المذكورة مشروطة بحصول الشركة على موافقة الهيئة على طلب الطرح وإكمال إدراج أسهمها في السوق الرئيسية لتداول السعودية. إن التنازل عن الضمانة الشخصية كما ذكر أعلاه لا يشمل الاتفاقيات المبرمة مع بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠٢م.

وإذا تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة

تعتمد الشركة في أعمالها التوسعية على التسهيلات التمويلية التي تحصل عليها من البنوك التجارية. لذلك، تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للشركة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والعالمية. قدّمت البنوك التجارية قروضها للشركة بسعر فائدة متغير يساوي معدل سايبور + معدل ربح يتراوح من ١,٢٪ إلى ٢,٥٪. إن أي تقلب في أسعار الفائدة، سواء كان ناتجاً عن معدل سايبور أو عن التصنيف الائتماني للشركة، قد يؤدي إلى ارتفاع سعر الفائدة مما قد يؤثر سلباً على أداء الشركة المالي. ارتفعت تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية من ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الارتفاع في القروض المستحقة. كما ارتفعت تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية بنسبة ٦٠٧,٣٪ من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب حصول الشركة على تسهيلات إضافية من بنك الرياض وبنك الجزيرة والبنك العربي الوطني.

ونظراً أن الشركة لم تبرم أي اتفاقيات تحوط للحد من مخاطر التعرض لارتفاع معدلات الفائدة، فقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وجدير بالذكر أن الشركة لا تزال في مرحلة التفاوض مع أحد البنوك بشأن إمكانية الدخول في ترتيبات تحوط مستقبلية وقد تم توقيع جدول مبدئي بهذا الخصوص.

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمد عليها الشركة

يُشكل البيع على الخارطة عنصراً رئيسياً من استراتيجية التمويل والبيع المتبعة من قبل الشركة، وقد بدأت الشركة في اعتماد البيع على الخارطة في عام ٢٠٢٣م لمشاريع متعددة منها مشروع جوهرة الرمز ويسر فيليب في جدة، تمثل ما نسبته حوالي ٨٦,٢٪ من وحداتها السكنية «على الخارطة» أو خلال المراحل الأولى من بنائها من إجمالي المبيعات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ويعتمد إكمال مشروع معين على عدد من العوامل، منها ظروف الاقتصاد الكلي، وتسليم مقاولي الشركة والمقاولين من الباطن في الوقت المناسب، وعدم وقوع أي حدث من أحداث القوة القاهرة وفي حال تأخر أو إلغاء مشروع ينطوي على التزامات ما قبل البيع من طرف العملاء، قد يلجأ حينها العملاء إلى رفع دعاوى مدنية ضد الشركة. كما يحق للعملاء المطالبة بالتعويض من الشركة في حال تعثر الشركة في تسليم وحدة سكنية أو تجارية تم بيعها، حتى في حال عدم النص على ذلك في عقودهم المبرمة مع الشركة أو المطالبة بسداد الأموال المدفوعة. ومثلت آلية البيع على الخارطة ما نسبته ٠٪ لعام ٢٠٢٢م، و١,٧٪ لعام ٢٠٢٣م، و٢٠,٢٪ لعام ٢٠٢٤م من إجمالي مبيعات الشركة.

وقد يترتب على أي من العوامل السابقة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على المحافظة على علامتها التجارية

قامت الشركة بتسجيل ثمانية (٨) علامات تجارية في المملكة العربية السعودية، وهي علامات تعتمد عليها الشركة، وقد جرى بيان تفاصيل ذلك في القسم ١٢-١٢-١ («العلامات التجارية»). كما في تاريخ هذه النشرة، توجد ٢١ علامة تجارية غير مسجلة للشركة (منها ١٠ علامات خاصة بمشاريع التطوير مع الصناديق الاستثمارية) وهي عبارة عن علامات تجارية تتعلق بمشاريع سكنية وتجارية، مما قد يؤدي إلى استخدامها من قبل الغير لعدم حمايتها من قبل الجهات المختصة وبالتالي قد يستلزم دخول الشركة في إجراءات قضائية مكلفة وتحويل جهود بعض من موظفيها الفنيين والإداريين لتلك الإجراءات القضائية. وفي حالة عجز الشركة عن تسجيل أو تجديد علاماتها التجارية، أو إذا اعترض طرف ثالث على تسجيل علامة تجارية، فإن ذلك سيؤثر على عمليات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. ويعتمد المركز التنافسي للشركة على قدرتها على الاستثمار في استخدام تلك العلامات التجارية وحماية حقوقها المتصلة بتلك العلامات التجارية في مواجهة أي استخدام غير قانوني لتلك العلامات التجارية من جانب الغير.

وفي حالة انتهاك حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالعلامات التجارية للشركة، بما في ذلك ما يحدث بسبب أي استخدام غير مجاز، أو أي إخفاق في حماية تلك الحقوق من جانب السلطات المختصة طبقاً للوائح الدول المعنية، فقد تلجأ الشركة إلى رفع الدعاوى المكلفة وتكريس جهود موظفين فنيين وإداريين. وفضلاً عن ذلك، فقد يفرض أي نزاع إلى اضطراب الشركة للدخول في اتفاقيات امتياز أو ترخيص، الأمر الذي قد لا يكون متاحاً طبقاً لأحكام مقبولة لدى الشركة، أو مقبولة من حيث المبدأ لديها. وقد يكون لأي مما سلف ذكره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية

تعتمد قدرة الشركة على تشغيل أعمالها بشكل فعال على التطور العالي وموثوقية شبكة تقنية المعلومات الخاصة بالشركة وعلى توافر خدماتها السحابية، وعلى وجه الخصوص نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP) من مايكروسوفت دايناميكس للشركة، وذلك لمتابعة جميع المعاملات التي يتم استكمالها في مشاريع الشركة.

إن المخاطر المرتبطة بشبكة تقنية المعلومات، الخارجية والداخلية، مثل البرمجيات الفيروسية، وعيوب البرمجة، ومحاولات اختراق شبكات الشركة، وعدم توفر التحديثات أو التعديلات اللازمة، وتسرب البيانات، والأخطاء البشرية، تشكل جميعها تهديداً مباشراً على خدمات الشركة وبياناتها. وقد تتعطل شبكات الشركة أيضاً بسبب حدوث «قوة قاهرة» غير متوقعة، أو انقطاع التيار الكهربائي. وقد تحدث تلك الوقائع السلبية أيضاً في حال تم اختراق سرية أو سلامة أو توفر المعلومات الخاصة بالشركة والعميل بسبب فقدان أي من هذه المعلومات سواء من جانب الشركة أو من أي طرف آخر عُهدَ إليه بها. إضافة إلى ذلك، قد يترتب على الشركة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث أنظمة تقنية المعلومات والشبكات الخاصة بها، سواء كان ذلك نتيجة التوسع أو التحديث أو التقنيات الجديدة أو الأنظمة واللوائح أو غير ذلك.

وقد تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة للشركة أو لمقدمي الخدمات عرضة للاختراقات الأمنية، أو أعمال الإرهاب السيبراني أو أعمال التخريب، أو السرقة، أو الفيروسات، أو فقدان أو تلف البيانات أو البرمجة، أو الأخطاء البشرية، أو أحداث أخرى مشابهة. وعلى اعتبار أن درجة تطور وأنواع هذه الهجمات تتغير باستمرار، فقد تعجز الشركة، وكذلك مقدمي الخدمات العاملين معها، عن توقع تلك الهجمات أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة، أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد لأنظمة الشركة أو أنظمة مقدمي الخدمات، مما قد يؤدي إلى فقدان البيانات. إن أي اختراق أمني أو عمل إرهابي سيبراني، أو أي تخريب أو سرقة أو الفيروسات أو فقدان أو تلف البيانات أو البرمجة، أو أية أخطاء بشرية من قبل أي من موظفي الشركة، من شأنها أن تؤدي إلى الخرق لخصوصية وأمن البيانات الخاصة بالمستهلكين والموظفين والعملاء. وقد يؤدي ذلك الاختراق إلى إفشاء لهذه البيانات لأطراف ثالثة، مما قد ينتهك خصوصية الأطراف المتضررة ويتسبب في الإضرار بسمعة الشركة. وبالإضافة إلى ذلك، سيؤثر ذلك سلباً على أداء الشركة بسبب أية إجراءات قضائية أو دعاوى مقامة ضد الشركة في حالة عدم حفاظها على سلامة وسرية البيانات وعدم تقيدها بالضوابط ذات الصلة حول الكشف عن البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، من خلال القنوات الصحيحة. ويجوز لأي إخلال من هذا القبيل، أو أية واقعة مماثلة أخرى أن تؤدي أيضاً إلى تغيير التصرفات الجارية والمتوقعة من المستهلكين على نحو سيؤثر على قدرة الشركة على الاحتفاظ بأعضائها الحاليين أو جذب أعضاء جدد، وسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وعملياتها الداخلية (على سبيل المثال: الخدمات اللوجستية والمخزون والإدارة)، وعلى نتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

وسيتربط على أية أعطال في شبكة الإنترنت أو البنية التحتية للشركة والخاصة بتقنية المعلومات، بما في ذلك تلك المرتبطة بنظم الحاسب الآلي لدى الشركة أو الخاص بمواقعها الإلكترونية، أو حدوث أي من المخاطر المذكورة أعلاه أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة باستراتيجية الشركة

يعتمد أداء الشركة المستقبلي على قدرتها على تنفيذ استراتيجيتها وفق ما هو مبين في القسم ٤-٢-٣ («استراتيجية الشركة») من هذه النشرة. وكما في تاريخ هذه النشرة، تشمل استراتيجية الشركة الحالية تحقيق النمو المستدام والمرونة المالية واتباع نهجاً متوازناً للاستثمارات من خلال شراء أراضٍ سكنية وتجارية استراتيجية، وتوسيع محفظة الصناديق العقارية، والتوسع في المشاريع الاستثمارية المدرة للدخل بالإضافة إلى التعاون مع كيانات حكومية رئيسية. بالإضافة إلى ذلك، تشمل استراتيجية الشركة دعم التأثير الاجتماعي من خلال القيام بمبادرات خيرية وتقديم وحدات سكنية بأسعار معقولة لزيادة نسبة تملك المساكن. وقد لا تستطيع الشركة تنفيذ خطة أعمالها بنجاح لتحقيق استراتيجيتها ونموها المستهدف بصورة تحقق لها الربحية، بسبب عوامل خارجة عن نطاق سيطرتها مثل الوضع الاقتصادي وتكلفة التمويل والتغيرات التنظيمية أو الفشل في الحصول على موافقات السلطات التنظيمية المطلوبة وأسباب أخرى. وكذلك التغيرات في السوق مثل تفضيلات العملاء. إذا لم تتمكن الشركة من تسليم مشاريعها وخدماتها في الوقت المناسب أو لم تحصل على التصاريح اللازمة، أو إذا لم تجد مشاريعها وخدماتها قبولاً في السوق، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على تنفيذ خطة نمو الشركة. بالإضافة إلى ذلك، في حال تطوير الشركات المنافسة في تنفيذ المشاريع بشكل أسرع وبأسعار تنافسية أفضل، فقد ينتقل العملاء إلى التعامل مع الشركات المنافسة بدلاً من التعامل مع الشركة، مما سينعكس سلباً على خطة نموها.

وبالإضافة لذلك، تخضع خطط توسع الشركة وفقاً لجدول زمني محدد، وقد تحتاج إلى تمويل إضافي لتغطية التكاليف الإضافية. وقد يؤدي فشل الشركة بالالتزام بالجدول الزمني المحدد أو الحصول على تمويل إضافي إلى عدم تحقيق النتيجة الاقتصادية المراد تحقيقها من خطط النمو والتوسع المرجوة. وإذا أخفقت الشركة في تنفيذ خطط أعمالها واستراتيجياتها للنمو لأي سبب في الوقت المناسب، فسيكون لذلك تأثير جوهري وسلبى على أعمال الشركة أو أرباحها أو وضعها المالي أو نتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

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

وفقاً للمادتين ٢٧ و ٧١ من نظام الشركات، لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود المبرمة لصالح الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية، ووفقاً 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 اجتماع المجلس. ولا يجوز لهذا العضو المشاركة في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة وجميعيات المساهمين. وفي حال قامت الشركة بإبرام عقود مع أي أطراف ذات علاقة على أسس لا تكون تجارية بحتة أو في حال نتج عنها منافع غير مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة بالشركة، فستكون الشركة معرضة للغرامات على مخالفتها للأحكام والقواعد الإلزامية لنظام الشركات وقد تصل تلك الغرامات حسب نظام الشركات إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مما سيترتب عنه أثر سلبي على التكاليف التي تتكبدها الشركة وعلى إيراداتها، ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ترتبط الشركة بعلاقات تجارية مستمرة مع مجموعة متنوعة من الأطراف ذات العلاقة. وكما في تاريخ هذه النشرة، توجد لدى الشركة أربع (٤) تعاملات سارية مع الأطراف ذات العلاقة. وقد تمت الموافقة على كل تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العمومية بتاريخ ١٥/٠٥/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٩/١٢/٢٠٢١ م) والجمعية العمومية بتاريخ ٢١/١٢/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧/٠٦/٢٠٢٤ م) والجمعية العمومية العادية بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦ هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤ م). ومثلت قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة صفر ريال سعودي، و٨٨,٠٠١,٠٠١ ريال سعودي، و٩٦٩,٦٦٩,٢٩٠ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٠٪، و٢,٥٪، و٤,٢٪ من إجمالي الموجودات، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م، على التوالي. وقد مثلت قيمة مستحقات الأطراف ذات العلاقة ٠ ريال سعودي، و٣٦١,٠٩٤ ريال سعودي، و٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٠٪، و١,٠٪، و٠,٠٥٪ من إجمالي مطلوبات الشركة، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م، على التوالي. وللحصول على ملخص حول المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٩ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»).

كما تجدر الإشارة إلى أنه وفقاً للقوائم المالية، فتم تسجيل تعاملات مع أطراف ذات علاقة وهي عبارة عن مبيعات الوحدات والتوريدات وإيجار المكاتب والاستشارات والرواتب والتعويضات، وبلغ إجمالي قيمة التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة (وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة) ١٣١,٥٦٨ ريال سعودي، و٤٧,٢٥١,٤٧٤ ريال سعودي، و٥٨,٩٢٠,٨٦٩ ريال سعودي، للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م، على التوالي (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة). ونظراً لعدم انطباق تعريف التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للمصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية ونظام الشركات على هذه التعاملات، فإنها لا تستوجب موافقة الجمعية العامة للمساهمين.



الجدول (٢-١): الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة بحسب القوائم المالية المراجعة للسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م

الطرف ذو العلاقة (بآلاف الريالات السعودية)	صفة الطرف ذو العلاقة	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
شركة تفويض لصناعة مواد البناء	يشغل ناصر الرشيد (وهو أخ رئيس مجلس إدارة الشركة) عضوية مجلس إدارة شركة تفويض ويملك نسبة من رأس مالها	١٣٢	-	-
شركة رموز القابضة	شركة تابعة	لا يوجد	٤٤,٠٠٢	١٨,٣٥٠
شركة رموز القابضة	شركة تابعة	-	-	(٢٤,٠٠٢)
شركة رموز القابضة	شركة تابعة	-	-	٣,٤٠٠
شركة رموز القابضة	شركة تابعة	-	-	(٣,٤٠٠)
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة في الشركة	(١,٢٩٥)	-	-
هارون رشيد الرشيد	مساهم وعضو منتدب والرئيس التنفيذي للشركة	(١٥١)	-	-
عبدالملك رشيد الرشيد	مساهم وعضو مجلس الإدارة والمدير المالي للشركة	(٣١٩)	-	-
شركة مشكاتي للتجارة	يشغل ماجد الرشيد (وهو أخ رئيس مجلس إدارة الشركة) عضوية مجلس إدارة مشكاتي	-	٣,١٣٥	٢١
شركة مشكاتي للتجارة	يشغل ماجد الرشيد (وهو أخ رئيس مجلس إدارة الشركة) عضوية مجلس إدارة مشكاتي	-	-	(٢١)
شركة ماجد عبد الرحمن الرشيد للاستشارات المهنية	شركة مملوكة لـ ماجد الرشيد (وهو أخ رئيس مجلس إدارة الشركة) كما يشغل ماجد الرشيد منصب تنفيذي فيها	-	١١٥	٨١
شركة ماجد عبد الرحمن الرشيد للاستشارات المهنية	شركة مملوكة لـ ماجد الرشيد (وهو أخ رئيس مجلس إدارة الشركة) كما يشغل ماجد الرشيد منصب تنفيذي فيها	-	-	(٨١)
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة تابعة	-	-	٢٨,٦١٩
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة تابعة	-	-	٨,١٥٠
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة تابعة	-	-	(٥٠)
شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري	شركة تابعة	-	-	(٢٥٠)

المصدر: الشركة

تتمثل الصفقات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة بتلك المبرمة مع شركة رموز القابضة وهي صفقات تشغيلية بطبيعتها تتعلق ببيع الفلل والمباني من الشركة إلى شركة رموز. وقد ترتب عن هذه الصفقات رصيد مستحق من شركة رموز بلغ ٢٤,٠ مليون ريال سعودي و ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في السنتين المالية ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م. بالمقابل، توجب على المجموعة دفع رصيد مستحق لشركة مشكاتي بلغ ٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م يتعلق بتوريد معدات كهربائية. تعتبر شركة مشكاتي طرفاً ذا علاقة نظراً لأن أحد أعضاء مجلس إدارتها هو قريب من الدرجة الثانية لمساهمي الشركة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، إن جميع تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة الحالية تمت على أسس تجارية بحتة. وقد يترتب عن إبرام الشركة عقوداً مع أي من الأطراف ذات العلاقة على أسس لا تكون تجارية بحتة أو في حال حلت عنها منافع غير مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة بالشركة، قد يترتب عن ذلك أثر سلبي على التكاليف التي تتكبدها الشركة وعلى إيراداتها، الأمر الذي من شأنه أن يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة المالية ٢٠٢٤م، قامت الشركة بتمويل عمليات الكيان الذي تم إنشاؤه حديثاً، شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري، مما أدى إلى مستحقات من الطرف ذو العلاقة بقيمة ١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.



كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، استثمرت الشركة في شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري (٥٠ سهمًا بقيمة ٨,٢ مليون ريال سعودي) وفي شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري (٢٥٠ سهمًا بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي). ولم تُسدّد الشركة رصيدها بعد. ونتيجةً لذلك، نتج عن هذه المعاملات رصيد مستحق لأطراف ذات علاقة بلغ ٣٠٠ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وفي تاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٢٢م وافقت الجمعية العامة على تعاملات مع ثلاثة أطراف ذات علاقة: (١) التعامل مع شركة مشكاتي للتجارة خلال الربع الرابع من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بمبلغ ٣٣٢,٦٦٥ ريال سعودي، (٢) التعامل مع شركة ماجد عبدالرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة خلال الربع الرابع من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بمبلغ ٤٦,٠٠٠ ريال سعودي، (٣) التعامل مع شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بمبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

إضافة إلى ذلك، وطبقاً لنص المادة ٧١ من نظام الشركات، فسوف يتوجب عرض أي تعاملات يكون لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة فيها على الجمعية العامة ليتم الموافقة عليها. ويحظر على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو مساهم له مصلحة في تلك التعاملات (مثل المساهم الذي يمثل أحد الأعضاء في مجلس الإدارة) الاشتراك في المداولات المتعلقة بالموافقة عليها. إن القيود المفروضة على التصويت والمطابقة على موافقات الجمعية العامة بموجب المادة ٧١ من نظام الشركات، لا تتيح لأي مساهم حالي بأن يصوت على القرارات ذات علاقة في الجمعية العامة.

وهناك خطر يتمثل في عدم موافقة مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة على تلك التعاملات، وفي هذه الحالة يجب على عضو مجلس الإدارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة).

يلخص الجدول أدناه المستحق من طرف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م:

الجدول (٢-٢): مستحق من أطراف ذات العلاقة

ألف ريال سعودي	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
شركة رموز القابضة	شركة تابعة	تشغيلي	-	٢٤,٠٠٢	١٨,٣٥٠
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة تابعة	تمويلي	-	-	٢٨,٦١٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	-	-	٢٤,٠٠٢	٤٦,٩٦٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

تتعلق المستحقات من الأطراف ذات علاقة بالرصيد المستحق من شركة رموز القابضة مقابل بيع قل ومباني إدارية، بالإضافة إلى الرصيد المستحق من شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بمبلغ ٢٨,٦ مليون ريال سعودي.

بلغت الأرصدة المستحقة من طرف ذات علاقة ٢٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٤٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

يلخص الجدول أدناه مستحق لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م:

الجدول (٣-٢): مستحق لأطراف ذات علاقة

ألف ريال سعودي	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
شركة مشكاتي للتجارة	شركة تابعة	تشغيلي	-	٣٦١	-
شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري	شركة تابعة	استثماري	-	-	٢٥٠
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة تابعة	استثماري	-	-	٥٠
مستحق لأطراف ذات علاقة	-	-	-	٣٦١	٣٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتكون الأرصدة المستحقة للأطراف ذات العلاقة من رصيد مستحق لشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بمبلغ ٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ورصيد مستحق لشركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري بمبلغ ٢٥٠ ألف للفترة نفسها.



ارتفع رصيد المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الأرصدة المستحقة لشركة مشكاتي للتجارة بقيمة ٣٦١ ألف ريال سعودي.

انخفض رصيد المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة من ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب التسويات لشركة مشكاتي للتجارة.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين

يعتمد نجاح الشركة على الخدمة والأداء المستمرين من جانب إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين الآخرين، وكذلك قدرتها على تحديد وتوظيف وتطوير وتحفيز والاحتفاظ بموظفين مؤهلين في المستقبل. وتعتمد الشركة على عدد من الأفراد الرئيسيين في فريق إدارتها العليا، والذين يتمتعون بخبرات واسعة في إطار التطوير العقاري، والذين أسهموا بشكل ملموس في تطوير عمليات الشركة والتوسع فيها. وتجدر الإشارة إلى أن المنافسة، بالنسبة للإدارة العليا والموظفين الرئيسيين، في صناعة العقارات، هي منافسة مركزة وشديدة، وليس بمقدور الشركة ضمان أنها ستكون قادرة على الاحتفاظ بموظفيها، أو استقطاب موظفين جدد، وموظفين مؤهلين بشكل مناسب. وقد لا تتمكن الشركة من الاستمرار في الاستفادة من الخبرات الواسعة لأحد المساهمين الكبار وتفهمه للسوق السعودي، الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تحتاج الشركة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لاستقطاب واستبقاء أعضاء أو موظفين جدد في الإدارة العليا. وقد يتسبب فقدان خدمات أعضاء من الإدارة العليا للشركة أو موظفيها الرئيسيين، في منع أو تعطيل تنفيذ وإتمام أهداف الشركة الاستراتيجية، أو قد يوجه اهتمام الإدارة للبحث عن بدلاء مؤهلين معينين، أو سيؤثر ذلك بشكل سلبي على قدرتها على إدارة أعمالها بشكل فعال. وقد يقوم أي عضو بالإدارة العليا، وكذلك أي من الموظفين الرئيسيين، بتقديم استقالته في أي وقت. وإذا فقدت الشركة قدرتها على توظيف والاحتفاظ بأعضاء الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين، ذوي المهارات المتميزة في أوجه التخصص المناسبة، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وقد يزيد كذلك من نفقات الشركة.

وقد تصرف الإدارة العليا أو كبار موظفيها بطريقة تؤثر سلباً على أعمال الشركة، ويشمل ذلك ما يجري من خلال إساءة استخدام المعلومات أو النظم، أو الكشف عن معلومات سرية، أو نشر معلومات مضللة. وإضافة إلى ذلك، فقد لا تكون الشركة دوماً قادرة على منع إدارتها العليا وكبار موظفيها من ارتكاب أي سوء تصرف جسيم، أو ضمان تقيدهم باللوائح والسياسات الداخلية للشركة، الأمر الذي قد يؤدي إلى خسائر أو غرامات أو التزامات مالية على الشركة، أو قد يسبب ضرراً لسمعة الشركة، وقد يؤثر سلباً وبصورة جوهريّة على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء

كما في تاريخ هذه النشرة، يشكل عملاء الشركة من التمويل ما نسبته ٧٩٪ من إجمالي عملاء الشركة. إن قدرة العملاء على الحصول على تمويل يغطي تكلفة شراء الوحدات السكنية تعتمد على العديد من العوامل مثل الظروف الاقتصادية العامة والسوق وأسعار الفائدة والتضخم وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الآخرين واستعداد البنوك أو المقرضين الآخرين على إقراض عملاء معينين. على وجه الخصوص، تتكفل وزارة البلديات والإسكان بدعم جزء كبير من تمويل تكلفة شراء الوحدات السكنية التي توفرها الشركة بأسعار ميسرة، حيث يتم تقديم قروض عقارية بدون فوائد للعملاء لمساعدتهم على تمويل شراء الوحدات السكنية. ومع ذلك، لا يمكن التأكيد على استمرار هذا التمويل عند هذه المستويات أو استمراره إطلاقاً في المستقبل، سواء على المدى القصير أو الطويل. وفي حال لم يتمكن العملاء في المستقبل من الحصول على التمويل المطلوب بشروط مواتية للمساعدة في تمويل شراء وحدات سكنية من الشركة، فسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض الطلب على تلك الوحدات، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي

إن الشركة بحاجة للقيام باستثمارات دائمة لدعم نمو أعمالها. وقد تحتاج الشركة إلى أموال إضافية لتصدي التحديات التي قد تواجهها في أعمالها، وتنفيذ استراتيجية النمو، وزيادة حصتها السوقية في أسواقها الحالية، أو التوسع في أسواق أخرى، أو لتوسيع قاعدة منتجاتها. وقد لا تكفي السيولة الناتجة عن عمليات الشركة ومواردها المالية الحالية لتمويل استراتيجية النمو. وبناء عليه، فقد تسعى الشركة لزيادة رأس مالها، أو قد تتكبد مديونية إضافية.



وقد لا تتمكن الشركة لأسباب مختلفة، بما في ذلك عدم تقيدها بالتزاماتها بموجب ترتيبات التمويل الحالية أو المستقبلية، من الحصول على تمويل إضافي أو إعادة تمويل قروضها الحالية عند الحاجة إليها، أو قد لا تتمكن من القيام بذلك وفقاً لشروط موالية لها.

وقد تؤدي زيادة مديونية الشركة إلى تعرضها لمخاطر إضافية. فعلى سبيل المثال، قد يؤدي ارتفاع مستوى المديونية إلى الحد من قدرة الشركة على القيام بعمليات استحواذ استراتيجية، أو قد يدفعها إلى القيام بعمليات غير استراتيجية لبيع أصول أو التصرف فيها، كما يمكن أن يحد من قدرتها على الحصول على تمويل إضافي. وإضافة إلى ذلك، فإن الشركة لديها تكاليف ثابتة عالية نسبياً، وقد تجد صعوبة أكبر في تسديد ديونها في حال ارتفعت مستويات تلك الديون. وفضلاً عن ذلك، تتطوي الوثائق المتعلقة بمديونية الشركة عادة على تعهدات تفرض قيوداً على أعمال الشركة.

وإن لم تتمكن الشركة من الحصول على تمويل كاف عند حاجتها، أو طبقاً لشروط موالية لها، أو إذا أصبحت الشركة عاجزة عن سداد ديونها عند استحقاقها، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسيير أعمالها، أو تحقيق معدل النمو المخطط له، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية

إن ٧٢,٤٪ من الأراضي المملوكة للشركة مرهونة لجهات ممولة ضماناً لديون على الشركة والتي تشمل الأراضي التالية المملوكة لغرض تطوير المشاريع أو مشاريع مكتملة للتأجير السكني:

- مشروع لوليا فيلا:
 - ٢٦ فيلا سكنية مرهونة للبنك العربي الوطني بمبلغ ٢,٣٣٢,٨٧٤.٧٠ ريال سعودي؛
 - فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٤٠، مرهونة للبنك العربي الوطني بمبلغ ٢,٣٣٥,٩٧١.٨ ريال سعودي.
 - فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٨٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٥، مرهونة للبنك العربي الوطني بمبلغ ٢,٣٢٦,٦٣١.٧٥ ريال سعودي.
 - فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٧٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٣، مرهونة للبنك العربي الوطني بمبلغ ٢,٣٣٥,٩٧١.٧٣ ريال سعودي.
 - فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٥٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٤، مرهونة للبنك العربي الوطني بمبلغ ٢,٣٢٦,٦٨٢.٥٢ ريال سعودي.
- مشروع رمز ٤٠: أرض بمساحة إجمالية ١,٥٠٠ متر مربع مرهونة بموجب صك رقم ٥٦٠٠٠١٢٥٠٨٩٢ بمبلغ رهن عقاري ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- مشروع جديل الرمال: جميع الاراضي الخاصة بهذا المشروع (١٤٦ عقار) مرهونة بمبلغ رهن عقاري ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي.
- مشروع تأجير سكني: أرض بمساحة إجمالية ١,٩٨٠ متر مربع مرهونة بموجب صك رقم ٩٦٠٠٠١٢٥٠٨٧٩ بمبلغ رهن عقاري يساوي ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- مشروع تأجير سكني: أرض بمساحة إجمالية ٩٠٦,٧٦ متر مربع مرهونة بموجب صك رقم ٥٣٠١٢٧٠٠٧٠٣٧ بمبلغ رهن عقاري يساوي ٦٠,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي.
- مشروع تأجير سكني: أرض بمساحة إجمالية ٩٢٠,٢٧ متر مربع مرهونة بموجب صك رقم ٥٣٠١٢١٠٠٥١٧٤ بمبلغ رهن عقاري يساوي ٦٠,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي.
- مشروع تأجير سكني: أرض بمساحة إجمالية ٩٠٠ متر مربع مرهونة بموجب صك رقم ٤٣٠١٢٨٠٠١٩٦٢ بمبلغ رهن عقاري يساوي ٦٠,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي.

(ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٢-٨ «الأصول العقارية»).

وفي حال فشل الشركة في الالتزام بأحكام التسهيلات الائتمانية المرهونة الأراضي وفقاً 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 انقطاعاً 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.



٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

سوف يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على عدة عوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية، والظروف المالية، والتدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والمصاريف الرأسمالية، واحتياطات الشركة القابلة للتوزيع. بالإضافة إلى عوامل أخرى، فقد يتعذر على الشركة توزيع أي أرباح، وقد لا يوصي أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح، وقد لا يوافق المساهمون على توزيع تلك الأرباح. وإضافة إلى ذلك، فقد يكون محظوراً على الشركة، بموجب الأحكام الواردة في اتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية المبرمة مع الجهات الممولة والتي يستلزم بعضها الحصول على موافقة خطية من الجهة الممولة قبل توزيع أي أرباح على المساهمين. وقد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات قد تضطرها لخفض المبلغ المتاح لتوزيع الأرباح أو تلفيه من الأساس. وإذا لم تقم الشركة بتوزيع أرباح الأسهم، فقد لا يتلقى المساهمون أي عائد على استثمارهم في الأسهم ما لم يقوموا ببيع الأسهم بسعر أعلى من سعر السهم في وقت الشراء. وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح».

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لدليل الحوكمة المعتمد حديثاً

وافقت الجمعية العامة العادية على اعتماد تطبيق دليل الحوكمة الداخلية للشركة المحدث بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م). وقد اشتمل الدليل على قواعد وإجراءات تمت صياغتها استناداً إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة. وسوف يعتمد نجاح الشركة في التطبيق الصحيح لقواعد الحوكمة وإجراءاتها على مدى إدراك تلك القواعد والإجراءات وفهمها وتنفيذها بشكل صحيح من قبل مجلس الإدارة ولجانها وكبار التنفيذيين بالشركة، وخاصة فيما يتعلق بتشكيل مجلس الإدارة ولجانها، ومتطلبات الاستقلالية، والقواعد المتعلقة بتعارض المصالح والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

كما تتطلب المادة ٢٢ من لائحة حوكمة الشركات اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية لتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات. وبتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م)، قام مجلس إدارة الشركة باعتماد مصفوفات تفويض الصلاحيات التي تتضمن الاختصاصات وتفويض المهام والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة. إنَّ عدم تقيُّد الشركة بقواعد الحوكمة، وبشكل خاص بالقواعد الإلزامية للائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة، سيُعرضها لعقوبات نظامية، وسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ومركزها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

وقد وافق مجلس الإدارة على تشكيل لجنة المراجعة بتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م). كما وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على لائحة عمل لجنة المراجعة المحدثة بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م). وقام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م)، كما وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٥-٢ «لجان الشركة ومجلس الإدارة») من هذه النشرة). وفي حال إخفاق أعضاء تلك اللجان في واجباتهم وعدم تبنيهم مواقف تضمن حماية مصالح الشركة ومساهمتها، فسيؤثر ذلك على التقيُّد بمتطلبات حوكمة الشركات، ومتطلبات الإفصاح المستمرة، وقدرة مجلس الإدارة على مراقبة أعمال الشركة من خلال تلك اللجان، مما سيترتب عليه أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

إنَّ عدم قدرة أعضاء اللجان المذكورة أعلاه والأعضاء المستقلين على القيام مستقبلاً بالمهام الموكلة إليهم واتباع منهجية عمل تكفل حماية مصالح الشركة ومساهمتها قد يؤثر على تطبيق أحكام لائحة حوكمة الشركات وكفاءة رقابة مجلس إدارة الشركة على إدارة أعمالها من خلال هذه اللجان بصورة فاعلة. وسيعرّض ذلك الشركة إلى احتمالية عدم التزامها بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الإدراج من جهة، وإلى مخاطر تشغيلية وإدارية ومالية من جهة أخرى. وبالتالي، فإن ذلك سيترتب عليه أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

يتمتع كبار المسؤولين التنفيذيين بخبرة محدودة أو قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة في المملكة، وفي التقيد بالأنظمة واللوائح المتصلة بتلك الشركات. وسيتوجب ذلك حصول كبار التنفيذيين على وجه الخصوص على التدريب الداخلي أو الخارجي في إدارة شركة مساهمة سعودية مدرجة، إلى جانب التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة. وفي حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، سيُعرضها ذلك لعقوبات وغرامات نظامية من شأنها التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.



٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين تشمل التأمين الصحي للموظفين وتأمين المركبات الآلية وتأمين العيوب الخفية (لمزيد من المعلومات حول وثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة، يرجى مراجعة القسم ١٢-١١ «التأمين»). وليس هناك من ضمان بأن وثائق تأمين الشركة ستكون كافية، في جميع الأوقات وفي ظل جميع الظروف، أو قد حدود التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق غير كافية في جميع الحالات لتغطية المطالبات المتصلة بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن الشركة من القيام بنجاح بإثبات مطالباتها طبقاً لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، وسوف يتسبب ذلك في تحمل الشركة المسؤولية عن تعويض الخسائر الناجمة عن الحوادث، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها التشغيلية والمالية.

وقد تتعرض الشركة مستقبلاً لمخاطر محتملة غير مشمولة بالتغطية التأمينية بشكل كافٍ أو على الإطلاق، مثل المخاطر الناجمة عن الأعمال العدائية، والمخاطر السياسية، والحروب، وأعمال التخريب، والكوارث الطبيعية المحتملة (مثل الزلازل والفيضانات). وإضافة إلى ذلك، فإن وثائق التأمين الحالية الخاصة بالشركة قد لا تكون متوفرة في المستقبل، وعليه، فقد تزيد الخسائر والالتزامات الناتجة عن المخاطر غير المؤمن ضدها على الإطلاق أو المؤمن ضدها بشكل غير كافٍ التكاليف التي تتكبدها الشركة، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية وفرض الغرامات عليها

قد تدخل الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو مسؤوليها، في دعاوى قضائية وإجراءات تنظيمية مع طرف واحد أو أكثر، بما في ذلك مورديها أو موظفيها أو منافسيها أو عملائها أو أي من الجهات التنظيمية. كما قد تكون الشركة أيضاً الطرف المدعي في تلك الإجراءات والدعاوى القضائية.

وكما في تاريخ هذه النشرة، إن الشركة طرف في ثلاثة دعاوى قضائية غير جوهريّة بصفتها المدعى عليها، ويبلغ إجمالي قيمة الدعاوى ٨١,٠٠٠ ريال سعودي. وليس هناك أي دعاوى قضائية جوهريّة قائمة، ولكن قد تدخل الشركة في دعاوى قضائية تكون خارج نطاق عملها المعتاد (ولمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على القسم ١٢-١٣ «التقاضي»). وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى والإجراءات التنظيمية في مصلحة الشركة، فسيترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وإضافةً إلى ذلك، وبصرف النظر عن نتيجة هذه الدعاوى أو الإجراءات التنظيمية، فقد تتكبّد الشركة مصاريف باهظة وتضطر لتخصيص موارد كبيرة للرد على هذه المطالبات والدفاع عن نفسها، الأمر الذي سيؤدي إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بسوء السلوك المحتمل من جانب موظفي الشركة ووكلائها الخارجيين

قد يتصرف كبار موظفي الشركة الإداريين وموظفوها الرئيسيون بطريقة تؤثر سلباً على أعمال الشركة عن طريق إساءة استخدام المعلومات أو الأنظمة، أو الكشف عن معلومات سرية، أو نشر معلومات مضللة. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تكون الشركة قادرة دائماً على منع موظفيها من ارتكاب أي سوء سلوك جسيم، أو ضمان التزامهم الدائم باللوائح والسياسات الداخلية الخاصة بالشركة، ما قد يحملها خسائر أو غرامات مالية أو تحمّل التزامات مالية، أو قد يلحق ضرراً بسمعتها. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

تعتمد الشركة على موردين ووكلاء آخرين لتوزيع منتجاتها لعملائها. يُعتبر عدد من هذه الأطراف الثالثة صغيراً ولا يتمتع بموارد داخلية كافية لضمان الامتثال. ففي حال فشلت جهود الشركة في فحص الوكلاء الخارجيين واكتشاف حالات سوء السلوك المحتمل، قد تتحمل الشركة مسؤولية عدم امتثال هذه الأطراف الخارجية للأنظمة واللوائح المعمول بها، ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على سمعة الشركة أو على أعمالها، ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز

تقوم الشركة بالاعتراف بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز المحققة في المشاريع التي تطورها، وبلغت الإيرادات المعترف بها بموجب طريقة نسبة الإنجاز حوالي ٥٨,٣٨٤,٩٨٦ ريال و٢٢٩,٤٠٩,٧٧٥ ريال و٤٢٣,٤٤٧,١٧٠ بما يمثل نسبة ٩,٢٪، و٤٣,١٪، و٤٤,٥٪ من إجمالي إيرادات الشركة، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، على التوالي.



يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإنشاء بناءً على طريقة نسب الإنجاز، ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها، تتكون شروط المدفوعات من دفعة مقدمة طويلة الأجل، ومدفوعات مرحلية ودفع حجوزات بعد استصدار شهادة الاشغال من ستة (٦) أشهر إلى سنة. وتعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصميم المشروع وتمتد عادة لأكثر من سنة، عندما تقرر الشركة بالنسبة للعقود النموذجية للعقارات متعددة الوحدات أن أداؤها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، وتوصلت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق واجب التنفيذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل إلى ذلك التاريخ. لذلك تنتقل السيطرة لهذه العقود بمرور الوقت. وبالنسبة للعقود التي تفي بمعايير الاعتراف بإيرادات العمل الإضافي، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات وبالرجوع على التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزامات الأداء (على سبيل المثال: الموارد المستهلكة، وساعات العمل التي تم انفاقها والتكاليف المتكبدة والوقت المنقضي أو الآلة وعدد الساعات المستخدمة). بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإنهاء العقارات، تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو تكاليف موظفي المشاريع الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع تقدم الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء.

وكجزء من تكاليف عقود الإنشاء، تقوم الشركة برسملة تكاليف موظفي المشاريع ومن ثم يتم الاعتراف بها كتكاليف بحسب نسب الإنجاز، وقد بلغت تكاليف موظفي المشاريع التي تم رسملتها ٧٧٥,٣١٨ ريال و ٢,١٤٩,٥٦١ ريال و ٣,٥٨٠,٤٤٧ ريال، أي ما نسبته ٢,٠٪ و ١,١٪ و ٤,١٪ من مجموع تكاليف عقود التطوير العقاري للغير كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م، على التوالي.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة، وفي حال عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية. وعلى أثر ذلك، قد يكون لأي تغيير جوهري في الافتراضات والتقديرات تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة

ارتفع رصيد الذمم المدينة التجارية للشركة بمعدل نمو سنوي مركب بلغ ٤٩١,٣٪ من ١٠,٧ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٧٥ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٤م وذلك بسبب:

- التأخر في سداد الصناديق لمبالغ بقيمة ١٢٠,٩ مليون ريال سعودي. تأخر السداد ناتج عن تأخير في تنفيذ المبيعات وفق الخطة، بالإضافة إلى ارتباط جزء من المبالغ بأعمال تطوير لم يكن بالإمكان تحصيلها قبل استكمال إجراءات تنظيمية مثل الترخيص والتصاميم، والتي تم الانتهاء منها لاحقاً.
- التأخر في إتمام اشتراكات الصناديق العينية البالغة ١٧٥,٩ مليون ريال سعودي. يتعلق التأخير بصندوق مشروع الملك سلمان، حيث استغرق إتمام نقل الصك وقتاً أطول بسبب الحاجة للحصول على الموافقات اللازمة من الممولين واستكمال الإجراءات الرسمية، وقد تم الانتهاء من ذلك في مارس ٢٠٢٥م.
- التأخر في نقل صكوك الملكية إلى العملاء مما أدى إلى مستحقات بقيمة ٣٤,٢ مليون ريال سعودي، وقد حصلت الشركة، بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، مبلغ إجمالي بمقدار ٣٣,١ مليون ريال سعودي، يمثل جزء من الوحدات المباعة التي تم نقلها إلى العملاء. حيث تم منح العملاء فترة ائتمانية أطول لتحفيز المبيعات خلال عام ٢٠٢٤، وذلك بعد التحقق من الجدارة الائتمانية والحصول على دفعات مقدمة. ولم تُنقل صكوك الملكية إلا بعد استلام كامل الدفعات.
- إطلاق قطاع المبيعات على الخارطة بمبلغ ٤٤,٤ مليون ريال سعودي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت الذمم التجارية المدينة التي مضى على استحقاقها أكثر من ٦ أشهر ١٣٢,٢ مليون ريال سعودي، منها ٨١,٥ مليون ريال سعودي مضى على استحقاقها أكثر من عام. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لدى الشركة ذمم مدينة مستحقة بقيمة ٣٤,٢ مليون ريال سعودي متعلقة بإصدار فواتير لوحدة عقارية وفقاً لسياسة المجموعة الجديدة. للمزيد من المعلومات، يرجى العودة إلى القسم ١-٢ (المخاطر المتعلقة بالمقاولين من الباطن).



أعمار الذمم المدينة التجارية، صافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	١٨٠-١ يوم	٣٦٥-١٨١ يوم	٣٦٦-٧٣٠ يوم	الإجمالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٥١,١٩١	٢١,٧٩٦	٢,٠٥٩	٣٧٥,٠٤٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٩٨,٤٨٣	١١,٧٣٧	٨٣	١١٠,٣٠٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٠,٧٢٧	-	-	١٠,٧٢٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م و معلومات الإدارة

قامت الشركة ولأول مرة بتطبيق سياسة رسمية لتكوين مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ وذلك بالاستعانة بمستشار خارجي خلال العام ٢٠٢٤م. يتم تكوين مخصص دوري للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على تحليل شامل لمخاطر الائتمان ويتم متابعة هذا المخصص بشكل دوري وتحديثه بناءً على مستجدات الوضع الائتماني للعملاء. تُعالج الديون المشكوك في تحصيلها من خلال هذا المخصص، وعند التأكد من عدم القدرة على تحصيلها، يتم تحويلها إلى ديون معدومة وفقاً للاعتمادات ذات الصلة.

وقد يؤدي تنفيذ هذه السياسة الجديدة إلى زيادة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بلغ مخصص الخسائر الائتمانية ٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣-١-٣ المخاطر المتعلقة بإيرادات بيع الوحدات

انخفض عدد الوحدات المباعة من ٢٧١ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢١٢ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٣م وإلى ٢٠٨ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٤م، نتيجة توسع الشركة في قطاع تطوير المشاريع مع صناديق الاستثمار.

و على الرغم من ذلك، بلغت إيرادات بيع الوحدات ٢٧٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و ٤,٢٥٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ثم ارتفعت إلى ٢٥٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٧,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

تماشياً مع إرتفاع الإيرادات المحققة لكل متر مربع، شهدت الشركة ارتفاعاً في تكلفة تطوير الوحدات حيث ارتفعت خلال الفترة نفسها تكلفة الوحدات المباعة، كما ارتفع متوسط تكلفة كل متر مربع للوحدة من ٤,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦,٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م. ويعود سبب هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى:

- زيادة كلفة الأراضي: لقد ارتفع متوسط كلفة الأرض من ٢,٠ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٤ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٤م وذلك بسبب ارتفاع الطلب على قطع الأراضي البيضاء في المواقع المميزة.
- زيادة كلفة البناء: لقد ارتفع متوسط كلفة البناء من ٢,٦ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٥ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٤م وذلك بسبب زيادة تكاليف المواد الخام.

كما تكبدت الشركة خلال الفترة تكاليف إضافية لإتمام المشاريع المنجزة. وترتبط هذه التكاليف بشكل أساسي بأعمال الصيانة والتشطيب والإصلاحات التي يتم إجراؤها بعد تسليم المشروع. وقد بلغت تكاليف إتمام المشاريع التي تم إنجازها ١,٩ مليون ريال سعودي و ٤,٧ مليون ريال سعودي و ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م، على التوالي. كما تقوم الشركة بتكوين مخصص ضمان صيانة لمشاريعها التي تم إنجازها، والذي يبلغ ٠,٩ مليون ريال سعودي و ٠,٦ مليون ريال سعودي و ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م على التوالي.

بلغ هامش الربح الإجمالي لبيع الوحدات ٣٣,٨٪ و ٢٤,٢٪ خلال الفترة المالية ٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م. وشهد هامش الربح الإجمالي لبيع الوحدات إنخفاضاً إلى ٢٩,٢٪ في السنة المالية ٢٠٢٤م. ارتفعت الإيرادات من كل متر مربع بنسبة ٢٥,٧٪ لتبلغ ٩,٥٨٣ ريال سعودي من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م، في حين ارتفعت التكاليف بنسبة ٣٦,٥٪ لتبلغ ٦,٨٤٥ ريال سعودي لكل متر مربع من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٤م، بسبب أحوال السوق في قطاع العقارات في المملكة.



كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغ مخزون وحدات الشركة ١٣ وحدة متعلقة بخمسة مشاريع ومقسمة على النحو التالي: مشروع رمز ٢٧ (٩ وحدات)، مشروع رمز ٤٩ - ب (وحدة واحدة)، مشروع رمز ٢٥ (وحدة واحدة)، ستون كومبليكس (وحدة واحدة)، أدوار جديل (وحدة واحدة).

وتجدر الإشارة إلى أن أي تأخير تواجهه الشركة في بيع مخزونها أو عدم قدرتها على البيع بأسعار مناسبة بسبب التغيرات السوقية، قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والاقتصادية

تتركز كامل أصول الشركة في المملكة. ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة، بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة.

ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما سيؤثر بشكل سلبي على اقتصاد المملكة. وجدير بالذكر أن معدل النمو الاقتصادي في المملكة شهد تباطؤاً خلال الأعوام الأخيرة. كما تواجه المملكة أيضاً تحديات تتعلق بالارتفاع النسبي في معدلات النمو السكاني. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثير سلبي على اقتصاد المملكة، الأمر الذي سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإضافةً إلى ذلك، تعاني العديد من الدول في منطقة الشرق الأوسط من عدم استقرار سياسي أو أمني في الوقت الراهن. وليس هناك ما يضمن أن التطورات السلبية في العلاقات مع هذه الدول، أو الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دول أخرى، لن تؤثر سلباً على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام. كما أنه ليس هناك ما يضمن أن تلك العوامل لن تؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

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

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات

يصعب تقييم الأصول العقارية للشركة نظراً لوجود عوامل مثل التغييرات في المتطلبات التنظيمية والأنظمة المعمول بها (والتي تشمل لوائح البناء والبيئة والضرائب والتخطيط)، والظروف السياسية، ووضع السوق العقاري في المملكة، والوضع المالي للعملاء، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، وكل هذه العوامل التي تؤثر في دقة تقييم قيمة العقارات مما يؤدي إلى اختلاف بين قيمة مشاريع الشركة وأسعار البيع الفعلية سواء كانت تلك المشاريع المشتركة مع شركات الصناديق الاستثمارية أو المستثمرين أو المشاريع التي تقوم بها الشركة لحسابها. وليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات مشاريع الشركة أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية ولا تعدّ التقييمات مؤشراً على توافر تمويل لعملية بيع محتملة لأي من مشاريع الشركة ولا مؤشراً على استمرار الطلب على أي من مشاريع الشركة. وقد يكون للاختلافات الجوهرية بين التقييمات والأسعار الفعلية للبيع أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

وإضافةً إلى ذلك، يعتمد أحد العناصر الرئيسية لتحديد قيمة المشروع على تقييم الإدارة لظروف سوق العقارات في المملكة. ويتأثر سوق العقارات السعودي بدوره بالعديد من العوامل الخارجية عن سيطرة الشركة والتي تشمل الظروف الاقتصادية العامة، وتوافر التمويل، وأسعار الفائدة، وعوامل أخرى كالعرض والطلب، والتي قد تؤثر سلباً على المشاريع بعد تاريخ التقييم الأخير. وعلى إثر ذلك، قد يكون لأي انخفاض جوهري في سوق العقارات في المملكة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



٣-٢-٢ 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 الجارية وفي صدد الإنجاز، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبع السوق. وفي حال تشبع 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، وتكاليف المنافع، وإلغاء الدعم المقدم من حكومة المملكة إلغاءً جزئياً أو كلياً.

وإضافة إلى ذلك، يشتري عددٌ من عملاء الشركة العقارات كاستثمارات، بهدف بيعها لتحقيق ربح أو تأجيرها للحصول على إيرادات من الإيجار. ففي 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 طلب العملاء الذين يتوقعون الحصول على إيرادات من تأجير ممتلكاتهم على الدوام أو لمدة مؤقتة.

وليس هناك ما يضمن إتمام مبيعات الشركة غير المسلمة أو وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لاستيعاب جميع الوحدات السكنية والتجارية التي ستقوم الشركة بتسليمها بالأسعار المتوقعة من قبل الشركة، أو أنها ستسلم أي عقارات على الإطلاق.

وبالإضافة إلى ذلك، صدر قرار مجلس الوزراء بالمملكة العربية السعودية بتاريخ ١٤٤٧/٠٤/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٢٥ م) بالموافقة على تنظيم جديد يقضي بإيقاف الزيادة في الإيجارات لمدة خمس سنوات داخل الحدود الحضرية لمدينة الرياض، ويشمل ذلك العقود السكنية والتجارية القائمة والجديدة بدءاً من تاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٢٥ م و مابعد. وتضمن القرار إلزامية التسجيل لجميع عقود الإيجار في منصة «إيجار»، مع تطبيق آليات تجديد تلقائي للعقود، وتحديد حالات محدودة لرفض التجديد من قبل المؤجرين. وأوضح القرار أن سعر الإيجار للعقارات الشاغرة يجب ألا يتجاوز القيمة الإجمالية لآخر عقد إيجار ساري للعقار الشاغر، وأما العقارات التي لم يسبق تأجيرها، فيكون تحديد قيمتها بإتفاق الطرفين. يسمح القرار للمؤجرين بزيادة القيمة الإيجارية لعقود الإيجار التي ينطبق عليها القرار، في حال قام المؤجر بإجراء تغييرات هيكلية للعقار أو إذا كان آخر عقد إيجار مبرم على العقار قبل عام ٢٠٢٤ م.

وقد تؤثر هذه التنظيمات بشكل جوهري على طلب عملاء الشركة على عقاراتها بهدف تأجيرها للحصول على إيرادات من الإيجار، أو على قدرة الشركة على تعديل أسعار الإيجار أو إعادة التفاوض بشأن أي وحدات عقارية تؤجرها وتستأجرها الشركة، مما قد يحد من مرونة الشركة في إدارة محفظتها العقارية، ويؤثر سلباً على إيراداتها التشغيلية، خصوصاً في حال امتداد هذه التنظيمات إلى مناطق أخرى في المملكة.

ونظراً لكون جميع إيرادات الشركة تقريباً مستمدة من بيع الوحدات السكنية وتأجير المساحات التجارية في المملكة، فإن أي تغيير سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

إن قدرة الشركة على بيع الوحدات السكنية أو التجارية بسرعة في واحد أو أكثر من مشاريعها استجابة لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية محدودة، وذلك نظراً لكون الاستثمارات العقارية منخفضة السيولة، وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات. وتتأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة. وقد يتوجب على الشركة رهن بعض المشاريع أو أجزاء منها لتأمين التزاماتها بالسداد في حال احتاجت تمويلًا لتطوير مشاريعها، الأمر الذي قد يمنع الشركة من بيع تلك المشاريع أو الوحدات المعنية في حالة أي تخلف عن السداد بموجب ترتيبات التمويل المعنية. وليس هناك ما يضمن أن السعر الفعلي الذي تباع فيه الوحدات في أي من مشاريع الشركة آخر سيعكس تقييم المشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطرت الشركة إلى البيع في ظل ظروف اقتصادية متردية. ويمكن أن تؤثر أي من هذه العوامل، سواء كانت مجتمعة أم متفرقة، بشكل سلبي وجوهري على المحفظة العقارية للشركة، مما بدوره سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطات أو التأمين أو متحصلات التأمين

قد يكون مالك العقار بموجب مختلف الأنظمة والمراسيم واللوائح السعودية مسؤولاً عن تحمّل تكاليف إزالة أو معالجة بعض المواد الخطرة أو السامة الموجودة في العقار المعني أو عليه. وقد تلزم أحكام تلك الأنظمة الطرف بتحمّل جزءٍ من المسؤولية يفوق نصيبه أو تحمّل كامل المسؤولية، بغض النظر عما إذا كان المالك على علم أو كان مسؤولاً عن وجود المواد الخطرة أو السامة المعنية. وبموجب تلك الأنظمة، لا يوجد أي حد أقصى لتكاليف الإجراءات التصحيحية المطلوبة ومسؤولية المالك عن أي عقار، وبالتالي فقد تتجاوز تلك التكاليف والإجراءات قيمة العقار بالذات أو الأصول الإجمالية للمالك. وقد يكون لوجود تلك المواد أو عدم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة للتخلص من التلوث الناتج عنها أثر سلبي على قدرة المالك على بيع العقارات أو اقتراض الأموال باستخدامها كضمان. ويمكن أن يؤثر وجود تلك المواد في أي من مشاريع الشركة بشكل سلبي على أعمالها. وليس هناك ما يضمن عدم تأثر أعمال الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة تكبد تكاليف الامتثال للأنظمة واللوائح البيئية والرد في دعاوى الإصابة الشخصية والأضرار اللاحقة بالمتعلقات القائمة على وجود مواد خطرة أو سامة.

وإضافة إلى ذلك، تستثني العديد من شركات التأمين المطالبات المتعلقة بالأسبست (والمعروف أيضاً بالحريص الصخري) ومعظم المطالبات المتعلقة بالعفن من سياسات التأمين النموذجية الخاصة بها. وفي حال وقوع خسارة كبيرة غير مشمولة في التأمين أو حلول خسارة تفوق مبلغ التأمين، فقد تخسر الشركة رأس المال المستثمر والإيرادات المستقبلية المتوقعة وقد تظل الشركة ملزمة بأي ديون مستحقة عليها، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للأمر الملكي رقم ٨٤/أ بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٠/٢٠٢٠م)، 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 تعني بعض التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي من ضريبة القيمة المضافة. ويفتقر التطبيق الحديث نسبياً لضريبة التصرفات العقارية إلى الوضوح في بعض الحالات، ويتعين على الشركة تفسير طريقة التطبيق في حالات بعينها. ومع ذلك، فقد لا توافق هيئة الزكاة والدخل والجمارك على استنتاجات الشركة، التي قد تنتج عن الاختلافات في تفسيراتها. وإذا حدث ذلك، فقد تتحمل الشركة رسوم ضريبية إضافية وتكاليف إضافية، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها 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 المستقبلية.

٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة

يُعد قطاع العقارات في المملكة، وعلى وجه الخصوص، تطوير المشاريع العقارية السكنية والتجارية في المملكة، مجالاً شديداً للتنافس، وتتوقع الشركة لتلك المنافسة أن تزداد وتشتد في المستقبل. تواجه الشركة منافسة من المطورين المحليين للمشاريع العقارية في الأماكن التي تعمل فيها الشركة حالياً والتي قد تطور فيها مشاريع جديدة في المستقبل. وقد تؤثر المنافسة على قدرة الشركة على بيع وحداتها السكنية بالأسعار المتوقعة. فقد يقوم منافسو الشركة بتخفيض أسعار الوحدات المطورة المماثلة، الأمر الذي قد يدفع الشركة إلى تخفيض أسعارها. كما يمكن أن تقرر حكومة المملكة دعم المشاركين الجدد في السوق أو شركات تطوير العقارات الأخرى لتنفيذ استراتيجيتها العامة للتنمية، الأمر الذي من شأنه زيادة المنافسة. وتواجه الشركة خطر توقع المنافسين لبعض الفرص الاستثمارية المحتملة واغتنامها قبل الشركة. وقد تؤدي زيادة المنافسة إلى ارتفاع التكاليف التي تتكبدها الشركة على التمويل والمواد والمقاولين من الباطن. وقد يتمتع بعض منافسي الشركة بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى تفوق ما لدى الشركة، ومن ذلك المنافسين الذين يتفوقون على الشركة بحجم وجودة أراضيهم، وبالتالي قد يكونون أكثر قدرة على تحمل التكاليف المتزايدة والتنافس السعري والتقلبات. وقد يكون لأي فائض في العرض أو منافسة في سوق الشركة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وحيث أن سوق تطوير العقارات موزعة على عدة مطورين، فقد يندمج عدة مطوري العقارات مع بعضهم البعض لتحقيق وفورات نطاق الإنتاج الكبير، وإذا وقع الاندماج في سوق العقارات السعودية، فسوف تواجه الشركة خطر العمل في سوق أكثر تنافسية وقد لا تتمكن الشركة من التنافس بفعالية مع المنافسين الحاليين والمستقبليين. وستؤدي التغييرات في البيئة التنافسية إلى انخفاض هوامش ربحها وتسبب في خسارة الشركة حصتها السوقية أو خفضها، الأمر الذي سيكون له بدوره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٢٤٤) بتاريخ ١١/١١/١٤٤٦هـ، والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٧٥٨) بتاريخ ١١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م)، يفرض رسوماً سنوية على الأراضي البيضاء والعقارات المطورة غير المستخدمة، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة تصل إلى ١٠٪ من قيمة الأرض أو العقار، وذلك بحسب موقعها داخل النطاق العمراني وأولوية التطوير المحددة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. ويقصد بالأراضي البيضاء كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني، بينما تشمل العقارات الشاغرة المباني المطورة غير المشغولة أو غير المستخدمة فعلياً. ويُشترط لتطبيق الرسم أن تكون مساحة الأرض أو مجموع الأراضي المملوكة للشخص داخل المدينة لا تقل عن ٥,٠٠٠ متر مربع، وأن تكون الأرض أو العقار قابلاً للتطوير أو الاستخدام الفوري، مع توفر الخدمات الأساسية.

وتحدد اللائحة التنفيذية معايير تقدير القيمة، وتشمل موقع الأرض أو العقار، واستخداماته، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة ووصول المرافق العامة إليه. كما أعلنت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان عن خرائط النطاقات الجغرافية الخاضعة لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء في مدينة الرياض والرسوم المفروضة عليها كالآتي:

- **الشريحة الأولى (ذات الأولوية القصوى):** يُفرض رسم سنوي بنسبة ١٠٪ من قيمة الأرض، وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد لدى الشركة أرضاً تتدرج ضمن نطاق الشريحة الأولى وتقع في حي الملقا في مدينة الرياض وتبلغ مساحتها ١,٥٠٠ متر مربع، وتجدر الإشارة إلى أن الأرض المذكورة هي حالياً في آخر مراحل البناء وفي قيد إصدار شهادة إتمام البناء.^١
- **الشريحة الثانية (ذات الأولوية العالية):** يُفرض رسم سنوي بنسبة ٧,٥٪ من قيمة الأرض.
- **الشريحة الثالثة (ذات الأولوية المتوسطة):** يُفرض رسم سنوي بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض. وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد لدى الشركة أرض واحدة ضمن نطاق الشريحة الثالثة بمساحة إجمالية تساوي ٩٠٠ متر مربع، وتجدر الإشارة إلى أن الأرض المذكورة هي حالياً في مرحلة إصدار رخصة البناء.
- **الشريحة الرابعة (ذات الأولوية المنخفضة):** يُفرض رسم سنوي بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض وتجدر الإشارة إلى أنه يوجد لدى الشركة مجموعة أراضي ضمن نطاق الشريحة الرابعة بمساحة إجمالية تساوي ٤٢,٩٠١,٥٥ متر مربع. ولا تزال هذه الأراضي تحت الإنشاء/ إصدار الرخص.
- **الشريحة الخامسة (خارج نطاق الأولويات):** لا يُفرض رسم سنوي عليها، وتُحتسب ضمن مجموع الأراضي البيضاء المملوكة للمكلف داخل نطاق المدينة.

لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في حال إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة بعد سداد الرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك السنة.

وقد نص النظام على أنه يجب على ملاك الأراضي والعقارات التي يُعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي أو العقارات الخاضعة لتطبيق الرسم، التقدم إلى وزارة الشؤون البلدية والإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بها، وتسجيلها عبر المنصات المعتمدة. ويُبلغ مالك الأرض أو العقار بالقرار الصادر بخضوعه لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة، ويُمنح مهلة قدرها ٦٠ يوماً لتقديم الاعتراض. وفي حال عدم قبول الاعتراض، يُلزم المالك بسداد الرسم، وقد يؤدي عدم السداد في المواعيد المحددة إلى فرض غرامات إضافية تصل إلى قيمة الرسم نفسه.

هذا وتؤكد الشركة التزامها بتسجيل كافة الأراضي المملوكة لها ضمن قاعدة بيانات وزارة البلديات والإسكان.

وعليه في حال تملك الشركة أراضي بيضاء داخل حدود النطاق العمراني المحدد بالنظام في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة لانخفاض بسبب هذا القرار.

^١ كما وقعت الشركة عقداً لشراء أرض في حي الندي تتدرج تحت نطاق الشريحة الأولى بمساحة إجمالية تساوي ٧,٨٠٠ متر مربع، ولم يتم نقل ملكية هذه الأرض بعد إلى الشركة. للمزيد من المعلومات حول العقد، يرجى مراجعة الجدول ١٢-٥٥ («مشروع الندي: اتفاقية بيع وشراء عقار بين ورثة سليمان بن عبدالعزيز بن ريس وورثة ساره بنت عبدالله النمر والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٢م»).



علاوة على ما سبق، قامت وزارة الإسكان بإبلاغ الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/٠٨م بفرض رسوم الأراضي البيضاء بمبلغ ٢٨٣,٥٦٥,٤٦ ريال سعودي على قطعة أرض كانت تملكها الشركة في ذلك الوقت في الدمام بمساحة إجمالية قدرها ٨,٦٨٦,٥ متر مربع بموجب سند ملكية رقم ٣٩٩٠٢٢٠٠٤١٠٣ الصادر بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٠٥هـ. اعترضت الشركة على هذه الفاتورة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٠٧م على أساس أنه لا ينبغي تطبيق رسوم الأراضي البيضاء على الأرض لأنها لم تستوف الحد للمساحة الإجمالية المطلوبة بموجب النظام. ونلاحظ أنه يجب تقديم الاعتراضات بشأن رسوم الأراضي البيضاء في غضون ٦٠ يوماً من التبليغ وأن اعتراض الشركة لم يتم تقديمه خلال هذه الفترة الزمنية. في حال لم يتم قبول الاعتراض، سيُطلب من الشركة دفع مبلغ الرسوم. نلاحظ أيضاً أن عدم سداد رسوم الأراضي البيضاء في تواريخ استحقاقها قد يؤدي إلى فرض غرامات، بالإضافة إلى الرسوم، والتي قد تصل إلى قيمة لا تتجاوز مبلغ الرسوم. وفي حال عدم تمكن الشركة من تطوير الأراضي خلال المدة المحددة أو في حال عدم تصنيف الوزارة لأراضي الشركة الواقعة ضمن النطاقات الجغرافية الخاضعة لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء كأراضي قيد التطوير، فقد يؤدي ذلك إلى فرض رسوم على الشركة. وفي حال تحقق أي من المخاطر المذكورة أعلاه، فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة وللبعض 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 نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك 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.

١٠-٢-٢ 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 يتعذر على الشركة تحميل أية زيادة في هذه المصاريف على العملاء 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.

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالكوارث الطبيعية

قد تتكبد الشركة دفع مبالغ طائلة في حال وقعت أي كوارث طبيعية لا تستطيع الشركة احتوائها أو السيطرة عليها، كالفيضانات والزلازل والعواصف وغيرها من الكوارث والأحداث التي لا يمكن السيطرة عليها والتي قد تلحق أضراراً بمصانع الشركة. كما قد تؤثر الكوارث الطبيعية على قدرة الشركة على مواصلة عملياتها، ما سيترتب عليه انخفاض في إيرادات الشركة الناتجة من هذه العمليات. لذا، قد يؤثر وقوع أي كارثة طبيعية تلحق ضرراً بمصانع الشركة تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة

يجب على الشركة الحصول والمحافظة على تصاريح وتراخيص وموافقات من عدد من الجهات الحكومية لتمكنها من القيام بأعمالها وأنشطتها التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات المتعلقة بتشغيل أعمال الشركة، على سبيل المثال لا الحصر، التراخيص الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، وشهادات التسجيل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار، والتراخيص التجارية الصادرة من مختلف البلديات، وشهادة إتمام بناء صادرة عن أحد الأمانات، وشهادة الدفاع المدني، وشهادة عضوية مقاول، وشهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن، وشهادة تأهيل مطور عقاري، وشهادات العضوية بالغرف التجارية ذات الصلة، وشهادات تسجيل العلامات، وشهادات السعودة، والشهادات الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. يعتمد إصدار كل موافقة على استيفاء شروط معينة، حيث يتطلب الحصول على شهادات إتمام البناء الصادرة عن أحد الأمانات للمشاريع الجديدة بيان ما إذا تمّ بناء الموجودات المعنية وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في تصريح البناء ذي الصلة. وقد تخضع الموجودات التي تمّ إنشاؤها بما يخالف الشروط أو المعايير المنصوص عليها في ترخيص البناء لمجموعة من العقوبات، منها فرض الغرامات أو في أسوأ الحالات إغلاق تلك الموجودات أو هدمها. ولمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٦ («الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية»).



وقد تواجه الشركة مشاكل في الحصول على هذه التصاريح والشهادات والموافقات الحكومية الأخرى أو في استيفاء شروط للحصول على هذه التصاريح والشهادات والموافقات الأخرى، وقد يتعدّر على الشركة الامتثال للأنظمة واللوائح والسياسات الجديدة التي قد تدخل حيز التنفيذ من وقت لآخر فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام أو العمليات الخاصة لمنح الموافقات.

وتخضع معظم التراخيص الحالية للشركة لشروط قد يتم بموجبها تعليق تلك التراخيص أو إلغاؤها في حال عدم وفاء وتقيّد الشركة بتلك الشروط الموضوعية. وفضلاً عن ذلك، فليس هناك أي ضمان بأن تتمكن الشركة من الحصول على موافقة الجهة المعنية عند سعيها لتجديد أيّ ترخيص أو تعديله، أو أن هذه الجهة، في حال موافقتها على التجديد، لن تفرض شروطاً من شأنها أن تؤثر سلباً على أداء الشركة.

وإذا تعدّر على الشركة الحصول على أي ترخيصٍ ضروري لأعمالها أو في تجديد مثل هذه التراخيص، أو إذا انتهت صلاحية تراخيصها أو جرى تعليقها، أو إذا تم تجديد أيّ من تلك التراخيص بموجب شروط غير ملائمة للشركة، أو إذا تعذر على الشركة الحصول على تراخيص إضافية لازمة في المستقبل، فسوف يتعين على الشركة التوقف عن ممارسة أعمالها كلياً أو جزئياً، أو قد تفرض عليها الهيئات الحكومية المختصة غرامات، الأمر الذي قد يعرقل عمليات الشركة أو يعطلها، ويتسبب في تكبدتها تكاليف إضافية، ويؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية

تخضع الشركة لمجموعة من أنظمة ولوائح في المملكة، والتي تعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقاً لسياسات الحكومة وتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تباعها الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة للتغييرات التي قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسة الحكومية والتوجيهات الإدارية أو تفسيراتها في المملكة، بما في ذلك تحديداً تلك المطبقة على قطاع العقارات في المملكة.

وتخضع الشركة وأعمالها لعدد من الأنظمة واللوائح التي ما زالت جديدة، والتي لا يزال تفسيرها وتطبيقها مبهماً في بعض جوانبه. وبالتالي قد ينطوي تطبيق بعض هذه الأنظمة واللوائح وتفسيرها وتنفيذها على قدر من الغموض. ولا يمكن ضمان أن التغييرات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغييرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مؤاتية للشركة. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة (والتي قد تنص مثلاً على فرض قيود على ساعات العمل في القطاع العقاري)، أو حدوث تغييرات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها، وعليه، فإن هناك شكوك حول مدى الحماية القانونية المتاحة للشركة ومساهمتها.

بالإضافة إلى ذلك، فرض كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي خلال العام ٢٠١٨م متطلبات فنية جديدة على المباني لتحسين سلامة وقوة واستدامة المباني. وبموجب نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) بتاريخ ٢٦/٠٤/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠١/٢٠١٧م)، والمعدل بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٩/٠١/١٤٤١هـ (الموافق ١٨/٠٩/٢٠١٩م)، واللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي، على مباني المجمعات (قاعات الحفلات ودور السينما والمسارح) ومراكز الرعاية الصحية والشقق الفندقية المفروشة والنزل والمباني السكنية والمرافق الترفيهية بحلول أغسطس ٢٠٢١م، والمباني التجارية (من بين فئات أخرى من المباني) بحلول يوليو ٢٠٢٢م الامتثال لآخر المتطلبات الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي. وينص نظام تطبيق كود البناء السعودي واللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي على غرامة تصل إلى مليون ريال سعودي عن كل مخالفة في المبنى الواحد لكود البناء السعودي وأي حكم من أحكام النظام ولوائحه التنفيذية و/ أو تعليق ترخيص مزاوله المهنة لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن سنة. هذا وقد يترتب عن أي مراجعات لنظام البناء التزامات جوهريّة على الشركة قد لا تتمكن من الامتثال لها على وجه السرعة، مما قد يؤدي إلى فرض غرامات أو عقوبات عليها وقد يكون لها أثر سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

يتعدّر على الشركة توقع التغييرات التي ستطرأ على البيئة التنظيمية، وقد تتعرض بالتالي لغرامات وعقوبات من شأنها أن يكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات العودة والموظفين غير السعوديين ومتطلبات نظام العمل الأخرى

تم اعتماد برنامج التوظيف (نطاقات) بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، والذي بموجبه تفرض وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية على المؤسسات توظيف مواطنين سعوديين. ويُعتبر الالتزام بمتطلبات العودة مطلباً نظامياً بالمملكة، حيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن العاملين لديها والمحافظة على هذه النسبة. وتتفاوت نسب العودة المطلوبة حسب أنشطة الشركات. وقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق البلاتيني، ويعني ذلك أنّ الشركة متقيدة بمتطلبات العودة الحالية.



كما في ديسمبر ٢٠٢٤م، فقد بلغت نسبة سعودة الوظائف في الشركة ٦٠٪ من إجمالي عدد الموظفين، وقد حصلت الشركة على شهادة بذلك من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

وبشكل عام، طبقاً لنظام العمل السعودي، لا يسمح للعاملين الأجانب بالعمل لدى أي شركة في المملكة إلا إذا كانوا تحت كفالتها أو إذا تمت إعارتهم من قبل شركة للقوى العاملة أو إذا كانوا يقدمون خدمات بموجب اتفاقية خدمات صالحة (ضمن نطاق أنشطة صاحب العمل أو الكفيل المرخص لها)، وبكل الحالات بشرط تسجيل ذلك عن طريق نظام أجير. توظف الشركة عدداً من العاملين غير السعوديين المكفولين من قبل شركات توظيف من أطراف ثالثة. تبلغ رسوم نقل العمالة من شركة إلى شركة أخرى بين ٢,٠٠٠ و ٦,٠٠٠ ريال سعودي (وذلك حسب عدد المرات التي قام فيها الموظف بنقل كفالته في الماضي). للمزيد من المعلومات عن الموظفين يرجى مراجعة القسم ٤-١٠ («الموظفون») من هذه النشرة. وتتمثل المخاطر المتعلقة بالمطالبات النافذة بشأن العمالة غير السعودية في فرض الغرامات أو العقوبات مثل إيقاف الأنظمة أو عمليات الاستقدام في وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في حال تم مخالفة أنظمة الإقامة ونقل الكفالة وشهادات أجير والإعارة ومنهم الإقامة بما يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها. وتشتمل العقوبات المفروضة على الشركات المخالفة للنظام لأول مرة بإعارة عاملين أجنبي تحت كفالتها للعمل لدى شركة أخرى بدون حصولهم على إشعار أجير على غرامة قدرها ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل عامل مخالف، وتزداد العقوبات في حال تكرار المخالفة.

إضافة إلى ذلك، وطبقاً لنظام العمل السعودي، يجب على كل موظف غير سعودي أن يقوم بالوظيفة المثبتة في تصريح إقامته. وتجدر الإشارة إلى أن وظائف عدد من الموظفين الأجانب للشركة لا تتطابق مع الوظائف المبينة في تصاريح إقاماتهم، وتعمل الشركة على تصحيح ذلك كما في تاريخ هذه النشرة. وتشتمل العقوبات على المنشآت المخالفة لأول مرة والتي توظف عاملين لا تتطابق وظائفهم الفعلية مع الوظائف المبينة في تصاريح إقاماتهم، على غرامة قدرها ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل موظف مخالف، وتزداد تلك العقوبات في حال تكرار المخالفة.

ليس هناك ما يضمن أن الشركة سيكون بمقدورها الوفاء بالمطالبات الحالية أو المعدلة الخاصة بالسعودة أو غير ذلك من أنظمة العمل الأخرى في المستقبل و/أو أن الحد الأدنى للأجور الذي يجب على الشركة التقيد به لن يرتفع مستقبلاً. وفي حال عدم الالتزام بمطالبات السعودة، فستواجه الشركة عقوبات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، وقد لا تستطيع الشركة مواصلة توظيف النسبة المطلوبة من السعوديين والمحافظة عليها. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين والعاملين الأجانب دون تكبد تكاليف إضافية، أو قد لا تتمكن من القيام بأي من ذلك على الإطلاق، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-١١ («التوظيف»).

٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة

إن نظام المنافسة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٥/م) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٠٦ مارس ٢٠١٩م) ولائحته التنفيذية الصادرة عن الهيئة العامة للمنافسة بموجب القرار رقم (٢٣٧) وتاريخ ٢٥/٠١/١٤٤١هـ (الموافق ٢٤/٠٩/٢٠١٩م) يحظران الممارسات (بما فيها الاتفاقيات أو العقود المبرمة بين المنشآت، سواء كانت مكتوبة أو شفوية، صريحة أو ضمنية) التي يكون هدفها أو أثرها مخرلاً بالمنافسة، بما في ذلك ممارسات تحديد أسعار السلع، ورسوم الخدمات وشروط البيع والشراء. وإذا قررت الهيئة العامة للمنافسة إخضاع الشركة لتحقيقات، أو تبين لها بأن الشركة تنتهك أنظمة المنافسة السارية، فقد تفرض على الشركة غرامات تصل إلى ١٠٪ من إجمالي قيمة الإيرادات السنوية المخالفة، أو ما لا يتجاوز عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عند استحالة تقدير هذه القيمة. وإضافة إلى ذلك، للهيئة العامة للمنافسة - في حالات تقديرها - فرض غرامة تصل إلى ثلاث أضعاف الأرباح التي تحققت نتيجة المخالفة وطلب إيقاف أنشطة الشركة بشكل مؤقت أو دائم (جزئياً أو كلياً) وذلك في حال تكرار المخالفة. لا تخضع الشركة حالياً لأية عقوبات مالية أو غرامات مفروضة من قبل الهيئة العامة للمنافسة.

إن وقوع أي من المخاطر أعلاه قد يؤثر بصورة سلبية وجوهرياً على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٦ المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة

سوف يكون لتفشي بعض الأمراض المعدية، مثل الانسداد الرئوي الشرق أوسطي (MERS)، وإتش ١ إن ١، وسارس، ومؤخراً فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في الشرق الأوسط أو أماكن أخرى، أثر جوهري سلبي على اقتصاد المملكة والأعمال التجارية للشركة. ومنذ شهر ١٢ من عام ٢٠١٩م، تفشى كوفيد-١٩، في البداية في الصين، وبعد ذلك في جميع أنحاء العالم. وكوفيد-١٩ هو مرض مُعدٍ ينشأ بسبب فيروس شديد العدوى، ويسبب التهاباً تنفسياً وأعراضاً أخرى مثل ارتفاع درجة الحرارة والسعال وضيق التنفس.



وفي أعقاب تفشي كوفيد-١٩، قامت الحكومات في العديد من الدول بفرض قيود على السفر أو إجراءات حجر صحي إلزامية على المسافرين الدوليين، وفي العديد من الحالات، على المقيمين داخل المدن أو المناطق أو الأقاليم في دول معينة. وفرضت الحكومة السعودية مجموعة من الإجراءات لاحتواء الوباء في أعقاب تفشيه، وقد شمل أو يشمل ذلك، في أوقات مختلفة:

- إيقاف التأشيرات بشكل مؤقت بالنسبة لتأشيرات دخول السائحين الدينيين الأجانب، الذين يعتزمون زيارة مكة المكرمة والمدينة المنورة لأداء الحج والعمرة؛
- فرض حظر مؤقت على جميع راغبي الحج والعمرة من السعوديين والمقيمين ومنعهم من زيارة مكة المكرمة والمدينة المنورة؛
- إيقاف جميع الرحلات الجوية بشكل مؤقت (الدولية والداخلية)، وكذلك الحافلات بين المدن وخدمات التاكسي والقطارات؛
- الإيقاف المؤقت، حتى إشعار آخر، لرحلات السفر بين المناطق والمدن داخل المملكة العربية السعودية؛
- الإيقاف المؤقت للحضور في أماكن العمل في جميع الدوائر الحكومية، باستثناء القطاع الصحي والأمن والقطاعات العسكرية، وكذلك المركز الوطني للأمن السيبراني؛
- الإيقاف المؤقت لحضور الموظفين في أعمال القطاع الخاص، باستثناء القطاعات الحيوية مثل الصحة والغذاء؛
- فرض حظر تجوال كامل في جميع مدن المملكة حيث تتركز حالات الإصابة بالوباء، بما في ذلك مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض وجدة؛
- فرض قيود على الأوقات التي يُسمح فيها بالقيام بأية أنشطة اقتصادية وتجارية؛
- إغلاق جميع الساحات العامة، باستثناء ما يُوجه به رسمياً خلافاً لذلك (ويشمل ذلك مرافق التسلية ومراكز التسوق) في المملكة؛
- فرض حظر تجوال كلي أو جزئي في عدد من المدن والمناطق بالمملكة؛

وليس هناك من تأكيد على أن إجراءات احتواء الوباء المنوه عنها أعلاه ستكون فعالة في إيقاف أو كبح انتشار الأوبئة، في الحاضر أو المستقبل. وفضلاً عن ذلك، فإن إجراءات الاحتواء المنوه عنها أعلاه سيكون لها أثر سلبي وجوهري على الاقتصاد السعودي وعلى الثقة لدى المستثمرين والمشاريع لمدة يصعب التكهّن بها. وسوف يؤدي ذلك، بدوره إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ونتيجة لهذه الأوبئة، قد تخضع الشركة أيضاً لمخاطر تتهدد استمرار أعمالها. وإضافة إلى ذلك، فإذا أصيب أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار مسؤوليها التنفيذيين، أو أي من موظفيها الآخرين، بها، فقد تضطر الشركة لإيقاف التشغيل مؤقتاً أو إخضاع الأفراد المصابين لحجر صحي، وهذا بدوره سيؤدي إلى تعطيل التشغيل العادي لأعمال الشركة. وقد يؤدي استمرار الأوبئة لفترة طويلة، وفي الحالات الشديدة، إلى إجبار الشركة على إيقاف عملياتها مؤقتاً.

ويسري ما تقدم ذكره أيضاً إذا ما حدث في المستقبل أن تفشت أمراض معدية أخرى، أو ظهرت مخاطر صحية خطيرة، تتهدد العموم في المملكة العربية السعودية. وأي من العوامل سالفة الذكر (بما في ذلك تفشي أمراض معدية في المستقبل) سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٢م) الذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١٩ يناير ٢٠٢٢م («نظام الشركات الجديد»)، بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات مثل تعديل النظام الأساسي للشركة والالتزام بالفترات المنصوص عليها لعقد اجتماعات الجمعية العامة.

تنص المادة ٧١ من نظام الشركات على أنه 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، ووفقاً 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.

كما أن نظام الشركات يفرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه ومواده الإلزامية، حيث قد تصل الغرامات عند مخالفة بعض من الأحكام إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وبالتالي في حال تعرضت الشركة لإحدى هذه العقوبات نتيجة لعدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام نظامها الأساسي، فسوف يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم يسبق لها أن حصلت على أي غرامات أو تعرضت لأي عقوبات نتيجة لعدم الالتزام بنظام الشركات.



١٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالضريبة

تخضع الشركة لمتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة. وقدمت الشركة إقراراتها الزكوية منذ تأسيسها وكذلك عن السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، وقامت بسداد جميع المستحقات الزكوية بموجبها. واستلمت الشركة شهادات الزكاة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢م و٣١/١٢/٢٠٢٣م و٣١/١٢/٢٠٢٤م. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي ربوط زكوية نهائية للشركة منذ ٢٠١٧م.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة حسمت «العقارات تحت الإنشاء» من الوعاء الزكوي في الإقرارات ذات الصلة، على الرغم من تصنيفها كـ «أصول متداولة» في القوائم المالية للسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م. على الرغم من أن الحساب الذي تجريه الشركة يتماشى مع لوائح الزكاة، ونظرًا لطبيعة الإفصاح في القوائم المالية المراجعة (أي كأصول متداولة)، فمن الممكن أن تعترض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على اعتبار مثل هذه الأصول العقارية أصولاً تحسم من الوعاء الزكوي، بما يتماشى مع الشروط المنصوص عليها للحسم من الوعاء الزكوي. وإن اعترضت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على معاملة الزكاة المتبعة، قد يؤدي ذلك إلى التزامات زكوية إضافية بقيمة ٥,٩ مليون ريال سعودي وحوالي ٨ مليون ريال سعودي للسنتين الماليتين ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي.

كما تجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تقم بتسوية الزكاة على حصتها في الصناديق الاستثمارية للسنة المالية ٢٠٢٣م، وذلك وفقًا للوائح الزكاة، التي تسمح بحسم الاستثمارات التي تُجرى داخل المملكة من الوعاء الزكوي إذا كانت هذه الاستثمارات لغير المتاجرة، وكان المستثمر مسجلًا لدى الهيئة وخاضعًا للزكاة وفقًا للوائح الزكاة. ومع ذلك، ووفقًا للقرار الوزاري رقم ٢٩٧٩١، يمكن حسم قيمة الاستثمار في الصندوق من الوعاء الزكوي إذا كان الاستثمار في الصندوق لغير المتاجرة وإذا قام المستثمر بحساب وتسوية الزكاة على حصته في الصندوق. وإن اعترضت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على معاملة الزكاة المتبعة، قد يؤدي ذلك إلى التزامات زكوية إضافية بقيمة حوالي ٨,٢ مليون ريال سعودي للسنة المالية ٢٠٢٣م.

وتجدر الإشارة أنه لم يشتمل الوعاء الزكوي على الرصيد الافتتاحي لـ «رأس المال الإضافي» البالغ ٢٣٦ مليون ريال سعودي كما لم يشمل الإضافات إلى رصيد رأس المال خلال العام والبالغة حوالي ٢,٣ مليون ريال سعودي. وإن اعترضت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على معاملة الزكاة المتبعة، قد يؤدي ذلك إلى التزامات زكوية إضافية بقيمة ٦,١ مليون ريال للسنة المالية ٢٠٢١م.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تقم بإضافة بعض الالتزامات التي قد حال عليها الحول إلى وعائها الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٢م، مما قد يؤدي إلى فرض التزام زكوي إضافي على الشركة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بقيمة تقارب ٣٩٦ ألف ريال سعودي.

يوجد خطر أن يتم فرض التزامات زكوية أو ضرائب وعقوبات على الشركة في حال عدم الامتثال للقواعد واللوائح المعمول بها، بما في ذلك التقييمات الضريبية غير الصحيحة التي لا تتماشى مع القواعد والأنظمة الضريبية، أو الممارسة المتبعة حاليًا لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والإرشادات ذات الصلة. وقد لا تكون الشركة قد خصصت مخصصات ضريبية كافية لتغطية هذه المسؤوليات المحتملة. ومن شأن ذلك أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة أو نتائج عملياتها أو وضعها المالي أو توقعاتها المستقبلية.

ويتعهد المساهمون الحاليون بتحمل أي مطالبات إضافية (في حالة تجاوزها مبالغ المخصص المقيد في دفاتر الشركة) قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن السنوات المالية السابقة حتى تاريخ إدراج الشركة في السوق الرئيسية لتداول السعودية.

وفقًا للوائح الضريبية والزكوية المعمول بها حاليًا في المملكة، إذا تم تقديم الإقرار الضريبي والزكوي خلال المواعيد النهائية النظامية، فإن فترة التقادم هي خمس سنوات من تقديم تلك الإقرارات، علمًا بأنه يمكن تمديد هذه الفترة إلى ١٠ سنوات في الحالات التالية:

- إن تم تقديم الإقرار الضريبي والزكوي بعد الموعد النهائي النظامي،
- إذا قُدم الإقرار غير كامل،
- في حالة وجود أخطاء جوهرية في الإقرار المقدم،
- في حالة عدم سداد الضريبة والزكاة خلال المهلة النظامية.

وللتوضيح، وفي حين أن فترة التقادم النموذجية لأغراض الضرائب والزكاة هي خمس (٥) سنوات في المملكة، إلا أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لا تطبق فترة التقادم المذكورة على ضرائب غير المقيمين (مثل ضريبة الاستقطاع).



وتجدر الإشارة إلى أن فترة التقادم لضريبة القيمة المضافة هي خمس (5) سنوات من نهاية السنة التقويمية التي يتم فيها تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة. فإن لم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي استفسارات أو ربوط بعد مرور خمس (5) سنوات على نهاية السنة التقويمية التي تم فيها تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة، يُعد إقرار ضريبة القيمة المضافة مغلقاً للفترة ذات الصلة (أي أنه يندرج ضمن فترة التقادم النظامية). والجدير بالذكر أنه وفقاً للمادة ٦٤ من اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة، يحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك في بعض الحالات الاستثنائية، مثل الصفقات المبرمة بقصد مخالفة أحكام نظام ضريبة القيمة المضافة أو اللائحة التنفيذية، إصدار أو تعديل التقييمات لمدة أقصاها عشرون (٢٠) سنة من نهاية السنة التقويمية التي تقع فيها الفترة الضريبية.

٢-٢-١٩ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة

تخضع الشركة في الوقت الراهن للزكاة الشرعية وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية وضريبة الاستقطاع، إلا أنه من الممكن أن تفرض الحكومة رسوماً أخرى أو ضرائب إضافية على الشركات في المستقبل. وفي حال تم فرض ضرائب جديدة أو رسوم على الشركات غير المطبقة حالياً، قد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

على سبيل المثال، أي زيادة محتملة في المستقبل في ضريبة القيمة المضافة قد تقلل من مستوى الطلب على منتجات الشركة أو تؤثر على ربحيتها، مما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢٠ المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة

أصدرت المملكة نظام ضريبة القيمة المضافة الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠١٨م). ويفرض هذا النظام ضريبة قيمة مضافة بنسبة ٥% على عدد من المنتجات والخدمات، بما في ذلك منتجات الشركة. وفي ١٧/٠٩/١٤٤١هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٠م) واستجابة للتأثير الاقتصادي لجائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، أعلنت المملكة عن زيادة ضريبة القيمة المضافة إلى ١٥٪، ودخلت تلك الزيادة حيز التنفيذ بتاريخ ١٠/١١/١٤٤١هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٠م). قامت الشركة بتقديم جميع إقراراتها لضريبة القيمة المضافة منذ تسجيلها (في ٠١/٠١/٢٠١٨م وحتى ٣٠/٠٩/٢٠٢٤م) ضمن المواعيد القانونية. كما قامت الشركة بسداد جميع مستحقات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المواعيد النظامية.

إن تطبيق ضريبة القيمة المضافة جديد نسبياً، وقد ترتكب الشركة أخطاء أثناء تنفيذ المتطلبات التنظيمية، مما قد يؤدي إلى فرض عقوبات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة، ويؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

إن متوسط قيمة الهدايا المقدمة من الشركة للموظفين والعملاء يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. وعليه، إن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قد تعتبر أن قيمة هذه الهدايا غير تافهة وأن ترفض ضريبة القيمة المضافة التي تطالب بها الشركة في إقرارات ضريبة القيمة المضافة عن الفترة قيد المراجعة، كما يمكن أن تفرض عقوبات تعادل ٥٠٪ من قيمة الضريبة المستحقة في حال تقديم تقرير خاطئ، أو غرامة لا تقل عن ٥٪ من ضريبة القيمة المضافة المستحقة شهرياً في حال التأخير في سداد الضريبة.

وفي تلك الحالة، قد يؤدي ذلك إلى التزامات (للضريبة المضافة الإضافية والعقوبات) إضافية بحوالي ٣٠٠ ألف ريال للسنتين المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

بالإضافة، إن الشركة طالبت بجزء معين من ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة الخاضعة للضريبة بموجب نظام استرداد الضريبة للأشخاص المؤهلين بدلاً من المطالبة بها في إقرار ضريبة القيمة المضافة، وذلك خلال الفترة من السنة المالية ٢٠٢١م حتى السنة المالية ٢٠٢٣م، غير أنه وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة، يجب المطالبة بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة الخاضعة للضريبة ضمن إقرارات ضريبة القيمة المضافة وبموجب نظام استرداد الضريبة للأشخاص المؤهلين الذي يسمح بالمطالبة بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة المعفاة فقط للمطور العقاري المرخص المؤهل. لذلك، من المحتمل أن تعترض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على إقرارات الشركة للفترات المعنية. وقد يؤدي ذلك، إلى التزامات (للضريبة المضافة الإضافية والعقوبات) إضافية بحوالي ٧٣١ ألف ريال.

كما أن الشركة طالبت بجزء معين من ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة المعفاة في إقرار ضريبة القيمة المضافة بدلاً من المطالبة بها بموجب نظام استرداد الضريبة للأشخاص المؤهلين خلال الفترة من الربع الرابع من عام ٢٠٢٢م حتى يوليو ٢٠٢٣م. وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة، يجب حظر ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة المعفاة في إقرارات ضريبة القيمة المضافة ويجب المطالبة فقط بضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالأنشطة الخاضعة للضريبة في إقرار ضريبة القيمة المضافة. بناءً عليه، من الممكن أن تعترض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على إقرارات الشركة وترفض ضريبة القيمة المضافة المطالب بها على النفقات المنسوبة مباشرة والمشاركة المتعلقة بالأنشطة المعفاة، وقد تطبق. وقد يؤدي ذلك، إلى التزامات (للضريبة المضافة الإضافية والعقوبات) إضافية بحوالي ٢٥٦ ألف ريال.



٣-٢ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

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

بعد إتمام عملية الطرح، سوف يمتلك المساهمون الحاليون بشكل مباشر ما نسبته ٧٠,٠٪ من أسهم الشركة، ولذلك فسوف يكون بمقدور كبار المساهمين التأثير على جميع الأمور والقرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، واعتماد العقود، وأنشطة الشركة الهامة وتوزيعات الأرباح، والتعديلات التي قد تطرأ على رأس مال الشركة ونظامها الأساسي.

وقد تختلف مصالح كبار المساهمين عن مصالح المساهمين الآخرين بالشركة، وقد يمنع كبار المساهمين الشركة من اتخاذ قرارات أو إجراءات معينة قد تحمي مصالح المساهمين الآخرين بالشركة. وقد ينتج عن ذلك أيضاً تأجيل أو تأخير أو منع أي تغيير في السيطرة على العائدات أو توزيعها، وقد يقلص من الطلب على الأسهم، وهو ما سيكون له تأثير سلبي على قيمة الأسهم.

وقد يتم استخدام تلك الصلاحيات بطريقة تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابقة

لم يتم طرح أو تداول أسهم الشركة سابقاً في سوق عام للأسهم، ولا يوجد ضمان بوجود أو استمرار وجود سوق نشط، ويتمتع بالسيولة للأسهم بعد الطرح. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط، ويتمتع بالسيولة للأسهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سعر أسهم الشركة، أو قد يؤدي إلى خسارة كامل أو جزء من استثمارات المكتتبين في الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعمليات البيع والعرض المستقبلية

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية عقب إتمام عملية الطرح أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع سوف يؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم.

وبعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع المساهمون الكبار لفترة حظر مدتها اثني عشر (١٢) شهراً، لا يمكنهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها. وبعد فترة الحظر السابق ذكرها، قد يترتب على بيع عدد كبير من الأسهم من قبل أي من المساهمين الكبار انخفاض السعر السوقي للأسهم.

ولا تعتمد الشركة في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد نهاية الطرح. وفي حال قررت الشركة زيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة، فسيؤدي إصدار الأسهم الجديدة إلى خفض قيمتها، كما قد يؤدي ذلك إلى نقص ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم اكتتابهم في الأسهم الجديدة في ذلك الوقت. وسيكون لأي من العوامل المبينة أعلاه أثر سلبي وجوهري على العائدات المرتقبة للمكتتبين، كما يجوز أن تؤدي إلى خسارة استثماراتهم في الشركة سواء بصورة كلية أو جزئية.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة

ستتأثر أسهم الشركة بعد الإدراج بالبحوث والتقارير التي ينشرها محللو الأبحاث حول الشركة أو القطاع الذي تعمل فيه. وإذا توقف واحد أو أكثر من المحللين عن تغطية الشركة، أو لم يتم نشر تقارير منتظمة عن الشركة، فمن الممكن أن تفقد الشركة مكانتها وظهرها في السوق المالية (تداول)، مما قد يؤدي بدوره إلى انخفاض سعر سهمها أو حجم تداولها. علاوة على ذلك، إذا كانت نتائج تشغيل الشركة لا تلي توقعات المستثمرين، قد يقوم واحد أو أكثر من المحللين الذين يغطون الشركة بتغيير توصياتهم بشأنها، وقد ينخفض سعر سهمها تبعاً لذلك.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

تم تحديد سعر الطرح بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل التي أثرت وقد تؤثر في المستقبل على الشركة وقيمة الأسهم. قد لا يكون سعر الطرح مؤشراً على السعر الذي سيتم تداول الأسهم به في السوق المالية بعد اكتمال عملية الطرح، وقد لا يتمكن المكتتبين من إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى منه، أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق.



وقد يكون سعر تداول الأسهم متقلباً وقد يتقلب بشكل كبير نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل، كثير منها يقع خارج نطاق سيطرة الشركة، بما في ذلك (دون الحصر) ما يلي:

- أ- النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية.
- ب- التقلبات في أداء الشركة التشغيلي أو في أداء منافسيها.
- ج- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج الفصلية أو السنوية لعمليات الشركة.
- د- التخفيضات أو التغييرات في تغطية الأبحاث من قبل محلي أبحاث الأوراق المالية فيما يتعلق بالشركة أو منافسيها أو القطاع الذي تعمل فيه الشركة.
- هـ- ردة فعل الجمهور على تصريحات الشركة الصحفية والإعلانات العامة الأخرى.
- و- مخالفة الشركة أو منافسيها لتوقعات المحللين.
- ز- تعيين أو استقالة موظفين رئيسيين.
- ح- التغييرات في استراتيجية عمل الشركة.
- ط- الظروف العامة للقطاع الذي تعمل فيه الشركة والأسواق التي تتنافس فيها.
- ي- التغييرات في البيئة التنظيمية.
- ك- التغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة.
- ل- التطورات السياسية أو العسكرية أو الهجمات الإرهابية في الشرق الأوسط أو في أي مكان آخر.
- م- التطورات السياسية أو الاقتصادية أو غيرها من التطورات التي تحدث في المملكة أو تؤثر عليها.
- ن- بدء أو انتهاء فترة الحظر أو قيود النقل الأخرى على الأسهم.
- س- الكوارث الطبيعية وغيرها.
- ع- وجود تغييرات في أوضاع السوق العامة والأوضاع الاقتصادية.

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

٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية عقب إتمام عملية الطرح أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم. بعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع كبار المساهمون لفترة حظر مدتها إثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية، لا يجوز لهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها. وقد يترتب على بيع عدد كبير من الأسهم، من جانب أي من المساهمين الكبار، بعد فترة الحظر التي مدتها إثني عشر شهراً، أثر سلبي على سوق الأسهم، مما قد ينتج عنه انخفاض السعر السوقي للأسهم.

لا تعتمز الشركة في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد نهاية الطرح. وفي حال قررت الشركة زيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة، سيؤثر إصدار تلك الأسهم سلباً على سعر الأسهم في السوق المالية وقد يقلل من نسبة ملكية المساهمين الفعليين إذا لم يكتتبوا في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح

إن أسهم الطرح، وأي أرباح يتم توزيعها، مقومة بالريال السعودي. وعليه، فإن أي استثمار في أسهم الطرح من جانب مستثمر تختلف عملته الرئيسية عن الريال السعودي سيكون معرضاً لمخاطر سعر صرف تلك العملة الأجنبية. وسيؤثر ذلك بشكل سلبي على قيمة الاستثمار بالنسبة للمستثمر في أسهم الطرح أو أي أرباح بموجبها.

٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح

إذا قررت الشركة جمع رأس مال إضافي عن طريق إصدار أسهم جديدة، فسيؤدي ذلك إلى انخفاض نسبة ملكية المساهمين في الشركة إذا لم يكتتبوا في الأسهم الجديدة المصدرة في ذلك الوقت وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتبتين.



03

معلومات حول السوق
والقطاع

STONE COMPLEX
سوق كوستيفكس
الرامز
Aramz



٣- معلومات حول السوق والقطاع

مقدمة

جاءت المعلومات الواردة في هذا القسم من تقرير أعدته حصرياً لشركة الرمز شركة العقاريون المهنيون (شركة شخص واحد) الاستشارية المتخصصة في دراسة السوق العقاري، والتي تعمل تحت اسم كوليرز، بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/١١/٢٠٢٤م). شركة كوليرز هي شركة مستقلة متخصصة في خدمات أبحاث السوق الإستراتيجية، ولديها قاعدة عملاء كبيرة. وقد تأسست شركة كوليرز في عام ١٩٧٦م، ويقع مقرها الرئيسي في تورنتو بكندا، وليس لديها أي حصص ملكية، أو مصالح، أو أسهم في شركة الرمز، ولا أي من الشركات التابعة لها، أو فروعها، أو شركائها، أو المساهمين فيها، أو أعضاء مجلس الإدارة، أو المديرين، أو أي من أقاربهم.

منهجية البحث

تستند المعلومات الواردة في هذا القسم إلى بحث شامل تم إجراؤه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م. وتضمنت منهجية البحث جمع البيانات الثانوية المتاحة للجمهور، بما في ذلك مؤشرات الاقتصاد الكلي والإحصاءات الديموغرافية من مصادر موثوقة، مثل الهيئة العامة للإحصاء ووزارة المالية ووزارة العدل والهيئة العامة للعقار وموقع رؤية ٢٠٣٠ الإلكتروني وقاعدة بيانات شركة يورومونيتور، وغير ذلك. بالإضافة إلى ذلك، تضمن التحليل أحدث التطورات، والاتجاهات، والرؤى الخاصة بأسواق الرياض، وجدة، والمنطقة الشرقية، ومكة المكرمة، والتي تم الحصول عليها من خلال البحث المكثف، والزيارات الميدانية، والمصادر الموثوقة. وقد تم فحص جميع المصادر وتحليلها بدقة لتقديم تقييم شامل للسوق وتحديد الاتجاهات التاريخية في القطاعين السكني والمكثبي.

يُقدّر الطلب على الوحدات السكنية على أساس الحاجة المتزايدة إلى المساكن الرسمية، مدفوعاً بزيادة عدد السكان وتناقص متوسط حجم الأسرة، وبما يتماشى مع معدلات النمو التاريخية. علاوة على ذلك، يشمل التقدير الطلب على المساكن البديلة، التي تمثل حوالي ١٪ من الوحدات السكنية الحالية، وهذا يمثل الطلب الناشئ عن الحاجة إلى استبدال الوحدات.

يستند الطلب على المكاتب إلى عدد السكان العاملين والنسبة المقدرة للموظفين في الوظائف المكتبية الذين يحتاجون إلى مساحات مكتبية، بافتراض أن كل موظف يحتاج إلى ١٢ متراً مربعاً في المتوسط من المساحة المكتبية. ويأتي هذا الطلب مدفوعاً بالنمو المتوقع في عدد الموظفين، استناداً إلى معدل النمو التاريخي أو معدل النمو المُقدّر بناءً على تحقيق أهداف الرؤية المتعلقة بالتوسع في القطاعات الاقتصادية غير النفطية.

نظرة عامة على السوق والقطاع

يقدم هذا القسم تحليلاً عميقاً لسوق العقارات السعودي، مع التركيز بشكل خاص على المدن الرئيسية، وتشمل الرياض، وجدة، والمنطقة الشرقية (الدمام، والخبر، والظهران)، ومكة المكرمة. وتتطرق الدراسة إلى قطاع الوحدات السكنية والمكتبية في الرياض وجدة، وتمتد لتشمل تحليلاً تفصيلياً لقطاع الوحدات السكنية في مكة المكرمة، والمنطقة الشرقية. وتتضمن نظرة عامة على الأداء الاقتصادي، والاتجاهات السكانية، وديناميكيات الأسر، وأداء السوق. بالإضافة إلى ذلك، أجرت شركة كوليرز تقييماً ومقارنة معيارية خاصة بالشركة في الرياض، مع إيلاء اهتمام خاص إلى المنافسين على غرار الشركة، ولا سيما الشركات المطورة لشقق التملك الحر، والفلل، والمجمعات المكتبية منخفضة الارتفاع.

٣-١ نظرة عامة على المملكة – الاتجاهات الاقتصادية والديموغرافية في المملكة

٣-١-١ نظرة عامة

المملكة العربية السعودية هي أكبر دولة في منطقة الخليج العربي من حيث المساحة وعدد السكان. تبلغ مساحة أراضيها حوالي ٢,٢ مليون كيلومتر مربع، وتمتد من الخليج العربي شرقاً إلى البحر الأحمر غرباً. وقد بلغ إجمالي عدد سكانها ٣٢,٢ مليون نسمة في عام ٢٠٢٢م حسب التعداد السكاني الأخير. وتمتلك السعودية أكبر اقتصاد في منطقة الخليج من حيث الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي. كما تمتلك ثاني أكبر احتياطي نفط مؤكد في العالم، وهي مهد الإسلام وعلى أرضها أهم مواقعها الدينية. تاريخياً، كانت صادرات النفط والسياحة الدينية هما المصدرين الرئيسيين لمعظم إيراداتها. ومع ذلك، بذلت الحكومة في السنوات الأخيرة جهوداً حثيثة من خلال برنامج التحول الوطني المعروف باسم رؤية السعودية ٢٠٣٠م، لتنويع الاقتصاد عن طريق الاستثمار في القطاعات الاقتصادية غير النفطية والنهوض بالسياحة غير الدينية في البلاد لتحقيق نمو اقتصادي مستدام.



٣-١-٢ مؤشرات الاقتصاد الكلي

٣-١-٢-١ الحساب الوطني (الناتج المحلي الإجمالي):

تُعد المملكة العربية السعودية أكبر اقتصاد في دول مجلس التعاون الخليجي؛ حيث بلغ الناتج المحلي الإجمالي الاسمي ٤,١٥٧ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م، متخطياً سقف الترليون دولار أمريكي للمرة الأولى، لتصبح الاقتصاد رقم ١٩ في العالم الذي يحقق ذلك. ومع ذلك، فقد انخفض الناتج المحلي الإجمالي الاسمي إلى ٤,٠٠٣ مليارات ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م، نتيجة التخفيضات الطوعية في إنتاج النفط. وفي عام ٢٠٢٣م، شهدت المملكة انخفاضاً في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة (٨,٠٪)، بسبب تراجع الناتج المحلي الإجمالي من الأنشطة النفطية بنسبة (٩,٠٪)، وفي الوقت ذاته، حققت المملكة نمواً بنسبة ٤,٤٪ في الأنشطة غير النفطية. وقد نمت الأنشطة غير النفطية في المملكة بمعدل يزيد على ٨,٠٪ من عام ٢٠٢١م إلى عام ٢٠٢٣م؛ إذ أسهمت بمبلغ ١,٧٣٢ مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في عام ٢٠٢٣م؛ ما يشير إلى حصة قدرها ٥٠٪ من مجموع الناتج المحلي الإجمالي. ويسلط ذلك الضوء على النجاح المتزايد للمبادرات الإستراتيجية الوطنية التي تهدف إلى تنويع الاقتصاد بعيداً عن صادرات النفط.

يشير بيان الميزانية التمهيدية الصادر عن وزارة المالية للسنة المالية ٢٠٢٥م إلى أنه من المتوقع ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للسنة المالية ٢٠٢٤م بنسبة ٨,٠٪ بسبب النمو الذي شهدته الأنشطة غير النفطية، والتي من المتوقع أن تنمو بنسبة ٣,٧٪ بناءً على الأداء الإيجابي الملحوظ في النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة زيادة الاستهلاك الخاص والاستثمار، بالإضافة إلى النمو القوي الملحوظ في السنوات الثلاث الماضية. بالإضافة إلى ذلك، بمجرد دخول التخفيضات المتوقعة في أسعار الفائدة حيز التنفيذ، من المتوقع أن تؤدي هذه التخفيضات إلى تعزيز النمو الاقتصادي. ومن المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة ٤,٦٪ في عام ٢٠٢٥م.

فيما يتعلق باستقرار الأسعار، فقد ارتفع متوسط مؤشر أسعار المستهلك بمعدل ١,٦٪ في عام ٢٠٢٤م، في الفترة بين يناير وأغسطس، مقارنةً بنفس الفترة من العام الماضي. وتشير التقديرات إلى وصول معدل التضخم إلى ١,٧٪ للسنة المالية ٢٠٢٤م، ومن المتوقع أن يظل ثابتاً عند ١,٩٪ في الفترة بين ٢٠٢٥م و٢٠٢٧م. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المعدلات أقل من التضخم المتوقع في معظم الاقتصادات العالمية. وقد نجحت المملكة في الحفاظ على معدلات تضخم معتدلة عن طريق تطبيق سياسات ذكية، مثل وضع سقف لأسعار البنزين وزيادة توفر المخزون من المواد الغذائية.

يوضح الجدول التالي أرقام الناتج المحلي الإجمالي الحقيقية والتقديرية، والمتوقعة للمملكة من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٧م:

الجدول (٣-١): التوقعات الاقتصادية لأرقام الناتج المحلي الإجمالي من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٧م

المؤشرات	٢٠٢٣م (الحقيقية)	٢٠٢٤م (التقديرية)	٢٠٢٥م (المتوقعة)	٢٠٢٦م (المتوقعة)	٢٠٢٧م (المتوقعة)
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (بالمليار ريال سعودي)	٤,٠٠٣	٤,٠٩١	٤,٣٥٢	٤,٤٣١	٤,٧١٨
التضخم (٪ التغيير)	٢,٣٪	١,٧٪	١,٩٪	١,٩٪	١,٩٪
معامل انكماش الناتج المحلي الإجمالي	١١٥	١١٧	١١٩	١١٧	١١٩
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (بالمليار ريال سعودي)	٣,٤٦٩	٣,٤٩٦	٣,٦٥٧	٣,٧٨٥	٣,٩٦٣
التغيير السنوي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (٪)	-٠,٨٪	٠,٨٪	٤,٦٪	٣,٥٪	٤,٧٪

المصدر: وزارة المالية، بيان الميزانية التمهيدية للسنة المالية ٢٠٢٥م، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

٣-١-٢-٢ مصادر الإيرادات والنفقات الحكومية

لم تتوقف الحكومة السعودية عن التركيز على زيادة الإيرادات غير النفطية من خلال العديد من الإصلاحات الهيكلية، والمبادرات، والاستثمارات الضخمة في القطاعات غير النفطية الواعدة بهدف تقليل الاعتماد على صادرات النفط والتأثير الاقتصادي الناشئ عن تقلبات أسعار النفط العالمية. ويمكن ملاحظة أن حصة الإيرادات غير النفطية التي تغطي إجمالي النفقات في الموازنة قد ارتفعت من ١٧٪ في السنة المالية ٢٠١٥م إلى حوالي ٢٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م. ويدل هذا النمو على نجاح جهود الحكومة في تحقيق هدف توفير الإيرادات غير النفطية المستقرة والمستدامة، التي من المتوقع أن تستمر على المدى المتوسط إلى الطويل. ووفقاً لتقديرات وزارة المالية، من المتوقع أن تبلغ إيرادات السنة المالية ٢٠٢٥م حوالي ١,١٨٤ مليار ريال سعودي، بانخفاض ٤,٣٪ عن الإيرادات المتوقعة في نهاية السنة المالية ٢٠٢٤م، إذ تستعين الحكومة بتقديرات متحفظة للإيرادات لمراعاة أي ظروف سلبية في الاقتصاد المحلي والعالمي على المدى القصير. ومع ذلك، من المتوقع أن ترتفع الإيرادات الإجمالية إلى ١,٢٨٩ مليار ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٧م بسبب التحسن المتوقع في الاقتصاد المحلي والعالمي.



كجزء من برنامج التحول الوطني، قدمت الحكومة استثمارات كبيرة لتحقيق أهداف التنمية، ولا سيما تطوير البنية التحتية للمشاريع الحكومية الضخمة، وتوسيع القطاعات غير النفطية لتنويع الاقتصاد وتحسين الخدمات الحكومية في قطاعات، مثل التعليم، والصحة، والتنمية الاجتماعية، وذلك للارتقاء بمستوى معيشة المواطنين والمقيمين في جميع أنحاء المملكة. ووفقاً لتقديرات وزارة المالية، من المتوقع أن يرتفع إجمالي النفقات من ١,٢٨٥ مليار ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٥م إلى ١,٤٢٩ مليار ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٧م.

يوضح الجدول التالي الأرقام الفعلية، والتقديرية، والمتوقعة للميزانية الوطنية للمملكة من السنة المالية ٢٠٢٣م إلى السنة المالية ٢٠٢٧م:

الجدول (٣-٢): التوقعات المالية للميزانية التمهيدية للسنة المالية ٢٠٢٥م

المؤشرات	٢٠٢٣م (الفعلية)	٢٠٢٤م (التقديرية)	٢٠٢٥م (المتوقعة)	٢٠٢٦م (المتوقعة)	٢٠٢٧م (المتوقعة)
إجمالي الإيرادات (بالمليار ريال سعودي)	١,٢١٢	١,٢٣٧	١,١٨٤	١,١٩٨	١,٢٨٩
إجمالي النفقات (بالمليار ريال سعودي)	١,٢٩٣	١,٣٥٥	١,٢٨٥	١,٣٢٨	١,٤٢٩
رصيد الميزانية (بالمليار ريال سعودي)	(٨١)	(١١٨)	(١٠١)	(١٣٠)	(١٤٠)
كثافة مئويّة من الناتج المحلي الإجمالي	٢,٠٠٪	٢,٠٩٪	٢,٠٣٪	٢,٠٩٪	٢,٠٠٪

المصدر: وزارة المالية، بيان الميزانية التمهيدية للسنة المالية ٢٠٢٥م، ٢٠٢٤م.
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

٣-١-٣ المؤشرات الديموغرافية

٣-١-٣-١ السكان والتركيب السكاني حسب العمر

بناءً على التعداد السكاني الأخير الذي أجرته الهيئة العامة للإحصاء في عام ٢٠٢٢م، زاد إجمالي عدد سكان المملكة بشكل مستمر من ٢٤,٠ مليون نسمة في عام ٢٠١٠م إلى ٣٢,٢ مليون نسمة في عام ٢٠٢٢م بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) يبلغ ٢,٥٪. واستناداً إلى النمو التاريخي، من المتوقع أن ينمو إجمالي عدد السكان ليصل إلى ٣٩,١ مليون نسمة في عام ٢٠٣٠م. ويُتوقع أن يكون هذا النمو السكاني محركاً رئيسياً في دعم النمو الاقتصادي وزيادة جاذبية المملكة كسوق استهلاكية للشركات المحلية والعالمية.

وفقاً لبيانات التعداد السكاني في عام ٢٠٢٢م، يبلغ متوسط عمر السكان صغار السن نسبياً في المملكة ٢٩ عاماً. وبملاحظة التوزيع السكاني حسب العمر، يمكن إدراك أن ٧٤٪ من إجمالي عدد السكان هم أشخاص تصل أعمارهم إلى ٣٩ عاماً، ويندرجون ضمن فئتي جيل زد (الذين تصل أعمارهم إلى ٢٤ عاماً) وجيل الألفية (الذين تتراوح أعمارهم بين ٢٥ و ٣٩ عاماً). ويمكن أن ينعكس ذلك أيضاً على تغير الاتجاهات الثقافية من التقليدية إلى الحديثة؛ وهو ما يمكن ملاحظته في انخفاض حجم الأسرة واختلاف أنماط الاستهلاك، على سبيل المثال.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد سكان المملكة في الفترة بين ٢٠٢٣م و ٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٣): التوقعات بشأن عدد السكان

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١٩,٣	١٩,٧	٢٠,٢	٢٠,٧	٢١,٢	٢١,٧	٢٢,٣	٢٢,٨
غير السعوديين	مليون	١٣,٧	١٤,١	١٤,٤	١٤,٨	١٥,٢	١٥,٥	١٥,٩	١٦,٣
إجمالي عدد السكان	مليون	٣٣,٠	٣٣,٨	٣٤,٦	٣٥,٥	٣٦,٤	٣٧,٣	٣٨,٢	٣٩,١

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليبرز.
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.



٣-١-٣ الأسر

وفقاً لبيانات تعداد السكان، يُقدر إجمالي عدد الأسر في المملكة حوالي ٨,٥ ملايين نسمة في عام ٢٠٢٣م. وبناءً على معدل النمو السنوي المركب التاريخي البالغ ٢,٦٪ من تعداد السكان لعام ١٩٩٢م إلى تعداد السكان لعام ٢٠٢٢م، فمن المتوقع أن ينمو إجمالي عدد الأسر إلى ١٠,٩ ملايين نسمة في عام ٢٠٣٠م. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن ينخفض متوسط حجم الأسرة من ٣,٩ أفراد في عام ٢٠٢٢م إلى ٣,٦ أفراد بحلول عام ٢٠٣٠م؛ ما يعكس توجهًا نحو حجم الأسرة الأصغر بعيداً عن هيكل الأسرة الكبيرة التقليدي. وتكشف هذه الزيادة في إجمالي عدد الأسر عن الحاجة إلى وحدات سكنية إضافية؛ ما يسنح فرصة محتملة للمطورين العقاريين.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد الأسر في المملكة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٤): التوقعات بشأن عدد الأسر في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٤,٣	٤,٥	٤,٦	٤,٨	٥,٠	٥,٢	٥,٣	٥,٥
غير السعوديين	مليون	٤,٢	٤,٣	٤,٥	٤,٦	٤,٨	٥,٠	٥,٢	٥,٤
إجمالي عدد الأسر	مليون	٨,٥	٨,٨	٩,١	٩,٤	٩,٨	١٠,١	١٠,٥	١٠,٩

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كويلرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

يوضح الجدول التالي تقديرات متوسط حجم الأسرة في المملكة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٥): التوقعات بشأن متوسط حجم الأسرة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	حجم الأسرة	٤,٥	٤,٤	٤,٤	٤,٣	٤,٣	٤,٢	٤,٢	٤,١
غير السعوديين	حجم الأسرة	٣,٣	٣,٣	٣,٢	٣,٢	٣,١	٣,١	٣,١	٣,٠
متوسط حجم الأسرة	حجم الأسرة	٣,٩	٣,٨	٣,٨	٣,٨	٣,٧	٣,٧	٣,٦	٣,٦

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كويلرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

٣-٣-١ السكان العاملون

وفقاً لإحصاءات العمل الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء، ارتفع إجمالي عدد السكان العاملين في المملكة بنسبة ١١,٥٪؛ حيث ازداد من ١٠,٥ ملايين نسمة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ١١,٧ مليون نسمة في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وجاءت معظم الزيادة من غير السعوديين؛ إذ زاد عددهم بنسبة ١٣,٦٪، بينما زاد عدد السكان العاملين السعوديين بنسبة أقل بلغت ٥,٤٪ مقارنة في العام الماضي. وقد انخفضت نسبة السعوديين من إجمالي عدد السكان العاملين انخفاضاً طفيفاً من ٢٥٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٢٤٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. بالإضافة إلى ذلك، تحسّن معدل البطالة الإجمالي في المملكة من ٤,١٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٣٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، وتحسّن معدل البطالة بين السعوديين من ٨,٥٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٧,١٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، بينما تحسّن معدل البطالة بين غير السعوديين من ١,٤٪ إلى ١,١٪ خلال نفس الفترة الزمنية.

بذلت الحكومة السعودية جهوداً حثيثة لتحسين معدل البطالة، ولا سيما للمواطنين السعوديين، وقد شملت تلك الجهود برامج السعودية التي تهدف إلى زيادة نسبة السعوديين في الشركات العاملة في البلاد وضخ الاستثمارات في برامج التعليم والتدريب لتحسين مستوى مهارة المواطنين السعوديين. وقد أحرزت المملكة تقدماً جيداً وقاربت على تحقيق هدف رؤية ٢٠٣٠م المعني بخفض معدل البطالة في السعودية إلى ٧٪.



يوضح الجدول التالي عدد السكان العاملين في المملكة في الفترة بين الربع الثاني من ٢٠٢٣م والربع الثاني من ٢٠٢٤م:

الجدول (٦-٣): السكان العاملون في المملكة

الفئة	الوحدة	الربع الثاني من ٢٠٢٣م			الربع الثاني من ٢٠٢٤م		
		الذكور	الإناث	الإجمالي	الذكور	الإناث	الإجمالي
الموظفون السعوديون	مليون	١,٦	١,٠	٢,٦	١,٧	١,١	٢,٨
الموظفون غير السعوديين	مليون	٧,٥	٠,٣	٧,٩	٨,٥	٠,٤	٨,٩
إجمالي عدد الموظفين	مليون	٩,١	١,٤	١٠,٥	١٠,٢	١,٥	١١,٧

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، إحصاءات سوق العمل للربع الثاني من عام ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

ضخ الجدول التالي معدل البطالة في المملكة في الفترة بين الربع الثاني من ٢٠٢٣م والربع الثاني من ٢٠٢٤م:

الجدول (٧-٣): معدل البطالة في المملكة

العنصر	الوحدة	الربع الثاني من ٢٠٢٣م			الربع الثاني من ٢٠٢٤م		
		الذكور	الإناث	الإجمالي	الذكور	الإناث	الإجمالي
معدل البطالة الكلي	(%)	٢,٢	١٢,٩	٤,١	١,٧	١٠,٨	٣,٣
معدل بطالة السعوديين	(%)	٤,٦	١٥,٩	٨,٥	٤,٠	١٢,٨	٧,١
معدل بطالة غير السعوديين	(%)	١,١	٥,٥	١,٤	٠,٨	٥,٠	١,١

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، إحصاءات سوق العمل للربع الثاني من عام ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

٤-١-٣ أبرز النقاط والمبادرات في رؤية السعودية ٢٠٣٠:

- جاء إطلاق برنامج الإسكان الوطني كجزء من مبادرات رؤية السعودية ٢٠٣٠ لتمكين الأسر السعودية من تملك المنازل من خلال توفير حلول شاملة للإسكان والتمويل. وقد حققت هذه المبادرة نجاحاً كبيراً؛ حيث ارتفع معدل تملك السعوديين للمنازل إلى أكثر من ٦٣٪ في نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م من خط الأساس البالغ ٤٧٪ في السنة المالية ٢٠١٦م، محرراً تقدماً جيداً نحو تحقيق الهدف الأولي المتمثل في الوصول إلى نسبة ٧٠٪ بنهاية عام ٢٠٣٠م. وقد توج ذلك الجهود الحثيثة التي بذلتها وزارة البلديات والإسكان التي أطلقت العديد من مشاريع الإسكان ميسورة التكلفة في المدن الكبرى من خلال الدعم الحكومي. وتم إطلاق العديد من الصناديق، مثل صندوق التنمية العقارية لدعم المستخدمين النهائيين بتقليل شروط التمويل وتقديم معونات أخرى لتخفيف عبء تملك المنازل. بالإضافة إلى ذلك، تم إطلاق منصات رقمية مثل «سكني» التي أسهمت بشكل ملحوظ في زيادة ملكية المنازل من خلال توفير حل سهل لاستعراض المشاريع العقارية ذات الصلة والاستفادة من خيارات التمويل العقاري.
- قدمت المملكة العربية السعودية مبادرات مثل إصدار «الإقامة المميزة»، وهي تصريح إقامة للمغتربين ذوي المهارات العالية والأثرياء. تنقسم هذه الإقامة إلى نوعين: النوع الدائم ذو الصلاحية غير المحدودة، والنوع المؤقت الذي يتطلب التجديد سنوياً. يُسمح لحاملي هذه التصاريح بالعيش في المملكة مع عائلاتهم، والتقدم للحصول على تأشيرات زيارة للأقارب، وتوظيف العمالة المنزلية، وامتلاك العقارات، وغيرها من الامتيازات. تم إصدار ٧٣ تأشيرة إقامة مميزة في نوفمبر ٢٠١٩ بعد اعتماد البرنامج في مايو ٢٠١٩. وفي عام ٢٠٢٤، وسّعت المملكة برنامج الإقامة المميزة، حيث بسّطت إجراءات التقديم ووسّعت نطاق الأهلية ليشمل خمس فئات جديدة تهدف إلى جذب المستثمرين، ورواد الأعمال، وأصحاب المواهب، والمهنيين. كجزء من هذا البرنامج، مُنحت ٢,٦٤٥ إقامة مميزة للعاملين في قطاع الصحة من ٥٦ دولة في أكتوبر ٢٠٢٤م.



- استخدمت المملكة الإستراتيجية الوطنية للسياحة لترسيخ مكانتها كوجهة سياحية عالمية. وينطوي ذلك على تطوير العديد من المشاريع الضخمة، ولا سيما في الرياض، والتي من المتوقع أن تصبح مناطق جذب سياحي؛ نظراً لضخامة حجمها وتصميمها الاستثنائي. وتشمل بعض المشاريع الكبرى مشروع المربع الجديد، وبوابة الدرعية، والقدية، وحديقة الملك سلمان في الرياض. ومن بين المبادرات الرئيسية الأخرى بوابة التأشيرة الإلكترونية السعودية لتسريع إجراءات استخراج التأشيرات. بالإضافة إلى ذلك، تسعى المملكة جاهدة لاستضافة العديد من الفعاليات العالمية الكبرى، مثل معرض إكسبو ٢٠٣٠م وكأس العالم ٢٠٣٤م لكرة القدم، ومن المتوقع أن تسفر هذه الفعاليات عن عدد كبير من الزيارات وتعريف الجمهور العالمي بالمملكة في حالتها الجديدة. ووفقاً لوزارة السياحة، فقد بلغ إجمالي عدد السياح المحليين والوافدين ١٠٩,٣ ملايين سائح، وكان حوالي ٢٥٪ منهم من السياح الوافدين والباقي سياحاً محليين، وبلغ حجم الإنفاق السياحي الإجمالي ٢٥٥,٦ مليار ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وكان الهدف الأولي لرؤية السعودية ٢٠٣٠ هو ١٠٠ مليون سائح، والذي تم تعديله الآن إلى ١٥٠ مليون سائح بحلول عام ٢٠٣٠م. بالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لبيانات وزارة السياحة عن النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م، تم تسجيل إجمالي عدد السياح في النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م حوالي ٦٠ مليون سائح، وبلغ إجمالي الإنفاق السياحي ١٥٠ مليار ريال سعودي. وهذا يشير إلى اتجاه طموح في النمو في قطاع السياحة.
- تنوع الاقتصاد هو أحد العوامل بالغة الأهمية في رؤية السعودية ٢٠٣٠، ويتم ذلك من خلال التوسع في القطاعات الاقتصادية غير النفطية المهمة. وإحدى المبادرات الرئيسية لتحقيق ذلك هو برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية الذي يهدف إلى تحويل البلاد إلى مشارك عالمي رئيسي في قطاعات الطاقة، والتعدين، والصناعة، والخدمات اللوجستية. ويركز البرنامج على ضخ استثمارات ضخمة بهدف تطوير البنية التحتية، وتعزيز الابتكار في الصناعة والخدمات اللوجستية، وتوفير التمويل للمشاريع الصناعية الجديدة. ونتيجة لهذه الأنشطة، بلغ عدد المراكز اللوجستية ذات ارتباطات إعادة التصدير في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م ٢٢ مركزاً لوجستياً، وازداد التمويل الحكومي التراكمي للمشاريع الصناعية الجديدة ذات الإمكانيات العالية من ١,٢ مليار ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٠,٤ مليار ريال سعودي في النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م. بالإضافة إلى ذلك، وصل عدد التراخيص المفعلة لهذه المشاريع الصناعية إلى ٢,٦٤٧ رخصة. وقد تم تطوير ميناء الملك عبدالعزيز في الدمام من خلال ضخ استثمار بقيمة ٧ مليارات ريال سعودي؛ ما أدى إلى زيادة طاقة مناولة الحاويات إلى إجمالي ٧,٥ ملايين حاوية. علاوة على ذلك، بدأت ٣٠٨ مصانع جديدة في الإنتاج منذ بداية السنة المالية ٢٠٢٤م حتى أبريل وصدرت ٤١٠ رخصة مصانع جديدة خلال الفترة ذاتها. وأدت الزيادة في الصناعة التحويلية المحلية إلى زيادة حجم البضائع غير النفطية بنسبة ٧,٥٪ في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م مقارنة بحجم الصادرات خلال الفترة ذاتها من العام السابق.

٣-١-٥ المبادرات التنظيمية للقطاع السكني

- تهدف المبادرات التنظيمية، سواءً أكانت سارية بالفعل أم ستطرحها الحكومة قريباً، إلى دعم سوق العقارات السكنية عن طريق فتح القطاع أمام المستثمرين الأجانب، وتحفيز مطوري العقارات السكنية على زيادة المعروض من المساكن، وتسهيل الحصول على التمويل السكني، وتعديل الضرائب المفروضة على التصرفات العقارية.
- **نظام الاستثمار المحدث (قادم):** تقوم وزارة الاستثمار بصياغة «نظام الاستثمار المحدث»، الذي من المتوقع أن يدخل حيز التنفيذ في ٢٠٢٥م. ويهدف هذا القانون إلى تخفيف القيود المفروضة على المستثمرين الأجانب والوافدين الذين يمتلكون عقارات في المملكة، وذلك لجذب الاستثمارات الأجنبية وتحفيز قطاع العقارات السكنية.
 - **برنامج وافي (قيد التنفيذ):** يتيح برنامج وافي للمطورين العقاريين البيع على الخارطة؛ ما يوفر لهم السيولة اللازمة لضمان تسليم المشاريع في الوقت المحدد. في الربع الأول من عام ٢٠٢٤م، أصدرت الهيئة العامة للعقار ٣٣ رخصة بيع على الخارطة لمشاريع تضم إجمالاً ١٣,٩٠٧ وحدات سكنية.
 - **المنصات الرقمية (قيد التنفيذ):** تم استحداث منصات رقمية، مثل «سكني»، و «إيجار»؛ ما سهّل على السكان تصفح الوحدات السكنية المتاحة، والوصول إلى حلول تمويل المنازل والدعم الحكومي. وقد لعبت هذه المنصات دوراً مهماً في زيادة نسبة تملك المنازل بين المواطنين السعوديين.
 - **برنامج شراكة (قيد التنفيذ):** تعمل وزارة البلديات والإسكان على الاستفادة من الشراكات بين القطاعين العام والخاص من خلال «برنامج شراكة» لتوفير حلول إسكان ميسورة التكلفة. ويشمل ذلك توفير وصلات المرافق العامة، وتسريع الحصول على الموافقات، ودعم عمليات البيع على الخارطة، وفي بعض الحالات، الموافقة على إقامة مساحات مبنية ذات كثافة أعلى.



- **نظام رسوم الأراضي البيضاء (قيد التنفيذ):** فُرضت ضريبة بنسبة ٢,٥٪ على «الأراضي البيضاء» (الأراضي غير المطوّرة التي تزيد مساحتها على ١٠,٠٠٠ متر مربع) للحد من التجارة القائمة على المضاربة، والسيطرة على زيادة الأسعار، وتشجيع تطوير الأراضي.
- **ضريبة التصرفات العقارية (RETT) (قيد التنفيذ):** تم استبدال إعفاء ضريبة القيمة المضافة السابق على التصرفات العقارية بضريبة ٥٪ على التصرفات العقارية. وقد صدر مرسوم ملكي بإعفاء مشتري المنازل لأول مرة من ضريبة التصرفات العقارية للعقارات التي تبلغ قيمتها مليون ريال سعودي أو أقل. بالإضافة إلى ذلك، وافق مجلس الوزراء على قانون يمنح إعفاءات من ضريبة التصرفات العقارية في ٢١ حالة محددة، بما في ذلك هبات العقارات بين الأقارب والبيع القسري.

٣-١-٦ المبادرات التنظيمية للقطاع المكني

- أطلقت الحكومة مبادرات تنظيمية قيد التنفيذ، بالإضافة إلى مبادرات من المتوقع تنفيذها في المستقبل للتوسع في القطاعات الاقتصادية غير النفطية، والتي تهدف إلى زيادة معدلات التوظيف ودعم سوق العقارات المكنية. وتشمل هذه المبادرات محفزات لاستقطاب الشركات العالمية والاستثمارات الأجنبية إلى المملكة، بالإضافة إلى دعم الشركات المحلية صغيرة ومتوسطة الحجم عن طريق توفير حلول التمويل وتبسيط إجراءات وشروط التأسيس.
 - **برنامج المقرات الإقليمية (قيد التنفيذ):** يستدعي هذا البرنامج من الشركات التي تسعى إلى ممارسة الأعمال التجارية في المملكة إنشاء مقرات إقليمية داخل المملكة اعتباراً من ٢٠٢٤م. وتشمل الحوافز الإضافية الإعفاء من ضريبة الدخل لمدة ٣٠ عاماً. في الربعين الأولين من عام ٢٠٢٤م، حصلت ١٨٤ شركة على تراخيص استثمارية لنقل مقراتها الرئيسية إلى المملكة.
 - **ملكية المستثمرين الأجانب (قيد التنفيذ):** يُسمح للشركات بالتملك الأجنبي بنسبة ١٠٠٪ في معظم قطاعات الأعمال، شريطة أن تستوفي متطلبات الحد الأدنى لرأس المال البالغ ٣٠ مليون دولار أمريكي، وأن تلتزم باستثمار ٢٠٠ إلى ٣٠٠ مليون دولار أمريكي على مدى خمس سنوات، وأن يكون لها وجود في ثلاثة أسواق إقليمية أو عالمية على الأقل.
 - **برنامج كفالة (قيد التنفيذ):** يقدم البرنامج ضمانات قروض للشركات متناهية الصغر، والصغيرة، والمتوسطة. وفي عام ٢٠٢٣م، تم تقديم ضمانات بقيمة ١٢,١ مليار ريال سعودي، والتي استفادت منها ٥,٤٧٦ مؤسسة.
 - **المناطق الاقتصادية الخاصة (قيد التنفيذ):** تم الإعلان عن خمس مناطق اقتصادية خاصة في المملكة، والتي تغطي العديد من القطاعات، وتشمل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، والمنطقة الخاصة اللوجستية المتكاملة في الرياض. وتستفيد الشركات العاملة في هذه المناطق من معدلات الضرائب التنافسية والحوافز التنظيمية.
 - **نظام الاستثمار الجديد (قادم):** تقوم وزارة الاستثمار بصياغة «نظام الاستثمار المحدث» المتوقع أن يدخل حيز التنفيذ في ٢٠٢٥م. ويهدف هذا القانون إلى تقليل الفروقات بين المستثمرين المحليين والأجانب وتبسيط عملية الاستثمار في السوق المحلية.
 - **نظام الشركات الجديد (قيد التنفيذ):** قدّمت وزارة التجارة «نظام الشركات الجديد» في أوائل عام ٢٠٢٣م. وقد أدخلت تغييرات رئيسية لتبسيط الشروط والإجراءات القانونية المطلوبة من الشركات الصغيرة ومتناهية الصغر، مع التركيز على تعزيز ريادة الأعمال.
- المصدر: وزارة الاستثمار السعودية، وزارة الداخلية، منصة أرقام، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ٢٠٢٤م

٣-٢ الرياض

٣-٢-١ نظرة عامة

شهدت الرياض نمواً سريعاً في العقود الأخيرة، من حيث عدد السكان والتطور العمراني. تتمتع الرياض بأهمية اقتصادية كبيرة وتعتبر نقطة محورية لمختلف القطاعات الاقتصادية في البلاد، والتي تشمل العقارات، والتمويل، والخدمات اللوجستية، والسياحة والترفيه. وتتضمن المبادرات الإستراتيجية لرؤية السعودية ٢٠٣٠ تركيزاً كبيراً على الرياض بهدف تحويلها إلى مركز أعمال رئيسي في المنطقة ووجهة سياحية عالمية. ومن بين تلك المبادرات برنامج المقرات الإقليمية، الذي يهدف إلى جذب الشركات الكبرى متعددة الجنسيات لنقل مقراتها الإقليمية إلى الرياض، وتطوير العديد من المشاريع العملاقة والضخمة، مثل المربع الجديد، وبوابة الدرعية، والقدية، التي من المتوقع أن تجذب السياح من جميع أنحاء العالم بسبب ضخامة حجمها وتصميمها الاستثنائي.



٣-٢-٢ السكان، والأسر، والدخل

بناءً على تعداد السعودية ٢٠٢٢ والاتجاهات التاريخية، يُقدّر سيناريو الحالة الأساسية وصول عدد السكان إلى حوالي ٨,٧ ملايين نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م من ٧,٢ ملايين نسمة في عام ٢٠٢٣م، بافتراض أن عدد سكان الرياض من المتوقع أن ينمو بمعدل نمو سنوي مركب تاريخي يبلغ ٢,٨٪. وفي الوقت ذاته، من المتوقع أن يرتفع عدد الأسر من حوالي ٢,٠ مليون أسرة في عام ٢٠٢٣م إلى ٢,٧ مليون أسرة في عام ٢٠٣٠م؛ ما يعكس معدل نمو سنوي مركب أعلى يبلغ ٤,٤٪. ومع ذلك، تم اختبار سيناريو آخر يفترض معدل نمو سكاني أعلى من معدل النمو التاريخي، وهو ما يتوقع أن يتماشى مع المبادرات الإستراتيجية لمدينة الرياض، التي تستهدف وصول عدد السكان إلى حوالي ١٠ ملايين نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م.

تستند جميع الأرقام المتوقعة بعد عام ٢٠٢٢م إلى تحليل وافتراضات شركة كوليبرز، المستخلصة من تعداد السعودية ٢٠٢٢ واتجاهات البيانات التاريخية.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد سكان الرياض في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٨): التوقعات بشأن عدد السكان في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٣,٤	٣,٥	٣,٦	٣,٧	٣,٨	٣,٩	٤,٠	٤,١
غير السعوديين	مليون	٣,٨	٣,٩	٤,٠	٤,١	٤,٢	٤,٤	٤,٥	٤,٦
إجمالي عدد السكان	مليون	٧,٢	٧,٤	٧,٦	٧,٨	٨,٠	٨,٣	٨,٥	٨,٧

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليبرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد الأسر في الرياض في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٩): التوقعات بشأن الأسر

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٠,٨	٠,٨	٠,٩	٠,٩	١,٠	١,٠	١,١	١,١
غير السعوديين	مليون	١,٢	١,٢	١,٣	١,٣	١,٤	١,٥	١,٥	١,٦
إجمالي عدد الأسر	مليون	٢,٠	٢,١	٢,٢	٢,٣	٢,٤	٢,٥	٢,٦	٢,٧

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليبرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

وفقاً لبيانات شركة يورومونيتور، تُظهر التجزئة التقديرية للدخل في الرياض أن حوالي ٣٣٪ من الأسر في عام ٢٠٢٣م يزيد دخلها الشهري على ١٦,٠٠٠ ريال سعودي، بينما يقل الدخل الشهري لنسبة ٦٧٪ المتبقية عن ١٦,٠٠٠ ريال سعودي. علاوة على ذلك، تشير التقديرات إلى أن ٥٪ من الأسر تجني أكثر من ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي شهرياً. ومن المتوقع أن يتحسن هذا التوزيع في عام ٢٠٣٠م؛ حيث من المرتقب أن تجني حوالي ٤٠٪ من الأسر أكثر من ١٦,٠٠٠ ريال سعودي شهرياً، بينما من المتوقع أن تجني نسبة ٦٠٪ المتبقية أقل من هذا المبلغ، ومن المتوقع أن تجني ٧٪ من الأسر أكثر من ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي شهرياً.

يشير ذلك إلى تحسّن متوقع في متوسط مستويات الدخل، ومن ثمّ، مستوى معيشة المقيمين في الرياض، مدفوعاً بمبادرات التوسع الاقتصادي. ومع ذلك، ستحتاج نسبة كبيرة من السكان إلى وحدات سكنية ميسورة التكلفة نتيجة متوسط مستويات الدخل المنخفضة نسبياً.



٣-٢-٣ العرض

أشارت التقديرات إلى أن إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في الرياض يبلغ حوالي ٢,٢ مليون وحدة سكنية في عام ٢٠٢٢م، ومن المتوقع أن يصل إلى قرابة ٢,٠ ملايين وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. وتكشف البيانات الواردة من الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٢م أن الشقق السكنية هي نوع المسكن السائد؛ حيث تشكل ٥٧٪ من جميع الوحدات السكنية المشغولة في منطقة الرياض، ويعكس ذلك نمواً بنسبة ١٠ نقاط مئوية منذ عام ٢٠١٧م. وفيما يتعلق بالملكية، فإن سوق الإيجار هو المهيمن؛ حيث يمثل حوالي ٦٢٪ من رصيد الوحدات السكنية في مدينة الرياض، ويشغل معظمها أسر غير سعودية. وعلى العكس، تمثل الوحدات المملوكة ٢٣٪ فقط وتمتلك الأسر السعودية ٩١٪ منها. ومن المتوقع أن تؤدي المبادرات الحكومية المعنية القادمة بتخفيف نظام الملكية العقارية للوافدين مما سيدفع إلى زيادة معدل ملكية المنازل، خاصةً بين غير السعوديين الذين اختاروا بشكل رئيسي الإيجار بسبب الأنظمة المقيدة في الوقت الحالي.

يوضح الجدول توزيع أنواع الوحدات السكنية المشغولة في الرياض في الفترة بين ٢٠١٧م و٢٠٢٢م:

الجدول (٣-١): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)

المنطقة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
منزل تقليدي	٦٪	٤٪
فيلا	٢٥٪	٢٣٪
أدوار سكنية	١٨٪	١١٪
شقة سكنية	٤٧٪	٥٧٪
أخرى	٤٪	٥٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، مسح الطاقة المنزلي عام ٢٠١٧م، تعداد السعودية ٢٠٢٢

ملاحظة: التصنيفات كما وردت في المصدر، وتم دمج الفئات المماثلة معاً

ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

خلال فترة التوقعات، من المرتقب أن تشهد الرياض إقامة العديد من المشاريع السكنية القادمة المؤكدة بإجمالي وحدات يبلغ حوالي ٣٠٥ ألف وحدة سكنية في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. واعتباراً من الفترة الحالية، تشير التقديرات إلى أن هناك حوالي ٢٣٤ ألف وحدة لم يتم بيعها بعد، وهو ما يمثل المعروض القادم غير المباع. ومن المتوقع طرح معظم هذه الوحدات غير المباعة في السوق حوالي عام ٢٠٣٠م في شكل مشاريع ضخمة متعددة الاستخدامات. والجدير بالذكر أن المشاريع العملاقة والضخمة تشكل الحصة الأكبر التي تمثل حوالي ٧٠٪ من المعروض القادم من الوحدات السكنية. ويأتي بعد ذلك مشاريع وزارة البلديات والإسكان التي تشكل حوالي ٢٥٪ من المعروض القادم المؤكد، وتتركز بشكل أساسي في ضاحيتين سكنيتين رئيسيتين؛ هما ضاحية خزام وضاحية الفرسان اللتان تقعان على مشارف المدينة الرئيسية. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن يتم تلبية نسبة كبيرة من المعروض القادم من خلال وحدات البناء الذاتي أو صغار المطورين العقاريين الذين يقدمون فيلات أو مباني سكنية قائمة بذاتها دون مرافق اجتماعية. ويُتوقع أن تشكل هذه الوحدات عن طريق البناء الذاتي أو صغار المطورين العقاريين حوالي ٥٤٦ ألف وحدة سكنية؛ وهو ما يمثل حوالي ٧٠٪ من إجمالي المعروض السكني القادم بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠، والمقدر بحوالي ٧٨٠ ألف وحدة سكنية، مما يتيح للمطورين العقاريين فرصة استهداف هذه الشريحة من خلال تقديم جودة بناء أفضل ومجموعة من المرافق الاجتماعية التي توفر مزيداً من الراحة.

مع التطور الكبير الذي شهدته المناطق الوسطى في الرياض، تركزت معظم مشاريع التطوير المرتقبة في المناطق الشمالية، والشمالية العليا، والجنوبية السفلى، وأقصى الشمال الشرقي من المدينة، والتي تضم مساحات كبيرة من قطع الأراضي وتتميز بأن أسعار الأراضي فيها أرخص نسبياً؛ ما يتيح بناء وحدات سكنية أكبر وبأسعار معقولة.

٣-٢-٤ الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية

في عام ٢٠٢٢م، أشارت التقديرات إلى أن الطلب على الوحدات السكنية في الرياض بلغ ٢,٠ مليون وحدة سكنية، مع توقعات بارتفاعه إلى ٢,٧ مليون وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠م، وفقاً لسيناريو الحالة الأساسية الذي يراعي عدد السكان المتوقع البالغ ٨,٧ ملايين نسمة تقريباً، بناءً على معدلات النمو التاريخية المستخلصة من بيانات الهيئة العامة للإحصاء. ويُعزى الدافع الرئيسي لهذا الطلب، الذي يشكل حوالي ٨١٪ من السوق، إلى التشكيل المتوقع للأسر الجديدة بسبب تزايد عدد السكان وانخفاض حجم الأسر.



بحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تمثل الأسر التي يبلغ دخلها ١٦,٠٠٠ ريال سعودي وأعلى حوالي ٤٠٪ من إجمالي عدد الأسر، مقارنةً بنسبة ٣٣٪ في عام ٢٠٢٣م؛ ما يعكس تحولاً نحو شرائح الدخل الأعلى. ويُتوقع أن تكون هذه الأسر قادرة على شراء عقارات بقيمة ٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وأكثر. ومن المتوقع أن تكون نسبة ٦٠٪ المتبقية من الأسر التي يقل دخلها عن ١٦,٠٠٠ ريال سعودي قادرة على شراء عقارات تقل قيمتها عن ٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي؛ ما يدل على وجود حاجة قوية إلى توفير مساكن ميسورة التكلفة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تتمكن ٧٪ من الأسر التي من المرتقب أن يزيد دخلها على ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٣٠م من شراء وحدات سكنية تزيد قيمتها على ٢ مليون ريال سعودي؛ ما يشير إلى وجود طلب على الوحدات السكنية ذات الجودة العالية والموقع الجيد. وتستند القدرة على تحمل تكاليف الوحدات السكنية إلى تحليل شركة كوليرز باستخدام افتراضات مدفوعات الرهن العقاري الشائعة، والتي قد تكون عرضة للتغيير وتختلف من بنك إلى آخر.

في إطار سيناريو الحالة الأساسية، من المتوقع أن يبلغ العدد الإضافي المطلوب من الوحدات السكنية، بناءً على معدل نمو الأسر التاريخي والوحدات القائمة التي تحتاج إلى استبدال، حوالي ٨٧١ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٣٠. بالإضافة إلى ذلك، فإن العدد الإضافي المتوقع من الوحدات السكنية، والذي يشمل الإمدادات من المطورين الرئيسيين والمطورين الصغار والوحدات المبنية ذاتياً، يقدر بحوالي ٧٨٠ ألف وحدة. وبناءً على هذه التقديرات للطلب والعرض، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية الإضافية، بناءً على إجمالي العرض من الوحدات السكنية، حوالي ٩١ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و ٢٠٣٠.

ومع ذلك، في ظل سيناريو النمو السكاني المرتفع، الذي يتوقع أن يصل عدد السكان إلى ١٠ ملايين نسمة بحلول عام ٢٠٣٠، فإن الزيادة المتوقعة في الطلب بسبب تشكيلات الأسر الجديدة قد تؤدي إلى توسع كبير في الفجوة السوقية. يقدر هذا السيناريو زيادة إجمالي الطلب القابل للتلبية مقارنة بالحالة الأساسية ليصل إلى حوالي ١,٢٥١ ألف وحدة، في حين يُقدر أن يرتفع العرض الإضافي إلى حوالي ٨٩٥ ألف وحدة، مما قد يؤدي إلى فجوة سوقية إضافية تبلغ حوالي ٣٥٦ ألف وحدة خلال نفس الفترة.

٣-٢-٥ الأداء المستند إلى صفقات الهيئة العامة للعقار - آخر ١٢ شهراً المنتهية في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م

تتميز سوق الوحدات السكنية في الرياض بديناميكياتها المتنوعة، حيث تُظهر مناطق مختلفة في المدينة خصائصها الفريدة من حيث مستويات الدخل، وحالة التطوير، والكثافة، وجودة العروض. وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء، ظل عدد صفقات بيع الوحدات السكنية في الرياض مستقرًا نسبيًا، بخلاف الذروة التي لوحظت في عام ٢٠٢١م، حيث بلغ عدد الصفقات ٦٩,٨٠٧ صفقة. وانخفض عدد الصفقات إلى ٥٥,٢٦٠ صفقة في عام ٢٠٢٣م، والذي يماثل عدد الصفقات المسجلة في عام ٢٠٢٠م، التي بلغ عددها ٥٦,٩٤١ صفقة. خلال الفترة بين ٢٠٢٠م و ٢٠٢٣م، كان السوق مدفوعاً في الغالب بصفقات بيع الأراضي السكنية، تليها مباشرةً مبيعات الفلل والشقق السكنية؛ ما يشير إلى ميل كبير إلى وحدات التطوير الذاتي. وتجدر الإشارة إلى أنه في عام ٢٠٢٣م، تجاوزت صفقات بيع الشقق السكنية صفقات بيع الفلل للمرة الأولى؛ حيث ارتفعت من حصة ١١٪ في عام ٢٠٢٠م إلى ٢٦٪ في عام ٢٠٢٣م من إجمالي جميع صفقات البيع السكنية، وهذا يسلط الضوء على التحول في تفضيلات السكن ويشير إلى انخفاض حجم الأسر. ويتضح هذا التغيير من خلال معدل النمو السنوي المركب (CAGR) الأساسي البالغ ٣٣,٩٪ للأعوام ٢٠٢٠م-٢٠٢٣م في صفقات بيع الشقق، والذي يسد تدريجياً الفجوة الموجودة في صفقات بيع الفلل. ويؤكد هذا التوجه على الطلب المتزايد على الشقق السكنية بين المستخدمين النهائيين بسبب جدواها الاقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك انخفاض طفيف في إجمالي عدد الصفقات في عام ٢٠٢٣م مقارنة بعام ٢٠٢٢م. ويمكن أن يُعزى ذلك إلى انخفاض عدد صفقات بيع الفلل والأراضي السكنية نتيجة ارتفاع سعر المتر المربع بالريال السعودي وارتفاع أسعار الفائدة. ومع ذلك، فقد بلغ إجمالي صفقات البيع في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م ٤٢,٤٧٣ صفقة، والذي يمثل ٧٧٪ من إجمالي صفقات البيع في عام ٢٠٢٣م؛ ما يشير إلى زيادة في عدد الصفقات عن الانخفاض الذي لوحظ في عام ٢٠٢٣م، وربما يرتفع ليضاهي عدد الصفقات التي لوحظت في عام ٢٠٢١م.

٣-٢-٥-١ الشقق السكنية

في الرياض، كان نشاط صفقات البيع مرتفعاً بشكل خاص في المنطقتين الشمالية والشمالية الشرقية، وهما تمثلان معاً حوالي ٢٩٪ من إجمالي المساحة المتداولة في المدينة. ومن المتوقع أن يكون المحرك لهذا النشاط المتزايد هو وجود معروض من مشاريع وزارة البلديات والإسكان، التي توفر وحدات سكنية ميسورة من حيث التكلفة، هذا إلى جانب حدوث طفرة في مشاريع أبراج الشقق السكنية الشاهقة في الشمال. وعلى العكس، شهدت منطقة أقصى الشمال الشرقي أحد أدنى المستويات في نشاط صفقات البيع، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى قلة توفر مشاريع الشقق السكنية في الوقت الحالي؛ حيث ما زالت معظم المشاريع السكنية في هذه المنطقة قيد البناء والتشييد.



في سوق الشقق السكنية في الرياض، شهدت ٤٦٪ من المناطق متوسط أسعار صفقات بيع أقل من مليون ريال سعودي للشقة، بينما تجاوزت نسبة ٥٤٪ المتبقية من المناطق هذا الرقم؛ حيث لوحظ أعلى متوسط في المنطقة الوسطى الغربية، والذي بلغ ١,٣ مليون ريال سعودي. وتستفيد المناطق الوسطى، والغربية الوسطى، والشمالية، والشمالية الغربية، والشمالية العليا، والغربية، التي تتجاوز قيمة الصفقات فيها المليون ريال سعودي، من موقعها المتميز بالقرب من المناطق المركزية الرئيسية في المدينة ومشاريع البنية التحتية الجارية، مثل شبكة حافلات الرياض، وقطار (مترو) الرياض، ومشروع الرياض الخضراء.

في الفترة بين الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ والربع الثاني من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط السعر المتداول للمتر المربع في الشقق السكنية في جميع المناطق ٦,٠٩٦ ريالاً سعودياً. وسجلت المنطقة الغربية الوسطى أعلى متوسط سعر للمتر المربع؛ حيث بلغ ٩,٧٠٦ ريالاً سعودياً /المتر المربع، متأثراً بارتفاع الطلب المتوقع بسبب جودة البنية التحتية ومستوى مشاريع الشقق السكنية العالي في المنطقة. وتميزت المنطقة الوسطى أيضاً بمتوسط سعر مرتفع؛ ويعكس ذلك موقعها المتميز بالقرب من مناطق العمل المركزية الرئيسية والعديد من مشاريع الأبراج الشاهقة. وعلى العكس، قدمت المنطقة الجنوبية السفلى أكثر الخيارات المعروضة بأسعار معقولة بسبب بُعد موقعها عن وسط المدينة. وتجدر الإشارة إلى أن هناك وجود ملحوظ لأبراج الشقق الشاهقة في الجزء الشمالي من الرياض، ولا سيما على طول طريق الملك فهد داخل منطقة الصحافة. بالإضافة إلى ذلك، هناك العديد من المشاريع المماثلة قيد البناء والتشييد حالياً على طريق الملك سلمان. وتُعزى هذه الكثافة إلى ارتفاع معامل المساحة المبنية (FAR) التي تصل إلى ٦ طوابق والارتفاعات المسموح بها في هذه الطرق التجارية الرئيسية؛ ما يسهل تطوير المباني الشاهقة ويسهم في الاتجاه التصاعدي في قيم العقارات.

ارتفع متوسط أسعار الشقق السكنية/المتر المربع في الرياض من ٥,٩٣٧ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ إلى ٦,٣٢٢ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤، بزيادة سنوية قدرها ٧٪. وهذا أقل من معدل النمو السنوي المركب الملحوظ في الفترة بين عامي ٢٠٢٠ و٢٠٢٣م، والذي بلغ حوالي ١٧,٤٪؛ ما يدل على أن النمو السريع الأولي لأسعار الشقق السكنية قد عاد إلى طبيعته هذا العام. وربما أسفر هذا الانخفاض في معدل نمو متوسط سعر المتر المربع عن ارتفاع عدد صفقات البيع مقارنةً بنفس الربع من العام الماضي.

٣-٥-٢-٣ الفلل

كان نشاط صفقات البيع في سوق الفلل مرتفعاً بشكل ملحوظ في المنطقة الجنوبية السفلى ومنطقة أقصى الغرب؛ حيث شكلاً معاً حوالي ٤٢٪ من إجمالي المساحة المتداولة في المدينة بالمتر المربع. ومن المتوقع أن يعود هذا النشاط المتزايد إلى توفر وحدات سكنية بأسعار معقولة نسبياً في هذه المناطق نتيجة انخفاض أسعار الأراضي، والتي تعكس موقعها البعيد عن وسط المدينة وطرح مشاريع جديدة بسبب المخزون الكبير من الأراضي في هذه المناطق. في المقابل، شهدت المنطقة الغربية أحد أدنى مستويات نشاط صفقات البيع، ويُتوقع أن يكون ذلك بسبب ندرة قطع الأراضي غير المطورة المتاحة للمشاريع السكنية في تلك المنطقة.

في سوق الفلل السكنية في الرياض، في الفترة بين الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ والربع الثاني من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط السعر/المتر المربع في جميع المناطق ٥,٩٨٢ ريالاً سعودياً، وسجلت المنطقة الغربية الوسطى أعلى متوسط لأسعار صفقات البيع/المتر المربع؛ حيث بلغ ١٢,٨٠٨ ريالاً سعودياً /المتر المربع، تليها المنطقة الشمالية الغربية بمتوسط سعر/المتر المربع الذي يبلغ ١٢,٢٥٠ ريالاً سعودياً، ومن المتوقع أن يرجع ذلك إلى موقعها المتميز. وعلى العكس، توجد معظم الفلل ميسورة التكلفة في المناطق الجنوبية السفلى وأقصى الشمال الشرقي بمتوسط سعر للمتر المربع يبلغ ٣,١٢٥ ريالاً سعودياً و٣,١٢٢ ريالاً سعودياً على التوالي بسبب انخفاض أسعار الأراضي فيها. وتميز حي الملقا في المنطقة الشمالية الغربية بأعلى متوسط لأسعار صفقات البيع في سوق الفلل بمتوسط سعر ١٢,٩٧٥ ريالاً سعودياً/المتر المربع.

ارتفعت أسعار الفلل السكنية/المتر المربع في الرياض من ٥,٦٩٧ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ إلى ٦,٠١٩ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤، بزيادة سنوية قدرها ٦٪. وهذا أقل من معدل النمو السنوي المركب الملحوظ من عام ٢٠٢٠ إلى عام ٢٠٢٣م، والذي بلغ حوالي ١٤,٤٪؛ ما يشير إلى اتجاه مماثل لاتجاه الشقق السكنية حيث عادت الزيادة السنوية في الأسعار إلى مستوياتها الطبيعية وربما أدى ذلك إلى زيادة عدد صفقات بيع الفلل في هذا الربع مقارنةً بنفس الربع من العام الماضي.

٣-٥-٢-٣ الأراضي السكنية

كان نشاط صفقات البيع أبرز في المنطقة الجنوبية السفلى؛ حيث استحوذت على حوالي ٢٥٪ من إجمالي المساحة المتداولة بالمتر المربع في المدينة. ومن المتوقع أن تستقطب هذه المنطقة نشاطاً متزايداً بسبب التكلفة المنخفضة نسبياً لقطع الأراضي مقارنةً بمناطق أخرى في المدينة والعدد الكبير من المخططات الرئيسية التي تم الانتهاء منها مؤخراً. في المقابل، شهدت المنطقة الغربية الوسطى أحد أدنى مستويات نشاط صفقات البيع، وربما يرجع ذلك إلى ندرة توفر قطع الأراضي السكنية غير المطورة وارتفاع أسعارها عن المتوسط؛ ما يقيد السوق المستهدفة للفئات ذات الدخل المرتفع.



في سوق الأراضي السكنية في الرياض، في الفترة بين الربع الثالث من عام ٢٠٢٣ والربع الثاني من عام ٢٠٢٤، بلغ متوسط السعر المتداول للمتر المربع في جميع المناطق ٢,٩٥٤ ريالاً سعودياً، حيث لوحظ أعلى متوسط سعر في المنطقة الغربية الوسطى، والذي بلغ ٦,٢٤١ ريالاً سعودياً، تليها المنطقة الشمالية الغربية، والذي بلغ ٥,٩٧١ ريالاً سعودياً، وربما يرجع ذلك إلى موقعهما المتميز والعدد المنخفض نسبياً من قطع الأراضي السكنية غير المطورة؛ ما يؤدي إلى ارتفاع الطلب. وقد لوحظ أقل متوسط سعر متداول للمتر المربع في منطقة أقصى الشمال الشرقي؛ حيث بلغ ٨٨٩ ريالاً سعودياً، وتقع هذه المنطقة على مشارف المدينة وهي غير مطورة نسبياً مع محدودية الخدمات العامة. ومع ذلك، من المتوقع أن يتغير هذا الوضع مع اكتمال المزيد من المخططات الرئيسية ذات البنية التحتية الحديثة في هذه المنطقة.

ارتفعت أسعار الأراضي السكنية/المتر المربع في الرياض من ٢,٥٣٨ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٠٠٣ ريالاً سعودية في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م، بزيادة سنوية قدرها ١٨,٣٪. ويمثل ذلك نفس مستوى معدل النمو السنوي المركب الملحوظ من عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م والبالغ نحو ١٧,٣٪؛ ما يشير إلى اتجاه مماثل لزيادة الأسعار من عام ٢٠٢٠م حتى الآن، وهو ما يعكس أداءً أفضل مقارنة بالفلل والشقق السكنية التي انخفض معدل النمو في سعر مترها المربع هذا العام.

٣-٢-٦ المشهد السكاني التنافسي في الرياض

يتسم سوق العقارات السكنية في الرياض بالتنافسية الشديدة؛ حيث يتأثر بالمطورين العقاريين المعروفين الذين يقدمون مجمعات سكنية عالية الجودة، إلى جانب العديد من المطورين الجدد الذين يطورون مباني سكنية قائمة بذاتها أو فللاً صغيرة إلى متوسط الحجم. بالإضافة إلى ذلك، هناك عدد كبير من الوحدات السكنية من المشاريع الحكومية العملاقة المرتقبة، مثل حديقة الملك سلمان، وبوابة الدرعية، والمربع الجديد، وهي مشاريع متعددة الاستخدامات تهدف إلى إعادة تعريف السوق السكنية من أجل استهداف الفئات ذات الدخل المرتفع أو المستثمرين الأجانب. علاوة على ذلك، هناك العديد من مشاريع وزارة البلديات والإسكان القائمة والقادمة التي تضم مجمعات سكنية ميسورة التكلفة، والتي تستهدف الفئات ذات الدخل المنخفض وتقع في ضواحي المدينة.

من المتوقع أن تقدم المشاريع التي تديرها الحكومة عدداً كبيراً من الوحدات السكنية، ومع ذلك، ما زالت هناك فجوات في السوق يمكن للمطورين العقاريين من النطاقين المتوسط والكبير ملتها، ولا سيما للمجموعات متوسطة الدخل التي لا تستطيع تحمل تكلفة الوحدات السكنية الفاخرة مرتفعة السعر في مشاريع عملاقة متعددة الاستخدامات ولا تحتاج إلى اختيار الوحدات ميسورة التكلفة التي توفرها مشاريع وزارة البلديات والإسكان في التعاون مع مطورين من القطاع الخاص.

يقدم هذا القسم نظرة عامة على المطورين العقاريين الذين ينافسون الشركة، مع الإشارة إلى أدائهم المعني بوحدات الشقق والفلل من حيث أحجام الوحدات، وأسعار المبيعات، واستيعاب المشاريع المتاحة حالياً، والتواجد في السوق، والانتشار في جميع أنحاء الرياض.

٣-٢-٦-١ شركة دار الماجد العقارية

شركة دار الماجد العقارية هي شركة تطوير عقاري تركز على المشاريع السكنية، والتجارية، ومتعددة الاستخدامات في الرياض. ولديها ما مجموعه ١١,١٤٠ شقة سكنية في الرياض؛ منها ٤٠١ شقة سكنية تحت الإنشاء حالياً، وهي موزعة في جميع أنحاء المدينة وتقع معظم تلك الوحدات شمال طريق مكة المكرمة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتاحة حالياً ٧,٢٢٤ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ٤,٥٦٧ ريالاً سعودياً و١٢,١٣٧ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ١٠٥ و٣١٧ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٦٦ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٨٩٪ (وحدات الشقق السكنية).

٣-٢-٦-٢ شركة صفا للاستثمار

تقدم شركة صفا للاستثمار مجمعات سكنية مزودة بوسائل الراحة، مثل المساحات الخضراء، والمتنزهات، ومراكز اللياقة البدنية، والمقاهي. ولديها ما مجموعه ٣,١٣٢ شقة سكنية في الرياض؛ منها ٩٣٤ وحدة سكنية تحت الإنشاء حالياً، وتتركز في المناطق الشمالية من المدينة مع تواجد أقل في المناطق الوسطى والشرقية. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتاحة حالياً ٧,٠٢٨ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ٥,٣٠٠ ريالاً سعودياً و٨,٣٢٣ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ١٠٤ و٤٧٦ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٩٥ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٦٨٪ (وحدات الشقق السكنية).



٣-٦-٢-٣ شركة العجلان ريفيرا

تقدم شركة العجلان ريفيرا، التي تعمل في سوق العقارات في الرياض منذ عام ٢٠٠٨م، وحدات سكنية تحرض من خلالها على توفير أسعار تنافسية وتصميمات عصرية. ولديها ما مجموعه ٣,١٧٤ شقة سكنية في الرياض؛ منها ٤٨ وحدة فقط تحت الإنشاء حالياً، وتتركز هذه الوحدات في جميع أنحاء المدينة ويقع أفضلها في المنطقة الشمالية العليا والمنطقة الشمالية في المدينة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتاحة حالياً ٧,٩١٧ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ٢,٣٧٤ ريالاً سعودياً و١٥,١٥١ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ٨٩ و٥٠٥ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٩٤ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٦٥٪ (وحدات الشقق السكنية).

بالإضافة إلى ذلك، لدى الشركة إجمالي ٢٢ فيلا في الرياض؛ منها ١٠ فلل قيد الإنشاء حالياً. وهناك مشروع فلل واحد فقط متاح حالياً، مع متوسط سعر البيع للمتر المربع ٦,٧٥٤ ريالاً سعودياً، ويتراوح بين ٦,٦٨٣ ريالاً سعودياً و٦,٨٢٤ ريالاً سعودياً. وتتراوح مساحات هذه الوحدات بين ١٤٢ و٢٣٦ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٧١ متراً مربعاً. ويُقدّر معدل استيعاب السوق لهذا المشروع بنسبة ٦٧٪ (وحدات الفلل السكنية).

٣-٦-٢-٤ شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري

تعمل شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري في سوق العقارات منذ عام ٢٠١٠م، وقد طوّرت العديد من الوحدات السكنية في أنحاء الرياض. ولديها ما مجموعه ١,٥٣٠ شقة سكنية في الرياض؛ وتتركز غالبية هذه الشقق في المناطق الشمالية من المدينة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتاحة حالياً ٧,٠٠٠ متراً مربعاً، ويتراوح سعر المتر بين ٢,٩٧٣ ريالاً سعودياً و١٣,٠٨٢ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ٨٥ و٣٥٥ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٥٦ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٧١٪ (وحدات الشقق السكنية).

بالإضافة إلى ذلك، لدى الشركة إجمالي ٩٤ فيلا في الرياض. ويبلغ متوسط سعر البيع للمتر المربع في مشروع الفلل متاح حالياً ٦,٥٠٦ متراً مربعاً، ويتراوح سعر المتر بين ٥,٨٩٧ ريالاً سعودياً و٨,٤٢١ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ٢٥٤ و٥١٧ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ٣٩٥ متراً مربعاً. ويُقدّر معدل استيعاب السوق الحالي لهذه المشاريع بنسبة ٦٦٪ (وحدات الفلل السكنية).

٣-٦-٢-٥ شركة رتال للتطوير العمراني

تأسست شركة رتال للتطوير العمراني في عام ٢٠١٢م، وهي تركز على مجمعات الفلل السكنية. ولديها ما مجموعه ٢,٣٨٥ فيلا في الرياض؛ وتتركز غالبية هذه الوحدات في المناطق الشمالية العليا والشمالية من المدينة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع لوحدات الفلل المتاحة حالياً ٦,٩٩٢ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ٣,٧٧٥ ريالاً سعودياً و١٠,٩٢٤ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ١٦٠ و٦٠٩ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ٣٢٨ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٧١٪ (وحدات الفلل السكنية).

بالإضافة إلى ذلك، لا يوجد لدى الشركة مشاريع تطوير شقق سكنية مكتملة في الرياض. ولكن لديها مشروع تطوير شقق سكنية واحد قيد الإنشاء حالياً بإجمالي ٣٣٦ وحدة سكنية، والتي ستكون داخل مجتمع سدره من روشن. وتتراوح مساحات هذه الوحدات السكنية بين ١٢٨ و١٨٣ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٥٩ متراً مربعاً.

٣-٦-٢-٦ شركة أسس العقار

تعمل شركة أسس العقار في الرياض، وجدة، والدمام، ولديها مجموعة كبيرة من المشاريع التي تتنوع بين المشاريع السكنية، وتجارة التجزئة، والضيافة. ويوجد لدى الشركة ما مجموعه ١,٢٤٤ شقة سكنية في الرياض؛ منها حوالي ٧٧٢ وحدة تحت الإنشاء حالياً، وتتركز هذه الشقق في المنطقة الشمالية العليا والمنطقة الشرقية في المدينة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للوحدات السكنية المتاحة حالياً ٣,٤٣٤ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ١,٦٠٧ ريالاً سعودياً و٤,٣٢١ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ١١٧ و٥٢٨ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ٢٢١ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٧٧٪ (وحدات الشقق السكنية).

٣-٦-٢-٧ شركة الرمز للعقارات

تأسست الشركة في عام ٢٠١٦م ويقع مقرها الرئيسي في الرياض، وتقدم الشركة مجموعة من المشاريع السكنية والتجارية في جميع أنحاء المملكة. ولديها ما مجموعه ٢,٢٢٥ شقة سكنية في الرياض؛ منها حوالي ١,١٣٤ وحدة تحت الإنشاء حالياً، وتتركز هذه الشقق في المناطق الشمالية والمنطقة الجنوبية في المدينة. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتاحة حالياً ٤,٠٩١ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ١,٦٩٧ ريالاً سعودياً و١٠,٠٢٧ ريالاً سعودياً. وتباين المساحات بين ٨٨ و١٦٥ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ١٢٧ متراً مربعاً. ويُقدّر متوسط معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بحوالي ٩٦٪ (وحدات الشقق السكنية).



بالإضافة إلى ذلك، لدى الشركة إجمالي ٧٨٣ فيلا في الرياض؛ منها ٥٨٩ فيلا تحت الإنشاء حالياً. ولديها ثلاثة مشاريع فلل قادمة في المنطقة الشمالية الشرقية والمنطقة الجنوبية في المدينة. ويبلغ متوسط سعر البيع للمتر المربع للفلل المتاحة حالياً ٤,٦٤٢ ريالاً سعودياً، ويتراوح سعر المتر بين ٢,٦٥٩ ريالاً سعودياً و٦,٦٢٢ ريالاً سعودياً. وتتباين المساحات بين ٢٠٠ و٤٠٦ متراً مربعاً، مع متوسط مساحة ٢٩٧ متراً مربعاً. ويُقدَّر معدل استيعاب السوق لهذه المشاريع بنسبة ٤٤٪ (وحدات الفلل السكنية).

٣-٢-٧ الحصة السوقية من وحدات الشقق السكنية

يُقدَّر إجمالي عدد صفقات بيع الشقق في الرياض منذ عام ٢٠١٨م حتى النصف الأول من عام ٢٠٢٤م بحوالي ٥٩,٠٠٩ صفقات، بناءً على بيانات الهيئة العامة للعقار. وقد تم حساب عدد الشقق السكنية المباعة من بعض المطورين العقاريين المختارين ومقارنتها بإجمالي عدد صفقات بيع الشقق في الرياض لتقدير حصة كل مطور عقاري من السوق. لم تتم شركة رتال بيع أي وحدات شقق سكنية، ولذلك تم استثاؤها من هذا الجدول.

يوضح الجدول التالي الحصص السوقية المُقدَّرة للشقق السكنية للشركة وبعض المطورين العقاريين المختارين الآخرين:

الجدول (٣-١١): الحصص السوقية المُقدَّرة لشقق التملك الحرفي بالرياض:

المطور العقاري	شركة الرمز للعقارات	شركة دار الماجد	شركة صفا	شركة عجلان	شركة أساس مكيين	شركة أسس	الإجمالي
عدد الشقق السكنية المباعة	١,٦٠٢	١٠,٥٨١	٢,٠١٣	٢,٧٤٣	١,٤٢٧	٤١٧	١٨,٧٨٣
إجمالي الحصة السوقية (%) (٢٠١٨م - النصف الأول من عام ٢٠٢٤م)	٢,٧%	١٧,٩%	٣,٤%	٤,٦%	٢,٤%	٠,٧%	٣١,٨%
الحصة السوقية النسبية (%)	٨,٥%	٥٦,٣%	١٠,٧%	١٤,٦%	٧,٦%	٢,٢%	١٠٠,٠%

المصدر: الهيئة العامة للعقار، منصة بيانات الهيئة العامة للعقار، ٢٠٢٤م، شركة الرمز للعقارات، ٢٠٢٤، أبحاث كونيوز، ٢٠٢٤م

تستحوذ شركة دار الماجد على أكبر حصة سوقية بين المطورين العقاريين المختارين، ويُعزى ذلك إلى حد كبير إلى دخولها المبكر للسوق واستمرارها في تطوير المجمعات السكنية في الرياض؛ ما سمح لها بتقديم معروض كبير من الشقق السكنية. وقد دخل مطورون عقاريون آخرون السوق في وقت لاحق؛ ما أثر على حصتها الحالية. ومع ذلك، لدى كل من الشركة وشركة صفا للاستثمار العديد من مشاريع الشقق السكنية القادمة البارزة، وهو ما يشير إلى نمو محتمل في وجودهما في السوق وقدراتهما داخل سوق الشقق السكنية في الرياض.

٣-٢-٨ الطلب، والعرض، وأداء السوق - قطاع المكاتب

يشهد سوق المكاتب في الرياض نمواً وتحولاً كبيراً مدفوعاً بالتوسع الاقتصادي للمدينة ومبادرات التطوير العمراني الإستراتيجية. ويُصنَّف طريق الملك فهد وشارع العليا ضمن مناطق الأعمال المركزية الرئيسية في المدينة؛ حيث يستضيفان نسبة كبيرة من المعروض من المكاتب في الرياض، مع وجود ٦٠٪ من المعروض من المكاتب المحددة في هذه المواقع الرئيسية. وتضم هذه المناطق العديد من الأبراج الإدارية والمراكز التجارية المميزة في المدينة التي تخدم الشركات المحلية والعالمية الكبرى من مختلف قطاعات الأعمال.

يفضل مشاريع مثل مركز الملك عبدالله المالي (KAFD) ومراكز الأعمال على طول طريق أنس بن مالك، برز شمال الرياض كمركز محوري لمشاريع تطوير المكاتب الجديدة. ومن المتوقع أن تستفيد المنطقة بشكل أكبر من المشاريع الكبرى، مثل المربع الجديد والأفتيوز، التي تهدف إلى دمج الأعمال التجارية، والبيع بالتجزئة، والمساحات السكنية في مشروع واحد لتمكين مفاهيم العمل، والسكن، والترفيه. بالإضافة إلى ذلك، يشهد طريق الملك خالد نشاطاً ملحوظاً، حيث تعمل المبادرات واسعة النطاق، مثل بوابة الدرعية والمجمعات التجارية المجاورة على إعادة تعريف المشهد التجاري. ويُعد طريق الملك سلمان منطقة مركزية أخرى قادمة، والتي من المتوقع أن تنطبق عليه نفس لوائح طريق الملك فهد؛ من حيث المساحة القصوى المسموح بها وارتفاع البناء المسموح به. ويضم الطريق العديد من المشاريع التجارية قيد الإنشاء أو قيد التخطيط؛ ما يشير إلى إمكانية اعتباره مركزاً تجارياً رئيسياً في المستقبل.



٣-٨-١ العرض من الوحدات المكتبية والأداء

تُصنّف مشاريع تطوير المكاتب المحددة في الرياض إلى ثلاث درجات؛ هي الدرجة الممتازة، والدرجة الأولى، والدرجة الثانية. وتتميز المباني المكتبية الممتازة بتصميم معماري عالي المستوى، ووسائل راحة حديثة، وردها/مكاتب استقبال واسعة، ومساحات مشتركة أخرى، وأنظمة تدفئة وتهوية وتكييف متطورة، وهي تلبي احتياجات الشركات الإقليمية والدولية الكبرى. تقع هذه المكاتب في مناطق رئيسية مع إمكانية وصول ممتازة ومواقف لصف السيارات. تمكّن هذه الميزات تلك المشاريع من طلب أعلى أسعار إيجار للمساحات المكتبية. بينما توفر المكاتب من الدرجة الأولى أيضاً سهولة الوصول والموقع الجيد، ويتولى أعمال صيانتها مشغلون محترفون، وغالباً ما تضم شركات محلية، ومتعددة الجنسيات، وهيئات حكومية. وعلى الرغم من أنها قد لا تضاهي التفاصيل الجمالية أو المعمارية للمكاتب من الدرجة الممتازة، إلا أنها ما زالت تقدم امتيازات عالية بأسعار إيجار معقولة. عادةً ما تكون المكاتب من الدرجة الثانية في مباني قديمة أو أقل جودة في مناطق أقل جاذبية، وغالباً ما تحتاج إلى التجديد. وتوفر تلك المكاتب وسائل راحة متوسطة وتجذب الشركات صغيرة ومتوسطة الحجم والمكاتب الحكومية ذات المتطلبات الأقل لجودة البناء ووسائل الراحة، والميزانيات الأقل المخصصة للمساحات المكتبية. ويعكس هذا التقسيم المتطلبات المتباينة للمستأجرين في سوق المكاتب المتنامية في الرياض، وذلك لتلبية احتياجات الشركات المتنوعة ومساندة الدور الذي تؤديه المدينة باعتبارها مركز أعمال متنامياً.

يُقدّر إجمالي المعروض المحدد من المساحات المكتبية بحوالي ٣,٠ ملايين متر مربع، منها ٢,٠ مليون متر مربع (٦٧٪ تقريباً) مصنّف كمساحات مكتبية من الدرجة الممتازة، و٥٢٤ ألف متر مربع (١٨٪) مصنّف من الدرجة الأولى، و٤٥٨ ألف متر مربع (١٥٪) مصنّف من الدرجة الثانية. بالإضافة إلى ذلك، يوجد في الرياض معروض كبير غير محدد من المكاتب بمساحة ١,٩ مليون متر مربع، ويشمل مباني مكتبية مملوكة للقطاع الخاص، ومعروضاً غير رسمي من المكاتب، والذي يشمل مساحات مكتبية على الطرق التجارية الثانوية التي تقع فوق محلات البيع بالتجزئة دون أي علامة تجارية، فضلاً عن الفلل السكنية التي تُستخدم كمساحات مكتبية. ويُقدّر إجمالي المساحات المكتبية في الرياض حالياً بحوالي ٤,٩ ملايين متر مربع.

بحلول عام ٢٠٣٠م، يتوقع سوق المكاتب في الرياض دخول حوالي ٥,٦ ملايين متر مربع من المعروض الجديد، مدفوعاً في المقام الأول بالمشاريع الضخمة التي تديرها الحكومة. وسيكون مشروع بوابة الدرعية ٢، وهو جزء من المشاريع العملاقة لرؤية ٢٠٣٠، مساهماً رئيسياً في ذلك، ومن المتوقع أن يوفر حوالي ١,٢ مليون متر مربع من المساحات المكتبية ويرسخ مكانته كمركز تجاري رئيسي في غرب الرياض. وسيكمل مشروع المربع الجديد ذلك بإضافة حوالي ٠,٩ مليون متر مربع من المساحات المكتبية.

من المقرر أن يوفر مشروع حديقة الملك سلمان، وهو مشروع عملاق متعدد الاستخدامات في وسط المدينة، حوالي ٦٠٠ ألف متر مربع من المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة؛ ما يعزز سوق المكاتب الراقية في المدينة. ويُتوقع أن تشكل هذه الموجة من المشاريع المكتبية تحديات أمام المطورين العقاريين في القطاع الخاص الذين يتعين عليهم منافسة حجم وجودة المشاريع المدعومة من الحكومة.

اعتباراً من الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م، تم تسجيل أعلى معدلات إشغال بلغت ٩٥٪ في مشاريع التطوير في فئة المكاتب من الدرجة الأولى، تليها فئة المكاتب من الدرجة الممتازة والدرجة الثانية بنسبة ٨٩٪ و ٩٢٪ على التوالي. علاوة على ذلك، حققت فئة المكاتب من الدرجة الممتازة أعلى متوسط إيجار بلغ ٢,٨٥٨ ريالاً سعودياً للمتر المربع، بينما بلغ متوسط الإيجار في المكاتب من الدرجتين الأولى والثانية ١,٥٤٦ ريالاً سعودياً للمتر المربع و٩٣٧ ريالاً سعودياً للمتر المربع على التوالي.

٣-٨-٢ العرض من المكاتب والفجوة السوقية

يجرّك سوق المكاتب في الرياض عاملين أساسيين: النمو الاقتصادي والمبادرات الحكومية. وتركز إستراتيجية المملكة على تنويع الاقتصاد بعيداً عن قطاع النفط من خلال الاستثمار في العديد من القطاعات، مثل التكنولوجيا، والعقارات، والتمويل، والسياحة. وتساند هذه الجهود مشاريع البنية التحتية الضخمة، مع تخصيص ميزانية إجمالية بقيمة تريليون دولار لدفع عجلة التنمية في هذه القطاعات. نتيجة لذلك، ووفقاً لتوقعات الاقتصاد الكلي الأخيرة التي أصدرتها وزارة المالية، من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للبلاد بنسبة ٤,٦٪ في عام ٢٠٢٥م، مع توقعات بأن يبلغ معدل التضخم ١,٩٪. وتشير التوقعات الأولية لعام ٢٠٢٤م إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٠,٨٪، مدفوعاً بشكل رئيسي بالقطاعات غير النفطية.

تشمل المبادرات التي تهدف إلى تعزيز مستويات التوظيف والطلب على المكاتب في الرياض برنامج المقرات الإقليمية (RHQ) الحكومي، الذي يفرض على الشركات متعددة الجنسيات إنشاء مقرات إقليمية لها في المملكة، ويدخل حيز التنفيذ بدءاً من عام ٢٠٢٤م. تستفيد الشركات المشاركة في هذا البرنامج من الحوافز، بما في ذلك الإعفاء الضريبي لمدة ٣٠ عاماً، والذي من المتوقع أن يستقطب مزيداً من الشركات ويزيد حجم الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة. بالإضافة إلى ذلك، تعمل الحكومة على تعزيز ريادة الأعمال من خلال تخفيف الشروط القانونية والتنظيمية المفروضة على الشركات الصغيرة والمتوسطة (SMEs) ودعم حاضنات الأعمال. تهدف هذه المبادرات إلى تحفيز المشاريع الجديدة، ومن ثم، زيادة الطلب على المساحات المكتبية لاستيعاب نمو الأعمال في المستقبل.



تاريخياً، نما عدد السكان العاملين في الرياض بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) بلغ ٦,٥٪ بين عامي ٢٠٠٩م و٢٠٢٣م. وبناءً على تحليل شركة كوليرز، تشير التقديرات إلى أن عدد الموظفين الحاليين في الوظائف المكتبية في الرياض يبلغ ٣٧٧ ألف موظف، ومن المتوقع أن يصل إلى ٥٨٦ ألف موظف بحلول عام ٢٠٣٠م، وذلك وفقاً لمعدلات النمو التاريخية. ويُترجم هذا النمو إلى زيادة تراكمية تُقدَّر بنحو ٢٠٩ ألف موظف يحتاجون إلى مساحة مكتبية تبلغ حوالي ٢,٥ مليون متر مربع بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م، بافتراض أن كل موظف يحتاج إلى ١٢ متراً مربعاً؛ ما يسفر عن طلب كبير على المشاريع المكتبية الجديدة. ومع ذلك، تم تحليل سيناريو ارتفاع معدل نمو السكان الذي يفترض زيادة عدد السكان إلى ١٠ ملايين نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م، نتيجة للمبادرات الإستراتيجية المتعددة التي اتخذتها الحكومة. وبموجب هذا السيناريو، من المُقدَّر أن تكون هناك حاجة إلى مساحة مكتبية إضافية تبلغ حوالي ٣,٥ ملايين متر مربع بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. ويقدم هذا الطلب المتزايد فرصاً كبيرة للمطورين العقاريين، ولا سيما في ضوء قلة المعروض في سوق المكاتب الحالية؛ حيث إن معظم المساحات مشغولة بالكامل بالفعل. سيحتاج المطورون العقاريون إلى الاستجابة بتقديم مشاريع مكتبية جديدة جيدة التصميم لتلبية الاحتياجات المتزايدة لقطاع الأعمال.

في إطار سيناريو الحالة الأساسية، الذي يعتمد على معدلات النمو السكاني التاريخي للسكان العاملين، هناك فجوة سلبية متوقعة تبلغ (حوالي ٥٨١ ألف) متر مربع من المساحة القابلة للتأجير في عام ٢٠٣٠م؛ ما يدل على احتمال وجود فائض في المعروض في السوق. ومع ذلك، بالنظر إلى الطبيعة التنافسية لقطاع العقارات، من الضروري إجراء تقييم مستمر للطلب المتزايد بهدف الاستحواذ على حصة سوقية إستراتيجية وتحسين جهود التطوير في سوق المكاتب المتطورة في الرياض. بالإضافة إلى ذلك، في ظل سيناريو ارتفاع معدل النمو السكاني، من المتوقع حدوث زيادة في الطلب على المساحات المكتبية، مدفوعاً بتطلعات النمو التحويلي للمدينة. وفي هذا السياق، سيواجه سوق الوحدات المكتبية فجوة إيجابية كبيرة تبلغ حوالي ٤٦٥ ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير بحلول عام ٢٠٣٠م.

٣-٢-٩ المشهد التنافسي للوحدات المكتبية

حقق سوق العقارات المكتبية في الرياض أداءً رائعاً في السنوات الأخيرة بسبب الزيادة الكبيرة في الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة مدفوعاً بمبادرات رؤية ٢٠٣٠، والتي لا يستطيع الرصيد الحالي من المكاتب تلبيتها بالكامل. وقد أدى ذلك إلى نقص في مخزون المكاتب عالية الجودة وزيادة ملحوظة في أسعار إيجار المكاتب عن السنوات السابقة. ومع ذلك، فقد أدى هذا النقص إلى إطلاق العديد من المشاريع الحكومية العملاقة، مثل مشروع بوابة الدرعية ومشروع المربع الجديد، بالإضافة إلى مشاريع القطاع الخاص، مثل مشروع الأقيوز والمرحلة الثانية من مشروع ليسن فالي، إلى جانب العديد من المشاريع الأصغر حجماً قيد الإنشاء في أنحاء المدينة. ومن المتوقع أن تؤدي هذه المشاريع بمجرد اكتمالها إلى زيادة محتملة في المعروض من المساحات المكتبية؛ ما يؤدي إلى ضغط نزولي متوقع على أسعار الإيجار ومستويات الإشغال، ولا سيما في ظل سيناريو زيادة عدد السكان العاملين بمعدل النمو التاريخي.

تجدر الإشارة إلى أن النسبة الأكبر من المعروض المستقبلي تتألف من مساحات مكتبية ممتازة من المشاريع الحكومية العملاقة في المقام الأول. وهذا يتيح فرصة توفير مساحات مكتبية بأسعار معقولة للشركات المحلية والدولية التي تأسست حديثاً أو ما زالت في طور النمو، والتي لديها ميزانيات محدودة للمساحات المكتبية، ومن ثم، لا يمكنها اختيار المعروض من الفئة الممتازة الذي سيدخل السوق.

يقدم هذا القسم نظرة عامة على بعض المطورين العقاريين البارزين الذين يتنافسون في سوق المكاتب في الرياض، مع الإشارة إلى أدائهم المعني بالمساحات المكتبية من حيث أسعار البيع/الإيجار، واستيعاب/إشغال المشاريع العاملة حالياً، والتواجد في السوق، والانتشار في جميع أنحاء الرياض.

٣-٢-٩-١ شركة المشاريع الأولى

شركة المشاريع الأولى هي شركة تطوير عقاري مقرها الرياض، وتركز على المجمعات السكنية، والتجارية، والمكاتب العمرانية. ولديها حالياً مشروعان للوحدات المكتبية في الرياض؛ وهما مشروع أوفيس زون لتطوير مساحات عمل مشتركة في حي العليا، ومشروع درر الليالي، وهو مجمع مكاتب من الدرجة الأولى يقع على طريق الملك عبدالله ويضم ٦٠ وحدة مكتبية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ١٠,٥٩٠ متراً مربعاً، وهي متاحة للبيع. ويبلغ متوسط سعر البيع في مشروع درر الليالي ٢٠,٨٢٨ ريالاً سعودياً للمتر المربع، ويتراوح سعر المتر بين ١٩,٢٨٤ ريالاً سعودياً و٢٧,٣٢٩ ريالاً سعودياً للمتر المربع، وقد حقق معدل استيعاب بنسبة ٤٢٪ تقريباً.



٣-٩-٢-٣ شركة الراجحي السابعة

شركة الراجحي السابعة (RUD) هي شركة تطوير عقاري مقرها الرياض، وتركز على المشاريع السكنية، والتجارية، والمكتبية. وقد تأسست الشركة في عام ٢٠١٢م، ووسّعت عملياتها خارج المملكة إلى مناطق أخرى، بما في ذلك أوروبا وآسيا. وتدير الشركة حالياً مشروعين لتطوير المكاتب من الدرجة الأولى في الرياض: مشروع باك يارد، ويقع على طريق الملك عبدالعزيز بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٩,٧٦٢ متراً مربعاً، ومشروع رتم على طريق الأمير تركي الأول بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٦,٨٧٣ متراً مربعاً. بالإضافة إلى ذلك، هناك مشروعان مرتقبان لمجمعات المكاتب؛ وهما مشروع أزل في طريق أنس بن مالك بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ١٧,١٨١ متراً مربعاً، ومشروع واحة أشا للأعمال في طريق الإمام سعود بن فيصل بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٢٩,٨٨٥ متراً مربعاً. ويتراوح متوسط أسعار الإيجار في تلك المشاريع بين ١,٥٠٠ ريالاً سعودياً / المتر المربع و ٢,٠٥٠ ريالاً سعودياً / المتر المربع بمتوسط سعر إيجار يبلغ ١,٨٠٠ ريالاً سعودياً / المتر المربع. ومشاريعهم العاملة حالياً مشغولة بالكامل.

٣-٩-٢-٣ مجموعة مشاريع

مجموعة مشاريع هي شركة تطوير عقاري في المملكة، وتشتهر بالمشاريع التجارية ومتعددة الاستخدامات التي تركز على البناء الذكي والتصميم المستدام. وحالياً، لدى الشركة ثلاثة مشاريع لمجمعات مكاتب من الدرجة الممتازة في الرياض، وتشمل مشروع بوابة الأعمال (بزنس قيت) في الرياض على الطريق الدائري الشرقي بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٨٧,٠٠٠ متراً مربعاً، ومشروع البيوت المكتبية على طريق الأمير تركي الأول بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٢٢,٠٠٠ متراً مربعاً، ومشروع ليسن فالي بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ١٠٠,٠٠٠ متراً مربعاً على طريق الملك خالد. بالإضافة إلى ذلك، لدى الشركة مجمع مكاتب قادم، وهو المرحلة الثانية من مشروع ليسن فالي بمساحة قابلة للتأجير تبلغ ٢٠٠,٠٠٠ متراً مربعاً. وتتراوح أسعار الإيجار في مشاريع الشركة بين ٢,٤٠٠ ريال سعودي / المتر المربع و ٢,٥٠٠ ريال سعودي / المتر المربع، بمتوسط سعر إيجار يبلغ ٢,٤٨٩ ريالاً سعودياً / المتر المربع. وقد أوشكت المشاريع العاملة حالياً على أن تصبح مشغولة بالكامل، مع متوسط معدل إشغال يبلغ ٩٩٪.

٣-٩-٢-٣ شركة الرمز للعقارات

تأسست الشركة في عام ٢٠١٦م ويقع مقرها في الرياض، وتركز على المشاريع السكنية والتجارية. وفي الوقت الحالي، لديها مشروع واحد مكتمل لمجمع مكاتب من الدرجة الأولى في الرياض يُعرف باسم فسيلة سكوير، يقع في حي الملقا بالقرب من طريق أنس بن مالك، ويضم ١٢ وحدة مكتبية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ حوالي ٢,٢٠٠ متراً مربعاً. بالإضافة إلى ذلك، لديها ثلاثة مشاريع تجارية قادمة: رافد، ومشروع الملك خالد، وكلاهما في حي حطين، وبرج الرمز - طريق الملك سلمان. من المتوقع أن يتم تأجير المساحات المكتبية في برج الملك سلمان بأسعار تتراوح بين ٢,٢٠٠ و ٢,٣٠٠ ريال سعودي لكل متر مربع. وتقدر المساحة الإجمالية للمكاتب في جميع هذه المشاريع المرتقبة بحوالي ١١٠,٠٠٠ متر مربع. الجدير بالذكر أن مشروع فسيلة سكوير قد تم تأجيره بالكامل في عام ٢٠٢٣م.

من بين المطورين العقاريين المختارين، تمتلك مجموعة مشاريع أكبر تشكيلة معروضة من المساحات المكتبية في الرياض. ويرجع ذلك إلى دخولها المبكر إلى سوق المساحات المكتبية، الذي سمح لها باكتساب سمعة جيدة في السوق وتطوير مشاريع مكتبية واسعة النطاق، في حين أن المطورين الآخرين لم يبدؤوا في تطوير مشاريع مكتبية إلا مؤخراً. يوجد لدى الشركة قدرًا جيدًا من المساحات المكتبية تحت الإنشاء في الرياض، والتي من المتوقع أن تزيد من حضورها في سوق المكاتب بمجرد اكتمالها.

٣-٣ جدة

٣-٣-١ نظرة عامة

جدة هي ثاني أكبر مدينة في السعودية بعد الرياض، ويُقدّر عدد سكانها بـ ٣,٨ ملايين نسمة حتى عام ٢٠٢٣م. وتلعب المدينة دورًا بالغ الأهمية في اقتصاد المملكة؛ حيث تضم أحد أكثر الموانئ البحرية حركة في المنطقة، وتمثل منفذًا حيويًا إلى مكة المكرمة. يتميز اقتصاد جدة بالتنوع الكبير، مع العديد من القطاعات الرئيسية، من بينها السياحة، والخدمات اللوجستية، والتجارة؛ ما يميزها عن المدن الأخرى في المملكة، التي تعتمد أكثر على صناعة النفط والغاز.

يتركز التوسع العمراني في جدة في مناطق أقصى الشمال، والشمال الشرقي، والشرق، مدفوعًا بالطلب المتزايد على الإسكان والبنية التحتية. وتدعم هذه الجهود وزارة البلديات والإسكان، التي تعمل جاهدة على معالجة نقص المساكن للفئات ذات الدخل المتوسط إلى المنخفض، وتقود عملية إعادة التطوير في المناطق عالية الكثافة السكانية. وتعكس هذه المبادرات تركيز المدينة على النمو العمراني المستدام والتنويع الاقتصادي؛ ما يجعل جدة مركزًا ديناميكيًا للأعمال والتطوير.



٣-٣-٢ السكان والأسر والدخل

من المتوقع أن تشهد جدة نمواً سكانياً كبيراً من نهاية عام ٢٠٢٣م إلى ٢٠٣٠م؛ حيث يُتوقع أن يرتفع عدد السكان من ٣,٨ ملايين إلى ٤,٤ ملايين نسمة، ويرتفع عدد الأسر من ١,١ مليون إلى ١,٤ مليون أسرة. وفقاً لتقديرات يورومونيتر الأخيرة حول توزيع الدخل في المدينة، يمكن ملاحظة أن حوالي ٧٠٪ من الأسر في جدة يُقدَّر دخلها الشهري بأقل من ١٦,٠٠٠ ريال سعودي، في حين أن شريحة أقل، ٤٪ فقط، من المُقدَّر أن يزيد دخلها على ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، يُقدَّر أن ٨١٪ من الطلب على الوحدات السكنية يأتي من الأسر التي يبلغ دخلها ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أقل شهرياً؛ ما يدل على حاجة قوية إلى إسكانات ميسورة التكلفة.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد سكان جدة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٢): التوقعات بشأن عدد السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١,٨	١,٨	١,٨	١,٩	١,٩	٢,٠	٢,٠	٢,١
غير السعوديين	مليون	٢,١	٢,١	٢,١	٢,٢	٢,٢	٢,٢	٢,٣	٢,٣
إجمالي عدد السكان	مليون	٣,٨	٣,٩	٤,٠	٤,١	٤,١	٤,٢	٤,٣	٤,٤

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد الأسر في جدة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٣): التوقعات بشأن الأسر

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	الآلاف	٤٤٩	٤٦٤	٤٧٩	٤٩٤	٥١٠	٥٢٧	٥٤٤	٥٦٢
غير السعوديين	الآلاف	٦٦٨	٦٩٠	٧١٢	٧٣٥	٧٥٩	٧٨٤	٨١٠	٨٣٦
إجمالي عدد الأسر	الآلاف	١,١١٧	١,١٥٤	١,١٩١	١,٢٢٩	١,٢٦٩	١,٣١١	١,٣٥٤	١,٣٩٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

٣-٣-٣ العرض

بلغ العرض المُقدَّر من الوحدات السكنية في عام ٢٠٢٣م حوالي ١,٣ مليون وحدة سكنية، ومن المتوقع أن يزداد بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٣,٢٪. وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يزداد هذا العرض إلى حوالي ١,٦ مليون وحدة سكنية.

وفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م، فإن الشقق السكنية هي الشكل السائد للمساكن المشغولة؛ حيث تمثل ٧١٪ من إجمالي الوحدات السكنية المشغولة في منطقة مكة المكرمة، والتي تعد مدينة جدة جزءاً منها. ويُعزى النمو في المعروض من المساكن إلى حد كبير إلى زيادة الطلب على الشقق السكنية. من عام ٢٠١٧م إلى عام ٢٠٢٢م، زادت نسبة الشقق السكنية ضمن الوحدات السكنية المشغولة في منطقة مكة المكرمة من ٦٥٪ إلى ٧١٪؛ ما يؤكد زيادة الطلب على الشقق السكنية على مر السنين. يسلط هذا الاتجاه الضوء على الديناميكيات المتطورة في اتجاهات القطاع السكني واستجابة السوق لهذه التغييرات في منطقة مكة المكرمة. علاوة على ذلك، فإن معظم الوحدات السكنية في جدة مستأجرة، وتشكل حوالي ٦٨٪ من رصيد الوحدات السكنية، وذلك بسبب عدد الوافدين الذين يشغلون وحدات مستأجرة. في حين أن ٢٠٪ من رصيد الوحدات السكنية مملوك، وتعود ملكية معظمها لأسر سعودية. ومع ذلك، بفضل المبادرات الحكومية التي تهدف إلى تحفيز سوق الرهن العقاري، من المتوقع أن يرتفع الطلب على تملك المنازل.



يوضح الجدول أدناه توزيع أنواع الوحدات السكنية المشغولة في جدة في الفترة بين ٢٠١٧م و٢٠٢٢م:

الجدول (٣-١٤): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)

الصفة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
منزل تقليدي	٢١٪	١٢٪
فيلا	٥٪	٩٪
أدوار سكنية	٥٪	٥٪
شقة سكنية	٦٥٪	٧١٪
أخرى	٦٪	٤٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، مسح الطاقة المنزلي عام ٢٠١٧م، تعداد السعودية ٢٠٢٢

ملاحظة: التصنيفات كما وردت في المصدر، وتم دمج الفئات المماثلة معاً

ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

من المتوقع أن تشهد جدة إقامة العديد من المشاريع السكنية المرتقبة المؤكدة بعدد وحدات يُقدَّر بحوالي ١٦٧ ألف وحدة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. وتشكل معظم المشاريع المرتقبة مشاريع عملاقة/ضخمة، والتي تمثل غالبية المعروض المؤكد بإجمالي يُقدَّر بحوالي ١٠٤ ألف وحدة. ومن أبرز المشاريع في هذه الفئة مشروع مرافي، ومشروع العروس، ومدينة جدة الاقتصادية. وتمثل مشاريع وزارة البلديات والإسكان ثاني أكبر شريحة، حيث تشكل حوالي ٣٦٪ من المعروض المتوقع، بما يُقدَّر بحوالي ٥٩ ألف وحدة. وحتى الآن، تم بيع حوالي ٢٤ ألف وحدة من إجمالي الوحدات المؤكدة، لتبقى حوالي ١٤٢ ألف وحدة، مما يشكل إجمالي المعروض المؤكد القادم غير المباع. يشكل المعروض المؤكد المتوقع دخوله السوق خلال الفترة المتوقعة ٤٤٪ من إجمالي المعروض بحلول عام ٢٠٣٠م، بينما يشكل المعروض الطبيعي الذي يشمل المساكن غير المعلن عنها من صغار المطورين العقاريين والإنشاءات المستقلة المكونة من منزل واحد ٥٦٪.

من المتوقع أن تؤدي الجهود المبذولة لنقل السكان من المناطق الحضرية عالية الكثافة السكانية والمهدمة إلى أجزاء أخرى من جدة، إلى جانب المبادرات التي تستهدف زيادة معدلات تملك المنازل إلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م، إلى زيادة الطلب على جميع شرائح الإسكان. تعمل التركيبة السكانية المتغيرة في جدة على تشكيل مشهد العرض؛ ما يفضي إلى إنشاء مساكن متطورة وميسورة التكلفة، ومجمعات مخطط لها بدقة متناهية، ومجمعات سكنية. وقد صُممت هذه المشاريع لتلبية الاحتياجات السكنية المتنوعة، لتعكس النمو الديناميكي في جدة ومبادرات التخطيط العمراني الإستراتيجي.

٣-٣-٤ الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية

في عام ٢٠٢٣م، قُدِّر إجمالي الطلب على الوحدات السكنية في جدة بحوالي ١,١ مليون وحدة سكنية، مع توقعات بارتفاع الطلب إلى حوالي ١,٤ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويُعزى هذا النمو في الطلب في المقام الأول إلى التشكيل المتوقع للأسر الجديدة، والتي تمثل حوالي ٧٦٪ من إجمالي الطلب القابل للتلبية. ويشير الاتجاه الديموغرافي نحو تراجع أحجام الأسر، مع النمو السكاني، إلى تزايد الحاجة إلى مساكن إضافية. أما نسبة ٢٤٪ المتبقية؛ فهي تمثل طلب الاستبدال المتوقع من الأسر القائمة التي تطمح في تغيير عقاراتها الحالية.

بحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تمثل الأسر التي يبلغ دخلها ١٦,٠٠٠ ريال سعودي وأعلى حوالي ٣٦٪ من إجمالي عدد الأسر، مقارنةً بنسبة ٣٠٪ في عام ٢٠٢٣م؛ ما يعكس تحولاً نحو شرائح الدخل الأعلى. ويُتوقع أن تكون هذه الأسر قادرة على شراء عقارات بقيمة ٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي وأكثر. ومن المرتقب أن تكون نسبة ٦٤٪ المتبقية من الأسر التي يقل دخلها عن ١٦,٠٠٠ ريال سعودي قادرة على شراء عقارات تقل قيمتها عن ٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي؛ ما يدل على وجود حاجة قوية إلى توفير مساكن ميسورة التكلفة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن تتمكن ٦٪ من الأسر التي من المرتقب أن يزيد دخلها على ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٣٠م من شراء وحدات سكنية تزيد قيمتها عن ٢ مليون ريال سعودي؛ وهو ما يشير إلى وجود طلب على الوحدات السكنية ذات الجودة العالية والموقع الجيد. وتستند القدرة على تحمل تكاليف الوحدات السكنية إلى تحليل شركة كوليرز باستخدام افتراضات مدفوعات الرهن العقاري الشائعة، والتي قد تكون عرضة للتغيير وتختلف من بنك إلى آخر.

من المتوقع أن يبلغ العدد الإضافي المطلوب من الوحدات السكنية، بناءً على معدل نمو الأسر التاريخي والوحدات القائمة التي تحتاج إلى استبدال، حوالي ٣٧٠ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠. بالإضافة إلى ذلك، فإن العدد الإضافي المتوقع من الوحدات السكنية، والذي يشمل الإمدادات من المطورين الرئيسيين والمطورين الصغار والوحدات المبنية ذاتياً، يقدر بحوالي ٣٢٠ ألف وحدة. وبناءً على هذه التقديرات للطلب والعرض، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية الإضافية، بناءً على إجمالي العرض من الوحدات السكنية، حوالي ٥٠ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠.



٣-٣-٥ الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل – آخر ١٢ شهرًا المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م

يُظهر سوق العقارات في جدة ديناميكيات متنوعة عبر مناطقها المختلفة؛ حيث تعكس كل واحدة مستويات فريدة من التطور، والخصائص الديموغرافية، ومتطلبات السوق. في الفترة بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م، سيطرت صفقات بيع الأراضي على السوق. ومع ذلك، شهد عام ٢٠٢٣م ارتفاعًا ملحوظًا في صفقات بيع الشقق السكنية، والتي تجاوزت الإجمالي السنوي لما سبق من سنوات. ويعود هذا الارتفاع إلى حد كبير إلى زيادة النشاط والعمليات الترويجية للمشاريع السكنية التي تديرها الحكومة، والتي تركز معظمها على مشاريع تطوير الشقق السكنية. بالإضافة إلى ذلك، شهدت الفترة الزمنية بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م اتجاهًا ثابتًا في إجمالي عدد الصفقات السكنية؛ من ٢٣,٣٠١ صفقة في ٢٠٢٠م إلى ١٩,٨٩٦ صفقة في ٢٠٢٣م، والذي يمكن أن يُعزى سببه إلى انخفاض أنشطة الصفقات في الأنماط الأخرى وانخفاض دعم صندوق التنمية العقارية (REDF).

٣-٣-٥-١ الشقق السكنية

بناءً على البيانات الواردة من وزارة العدل من آخر اثني عشر شهرًا المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م، شهدت المناطق الوسطى والشرقية من جدة عددًا أكبر من صفقات الشقق؛ حيث تمثلت ٥٥٪ من جميع الصفقات (باستثناء فئة «أخرى» التي تشير إلى الصفقات التي لا تحمل رقم المخطط الرئيسي أو اسم المنطقة من وزارة العدل). ويشير هذا إلى وجود طلب قوي في هذه المناطق، مدفوعًا بقرب المناطق الوسطى من مناطق الأعمال المركزية والقدرة النسبية على شراء الشقق السكنية داخل الحدود الشرقية المتوسعة للمدينة.

شهد متوسط السعر الإجمالي لصفقات بيع الشقق السكنية لكل متر مربع انخفاضًا طفيفًا (٨,١٪)؛ حيث انخفض من ٣,٨٤٨ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٧٧٧ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وتم تسجيل أعلى متوسط لأسعار بيع المتر المربع للشقق السكنية في المنطقتين الشمالية والغربية في جدة؛ حيث بلغت الأسعار ١٠,٣٠٦ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع و٤,٦٠٢ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع على التوالي، وهو ما قد يُعزى إلى المعروض عالي الجودة على طول الواجهة البحرية للكورنيش، ووقوعها في منطقة عالية الدخل، ووجود مشاريع تطوير أبراج شقق سكنية شاهقة. ومن المتوقع أن يكون السعر الإضافي الملحوظ في الشمال نتيجة العديد من الصفقات عالية القيمة في أبحر الجنوبية، وهي منطقة واجهة بحرية مقربة من المنتجعات السياحية الشاطئية، كما أنها نقطة محورية رئيسية لمخطط التوسع الشمالية في جدة وتقع بالقرب من المشاريع الضخمة المرتقبة، مثل مدينة جدة الاقتصادية. في المقابل، سجلت منطقتا أقصى الجنوب والجنوب الشرقي، من المحتمل بسبب محدودية البنية التحتية الداعمة وتوفر خيارات الإسكان ميسور التكلفة من وزارة البلديات والإسكان، أدنى أسعار الصفقات للمتر المربع؛ حيث بلغت ٢,٩٥٤ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع و٣,٠٩٢ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع على التوالي.

٣-٣-٥-٢ الفلل

تشكل الفلل في المنطقة الوسطى من جدة حوالي ٥٣٪ من جميع الصفقات (باستثناء فئة «أخرى»)، ويُحتمل أن يكون السبب في ذلك قربها من مناطق الأعمال المركزية في المدينة وعوامل توليد الطلب الرئيسية. ومع ذلك، هناك تحول جارٍ؛ حيث تُقام معظم مشاريع تطوير الفلل الجديدة الآن في المناطق الشمالية. ويتسق هذا التحول مع التوسع العمراني الإستراتيجي في جدة وزيادة توفر الأراضي في هذه المناطق.

زاد متوسط السعر الإجمالي لصفقات بيع الفلل لكل متر مربع بنسبة ٢,٧٪؛ حيث ارتفع من ٣,١١٤ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,١٩٩ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وشهدت منطقة أقصى الشمال والمنطقة الجنوبية الوسطى أعلى متوسط سعر لصفقات بيع الفلل لكل متر مربع؛ حيث بلغ ٣,٧٥٠ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع و٣,٤٨٤ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع على التوالي، مدعومًا بوجود مشاريع تطوير متعددة الاستخدامات وواسعة النطاق، بما في ذلك المشاريع الضخمة والعملاقة، والمخططات الرئيسية. وتلعب المبادرات التي تديرها الحكومة والمشاريع السكنية في هذه المناطق دورًا بالغ الأهمية في زيادة الطلب.

٣-٣-٥-٣ الأراضي السكنية

تشكل الأراضي في المنطقة الشمالية الشرقية ومنطقة أقصى الشمال حوالي ٦٤٪ من إجمالي الصفقات (باستثناء فئة «أخرى»)، بما يتماشى مع التوسع الإستراتيجي في جدة شمالاً، والتي خُصصت لمشاريع التطوير المستقبلية واسعة النطاق ومشاريع وزارة البلديات والإسكان. بالإضافة إلى ذلك، فإن زيادة توفر الأراضي وانخفاض الأسعار يزيد من جاذبية هذه المناطق بشكل عام.

شهد متوسط السعر الإجمالي لصفقات بيع الأراضي لكل متر مربع زيادة بنسبة ١٦,٢٪؛ حيث ارتفع من ١,٧٥٢ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٢,٠٣٦ ريالًا سعوديًّا في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وسجلت المنطقتان الغربية والشمالية في جدة أعلى متوسط لأسعار البيع المتداولة بقيمة ٤,٩٠٢ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع و٤,٦٢٤ ريالًا سعوديًّا / المتر المربع على التوالي، وذلك بسبب تزايد الجاذبية المتوقعة لهذه المناطق الراقية بين سكان المدينة من أصحاب الدخل المرتفع. ويمكن أن يُعزى ارتفاع أسعار البيع في المنطقة الغربية إلى حد كبير إلى المشاريع المُقامة في الزهراء، والمحمدية، والنهضة، بينما تأثرت أسعار المنطقة الشمالية في الغالب بالصفقات التي تمت في منطقتي أبحر الجنوبية والبساتين.



بالإضافة إلى ذلك، تتميز المناطق الطرفية، بما في ذلك المنطقة الجنوبية الشرقية، وأقصى الشمال، والشمال الشرقي، بمتوسط أسعار أقل؛ ما يعزز جاذبيتها المحتملة كفرص استثمارية في ضوء النمو المستقبلي المتوقع. ويعكس هذا الاتجاه تحولاً إستراتيجياً نحو هذه المناطق الناشئة، مدفوعاً بالمبادرات الحكومية وإمكانيات المشاريع السكنية الجديدة والمشاريع متعددة الاستخدامات.

٣-٣-٦ الطلب، والعرض، وأداء السوق – المكاتب

يشهد سوق العقارات المكتبية في جدة نمواً مطرداً، مدفوعاً بالتنوع الاقتصادي والطلب المتزايد من الشركات المحلية والدولية، وكذلك من الجهات الحكومية. ويعكس هذا التوسع النشاط التجاري المتزايد في جدة، والذي يدعمه مكانتها الإستراتيجية كمركز تجاري ومدينة ساحلية. يركز المطورون العقاريون على خدمة مجموعة متنوعة من الشركات من خلال توفير مساحات مكتبية حديثة وعالية الجودة مصممة لتلبية احتياجات المستأجرين من المؤسسات والشركات صغيرة ومتوسطة الحجم. ومع ذلك، كان هناك توجه لدى الشركات المحلية لتحويل مهام المكاتب الرئيسية إلى الرياض، نظراً لأهميتها المتزايدة كمدينة إقليمية كبرى.

٣-٣-٦-١ العرض من الوحدات المكتبية والأداء

يُقدَّر إجمالي المعروض المحدد من المساحات المكتبية بحوالي ١,٢ مليون متر مربع، منها حوالي ٢١٢ ألف متر مربع (١٦٪ تقريباً) مصنَّفة كمساحات مكتبية من الدرجة الممتازة، و٢٢٤ ألف متر مربع (١٧٪) مصنَّفة من الدرجة الأولى، و٨٨٨ ألف متر مربع (٦٧٪) مصنَّفة من الدرجة الثانية. ويشير هذا التوزيع إلى عرض محدود من المشاريع المكتبية من الدرجة الأولى والممتازة، حيث يهيمن على العرض الحالي الخيارات الأقل تكلفة، مع توفر مساحات عالية الجودة محدودة للشركات القائمة. بالإضافة إلى ذلك، يوجد في جدة عرض كبير غير محدد من المكاتب بمساحة ٥٣٢ ألف متر مربع تقريباً، والذي يتكون من مبانٍ مكتبية مملوكة للقطاع الخاص، وعرض غير رسمي من المكاتب، والذي يشمل مساحات مكتبية على الطرق التجارية الثانوية التي تقع فوق محلات البيع بالتجزئة دون أي علامة تجارية، إضافة إلى الفلل السكنية التي تُستخدم كمساحات مكتبية. ويُقدَّر إجمالي المساحات المكتبية في جدة حالياً بنحو ١,٩ مليون متر مربع.

بحلول عام ٢٠٣٠م، يتوقع سوق المكاتب في جدة دخول حوالي ٣٠٣ ألف متر مربع من المعروض الجديد، ويأتي جزء كبير من هذا العرض المرتقب من مدينة مطار الملك عبدالعزيز الدولي، وهو مشروع متعدد الاستخدامات وواسع النطاق على مقربة من مطار الملك عبدالعزيز الدولي، وتشير التقديرات إلى أن المدينة ستوفر ما مجموعه ٢٠٠ ألف متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية من الدرجة الممتازة ومن المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام ٢٠٣٠م. ويُتوقع أن يوفر حوالي ٩٣٪ من العرض القادم للمساحات المكتبية من الدرجة الممتازة؛ ما يشير إلى أن المطورين العقاريين يعملون على معالجة محدودية الخيارات الحالية المتاحة من المساحات المكتبية عالية الجودة، بينما من المتوقع ألا يتأثر سوق المساحات المكتبية الحالية ميسورة التكلفة في جدة.

اعتباراً من الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م، تم تسجيل أعلى معدلات إشغال بلغت ٩٠٪ في مشاريع التطوير في فئة المكاتب من الدرجة الثانية، تليها فئة المكاتب من الدرجة الممتازة والدرجة الأولى بنسبة ٨٩٪ و ٨٥٪ على التوالي. علاوة على ذلك، حققت فئة المكاتب من الدرجة الممتازة أعلى متوسط إيجار بلغ ١,٥٨٠ ريالاً سعودياً/المتر المربع، بينما بلغ متوسط الإيجار في المكاتب من الدرجتين الأولى والثانية ١,٠٥٠ ريالاً سعودياً/المتر المربع و٧٦٧ ريالاً سعودياً/المتر المربع على التوالي.

٣-٣-٦-٢ العرض من المكاتب والفجوة السوقية

من المتوقع أن ينمو الطلب المستقبلي على المساحات المكتبية في جدة بشكل مطرد، مدفوعاً بجهود التنويع الاقتصادي المستمرة وتطوير البنية التحتية في المدينة. ومع استمرار المدينة في استقطاب الشركات الدولية والمقرات الإقليمية، ولا سيما في قطاعات الخدمات اللوجستية، والتجارة، والسياحة، من المتوقع تزايد الحاجة إلى بيئات مكتبية عالية الجودة.

تاريخياً، ظل عدد السكان العاملين في جدة ثابتاً في الفترة بين عامي ٢٠٠٩م و٢٠٢٣م، ولكن بناءً على التوسع المتوقع في الاقتصاد الكلي في المملكة، ووفقاً لتقديرات يورومونيتر، من المتوقع أن ينمو عدد السكان العاملين في جدة بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ حوالي ١,٧٪ في الفترة بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م. وبناءً على تحليل شركة كوليرز، تشير التقديرات إلى أن عدد الموظفين الحاليين في الوظائف المكتبية في جدة بلغ حوالي ١٣٧ ألف موظف في عام ٢٠٢٣م، ومن المتوقع أن يصل إلى ١٥٤ ألف موظف تقريباً بحلول عام ٢٠٣٠م، بناءً على معدلات النمو المقدرة. ويُترجم هذا النمو إلى زيادة تراكمية تُقدَّر بنحو ١٧ ألف موظف يحتاجون إلى مساحات مكتبية تبلغ حوالي ٢٠٤ ألف متر مربع بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م، بافتراض أن كل موظف يحتاج إلى ١٢ متراً مربعاً.



بناءً على تقديرات الطلب المتوقع والمعروض من الوحدات المكتبية المعلن حالياً والمتوقع أن يُطرح في السوق بحلول عام ٢٠٣٠م، فإن هناك فجوة سلبية متوقعة في السوق تبلغ (حوالي ٣١١ ألف) متر مربع في عام ٢٠٣٠م؛ ما يدل على احتمال وجود فائض في المعروض في السوق. ومع ذلك، بسبب الطبيعة التنافسية لقطاع العقارات، لا بد من إجراء تقييم مستمر للطلب الإضافي من أجل الاستحواذ على حصة سوقية إستراتيجية وتحسين جهود التطوير في سوق المكاتب المتطورة في جدة. وفي حين أنه من المتوقع وجود فائض محتمل في المعروض في قطاع المكاتب، قد يجد المطورون العقاريون فرصاً في السوق إذا تم التخطيط بعناية للعرض القادم وتمييزه.

٣-٤ مكة المكرمة

٣-٤-١ نظرة عامة

يتشكل سوق العقارات في مكة المكرمة بفضل مكانتها الفريدة كمركز ديني وسياحي؛ حيث تستقطب ملايين الحجاج سنوياً. ويركز اقتصاد المدينة على خدمة الحجاج، مع مشاريع تنموية مهمة تستهدف زيادة خدمات الضيافة، والبيع بالتجزئة، والعروض السكنية. وتعمل المشاريع الضخمة مثل مشروع رؤى الحرم المكي، وهو جزء من رؤية ٢٠٣٠، على تعزيز البنية التحتية لمكة المكرمة وزيادة قدرتها على استضافة المزيد من الزوار. ويُعزى الطلب على العقارات السكنية إلى حدٍ كبير إلى تدفق السياحة الدينية وجهود إعادة التطوير التي تستهدف المناطق عالية الكثافة السكانية.

٣-٤-٢ السكان، والأسر، والدخل

في الفترة بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م، من المتوقع أن يرتفع عدد سكان مكة المكرمة من ٢,٥ مليون نسمة إلى ٢,٨ مليون نسمة، مع ارتفاع عدد الأسر من ٦١٦ ألف أسرة إلى ٧٧١ ألف أسرة. وفقاً لتقديرات يورومونيتر الأخيرة حول توزيع الدخل في المدينة في عام ٢٠٢٣م، يمكن ملاحظة أن حوالي ٧٥٪ من الأسر في مكة المكرمة يُقدّر دخلها الشهري بأقل من ١٦,٠٠٠ ريال سعودي، في حين أن شريحة أقل، ٤٪ فقط، من المُقدّر أن يزيد دخلها على ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، يأتي ٨٤٪ من الطلب على الوحدات السكنية من الأسر التي يُقدّر دخلها بـ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أقل شهرياً؛ ما يدل على حاجة قوية إلى مساكن ميسورة التكلفة.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد سكان مكة المكرمة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٥): التوقعات بشأن عدد السكان

الضفة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١,١	١,١	١,٢	١,٢	١,٢	١,٣	١,٣	١,٣
غير السعوديين	مليون	١,٤	١,٤	١,٤	١,٤	١,٤	١,٥	١,٥	١,٥
إجمالي عدد السكان	مليون	٢,٥	٢,٥	٢,٦	٢,٦	٢,٦	٢,٧	٢,٨	٢,٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كويلرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد الأسر في مكة المكرمة في الفترة بين ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٦): التوقعات بشأن الأسر

الضفة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	الآلاف	٢٦١,١	٢٦٩,٦	٢٧٨,٤	٢٨٧,٥	٢٩٦,٨	٣٠٦,٥	٣١٦,٥	٣٢٦,٨
غير السعوديين	الآلاف	٣٥٥,٣	٣٦٦,٨	٣٧٨,٨	٣٩١,١	٤٠٣,٨	٤١٧,٠	٤٣٠,٦	٤٤٤,٦
إجمالي عدد الأسر	الآلاف	٦١٦,٤	٦٣٦,٥	٦٥٧,٢	٦٧٨,٦	٧٠٠,٧	٧٢٣,٥	٧٤٧,٠	٧٧١,٣

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كويلرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.



٣-٤-٣ العرض

في عام ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي العرض المُقدَّر من الوحدات السكنية في مكة المكرمة حوالي ٦٨٩ ألف وحدة، مع تبنّيات بنموها بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٣,٢٪ لتصل إلى ٨٥٩ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. ووفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م، تشكل الشقق السكنية غالبية المساكن المشغولة في منطقة مكة المكرمة؛ حيث تمثل ٧١٪ من جميع الوحدات المشغولة. ويكشف توزيع الحيازة في مدينة مكة المكرمة أن ٦٥٪ من هذه الوحدات السكنية مستأجرة، في حين أن ٢٢٪ فقط مملوكة. ومن المتوقع أن تفضي المبادرات الحكومية الأخيرة التي تهدف إلى تحفيز سوق الرهن العقاري إلى زيادة معدلات تملك المنازل. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك تحول ملحوظ في المساكن على مر السنين، حيث تراجع الإقبال على أنواع الوحدات السكنية الأكبر، مثل الفلل والمنازل التقليدية وزاد الإقبال على الأنواع الأصغر، مثل الشقق. ويبرز هذا التوجه من خلال زيادة بنسبة ٦٪ تقريباً في حصة الشقق السكنية من عام ٢٠١٧م إلى ٢٠٢٢م؛ ما يعكس تغير احتياجات أنماط الحياة والعوامل الاقتصادية التي تؤثر في الأنماط السكنية في المنطقة.

يوضح الجدول أدناه توزيع أنواع الوحدات السكنية المشغولة في مكة المكرمة في الفترة بين ٢٠١٧م و٢٠٢٢م:

الجدول (٣-١٧): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)

الصفة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
منزل تقليدي	٢١٪	١٢٪
فيلا	٥٪	٩٪
أدوار سكنية	٥٪	٥٪
شقة سكنية	٦٥٪	٧١٪
أخرى	٦٪	٤٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، مسح الطاقة المنزلي عام ٢٠١٧م، تعداد السعودية ٢٠٢٢
ملاحظة: التصنيفات كما وردت في المصدر، وتم دمج الفئات المماثلة معاً
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م، من المتوقع أن تستقبل مكة المكرمة ما يقرب من ٨٤ ألف وحدة سكنية مؤكدة من المشاريع السكنية القادمة. ومن بين هذه الوحدات، تشير التقديرات إلى أن حوالي ٨٢ ألف وحدة سكنية لن تُباع؛ ما يمثل إجمالي العرض القادم غير المباع. وتتكون غالبية العرض القادم من مشاريع ضخمة تشكل حوالي ٨٦٪ من إجمالي العرض، والتي من المتوقع أن تستهدف بشكل رئيسي مشتري المنازل الثانية. وتستحوذ وزارة البلديات والإسكان على حوالي ٦٪ من هذا المعروض القادم، وهي تهدف إلى توفير مساكن ميسورة التكلفة للفئات ذات الدخل المنخفض.

٣-٤-٤ الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية

في عام ٢٠٢٣م، بلغ حجم الطلب المُقدَّر على الوحدات السكنية في مكة المكرمة حوالي ٦١٦ ألف وحدة، مع تبنّيات بارتفاعه إلى حوالي ٧٧١ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويرجع هذا النمو في المقام الأول إلى تشكيل الأسر الجديدة، والتي تمثل حوالي ٧٦٪ من حجم الطلب في السوق. وتدل الزيادة السكانية والتحول نحو الأسر الأصغر حجماً إلى تزايد الحاجة إلى المزيد من الوحدات السكنية. وتشير التنبؤات الخاصة بعام ٢٠٣٠م إلى أنه من المتوقع حدوث زيادة في نسبة الأسر التي يبلغ دخلها ١٦,٠٠٠ ريال سعودي أو أكثر من ٢٥٪ في عام ٢٠٢٣م إلى حوالي ٣٢٪. وهذا يدل على حدوث تحول في شرائح الدخل، مع القدرة على شراء منازل بقيمة ٧٦٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أكثر؛ ما يعكس تأثيراً محتملاً على الطلب على مختلف أنواع العقارات السكنية.

من المتوقع أن يبلغ العدد الإضافي المطلوب من الوحدات السكنية، بناءً على معدل نمو الأسر التاريخي والوحدات القائمة التي تحتاج إلى استبدال، حوالي ٢٠٤ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠. بالإضافة إلى ذلك، فإن العدد الإضافي المتوقع من الوحدات السكنية، والذي يشمل الإمدادات من المطورين الرئيسيين والمطورين الصغار والوحدات المبنية ذاتياً، يقدر بحوالي ١٧١ ألف وحدة. وبناءً على هذه التقديرات للطلب والعرض، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية الإضافية، بناءً على إجمالي العرض من الوحدات السكنية، حوالي ٣٣ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠.



٣-٤-٥ الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل – آخر ١٢ شهرًا حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م

يُظهر سوق العقارات في مكة المكرمة خصائص متنوعة عبر المناطق المختلفة؛ حيث تعكس كل منطقة مستويات مختلفة من التطوير، والتركيب السكانية، واحتياجات السوق. وتشير البيانات التاريخية من عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م إلى أن صفقات بيع الأراضي كانت الفئة الرئيسية حتى عام ٢٠٢٢م. ولكن في عام ٢٠٢٣م، شكلت صفقات بيع الشقق ما يقرب من نصف جميع الصفقات. وانخفضت الصفقات السكنية بشكل عام من ٨,٥٩٦ صفقة في ٢٠٢٠م إلى ٥,٦٨٠ صفقة في ٢٠٢٣م، مع تسجيل ٢,٢٢٨ صفقة في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م؛ ما يدل على أن عدد الصفقات ربما يظل متسقًا مع العام الماضي. وقد يكون هذا الانخفاض في عدد الصفقات السكنية مرتبطًا بارتفاع أسعار المتر المربع في مختلف أنواع العقارات السكنية وارتفاع أسعار الفائدة.

٣-٤-٥-١ الشقق السكنية

بناءً على آخر اثني عشر شهرًا من صفقات البيع المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م، كما هو مسجل في بيانات وزارة العدل، شهدت المنطقة الجنوبية الشرقية من مكة المكرمة أكبر عدد من صفقات بيع الشقق؛ حيث شكلت ٣١٪ من إجمالي الصفقات (باستثناء فئة «أخرى»، التي تشمل الصفقات التي لا تحمل رقم مخطط رئيسي أو اسم منطقة محددة من وزارة العدل). ومن المحتمل أن يعود النشاط في المنطقة الجنوبية الشرقية إلى مكانتها كمناطق ذات دخل متوسط إلى مرتفع مع نشاط تجاري كبير ومشاريع تطوير عالية الجودة.

تستحوذ المنطقة الوسطى على أعلى متوسط سعر بيع لكل متر مربع للشقق السكنية؛ حيث يبلغ ٧٩,٤١٣ ريالاً سعودياً، ومن المتوقع أن يعود السبب في ذلك إلى قربها من منطقة الحرم والمسجد الحرام. ويضم هذا الموقع بعضاً من أرقى المشاريع العقارية في مكة المكرمة، بما في ذلك المساكن الفاخرة المخصصة للمشتريين والمستثمرين الأثرياء. وتُصنّف قيم الأراضي في هذه المنطقة ضمن الأعلى قيمة في المملكة؛ ما يعكس الأهمية الدينية، والثقافية، والتجارية للمنطقة.

٣-٤-٥-٢ الأراضي

تستحوذ المنطقتان الجنوبية الشرقية والشرق الأقصى معاً على حوالي ٤٤٪ من جميع صفقات بيع الأراضي (باستثناء فئة «أخرى»). وتحظى المنطقة الجنوبية الشرقية بقيمة عالية بسبب خصائصها المرغوبة، بينما تتميز منطقة الشرق الأقصى بأسعار أقل نسبياً لكل متر مربع.

ارتفع متوسط السعر الإجمالي لصفقات بيع الأراضي لكل متر مربع بنسبة ٩,٠٪، من ٢,٨٤٢ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٠٩٨ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. في المنطقة الوسطى بالقرب من منطقة الحرم والمسجد الحرام، تم تسجيل أعلى متوسط لسعر الأراضي لكل متر مربع، والذي بلغ ٥٤,٣٩٢ ريالاً سعودياً. ويتأثر الطلب المرتفع على هذه المنطقة بأهميتها الدينية والثقافية، بالإضافة إلى محدودية مساحة الأراضي المتاحة فيها. علاوة على ذلك، تسمح لوائح التقسيم في هذه المنطقة بتشييد المباني السكنية الشاهقة؛ ما يدعم الاستخدام الأمثل للأراضي.

٣-٥ الدمام، والخبر، والظهران (المنطقة الشرقية)

٣-٥-١ نظرة عامة

تتميز المنطقة الشرقية بأهميتها الإستراتيجية في اقتصاد النفط العالمي؛ حيث تضم المقر الرئيسي لشركة أرامكو، إحدى كبرى الشركات في العالم. ولتنوع اعتمادها الاقتصادي على النفط، عمدت المنطقة الشرقية إلى تطوير قطاعها الاقتصادي، وأسست العديد من المدن الصناعية العامة. وقد جعلتها هذه النهضة مركزاً صناعياً؛ إذ احتلت المركز الثاني في أكبر عدد من المصانع في المملكة، ولها إسهامات ملحوظة في الناتج المحلي الإجمالي الصناعي للبلاد وتقلل تأثير المنطقة بتقلبات أسعار النفط. بالإضافة إلى ذلك، تعمل وزارة السياحة على الترويج للسياحة من خلال زيادة الوعي بالمواقع التاريخية في المنطقة، والذي أسهم بدوره في نمو قطاعات البيع بالتجزئة والضيافة.

تشهد المنطقة نمواً متزايداً في جميع الاتجاهات؛ حيث شهدت منطقة الخبر نشاطاً إنمائياً كبيراً بشكل خاص في السنوات الأخيرة. ومن المتوقع أن يكون هذا التطور المتزايد نتاج مكانتها كمناطق ساحلية؛ ما يزيد جاذبيتها لكل من المشاريع السكنية والتجارية.



٣-٥-٢ السكان، والأسر، والدخل

من نهاية عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٠م، من المتوقع أن يرتفع عدد سكان المنطقة الشرقية من ٢,٢ مليون نسمة إلى ٢,٨ مليون نسمة، كما يُتوقع أن يرتفع عدد الأسر من ٦٦٢ ألف أسرة إلى ٨٩٥ ألف أسرة. ويتوزع الدخل داخل المنطقة الشرقية بشكل متساوٍ نسبيًا؛ حيث تشير التقديرات إلى أن حوالي ٦٢٪ من الأسر يقل متوسط دخلها الشهري عن ١٦,٠٠٠ ريال سعودي، بينما تتجاوز نسبة ٣٨٪ المتبقية هذا الحد، ما يشير إلى ارتفاع نسبة القوى العاملة ذات الدخل المتاح للإنفاق المرتفع نسبيًا.

بحلول عام ٢٠٢٠م، من المتوقع أن تتغير ديناميكيات الطلب في المنطقة الشرقية؛ إذ من المرتقب أن يأتي ٤٥٪ من الطلب على الوحدات السكنية من الأسر التي لا يقل دخلها عن ١٦,٠٠٠ ريال سعودي شهريًا. ويؤكد هذا الاتجاه على التأثير المتزايد لشريحة الدخل المتوسط إلى المرتفع في السوق؛ ما يشير إلى فرص التطوير السكني المصممة خصيصًا لتلبية التفضيلات المتغيرة والقدرات المالية لهذه الفئة السكانية.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد سكان المنطقة الشرقية في الفترة بين ٢٠٢٢م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٨): التوقعات بشأن عدد السكان

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١,٠	١,٠	١,١	١,١	١,١	١,١	١,٢	١,٢
غير السعوديين	مليون	١,٣	١,٣	١,٤	١,٤	١,٤	١,٥	١,٦	١,٦
إجمالي عدد السكان	مليون	٢,٣	٢,٣	٢,٤	٢,٥	٢,٥	٢,٦	٢,٧	٢,٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، تعداد السعودية ٢٠٢٢، تحليل شركة كوليبرز، ٢٠٢٤م
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

يوضح الجدول التالي تقديرات عدد الأسر في المنطقة الشرقية في الفترة بين ٢٠٢٢م و٢٠٣٠م:

الجدول (٣-١٩): التوقعات بشأن الأسر

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	الآلاف	٢٤١	٢٥٢	٢٦٣	٢٧٤	٢٨٦	٢٩٩	٣١٢	٣٢٦
غير السعوديين	الآلاف	٤٢١	٤٤٠	٤٥٩	٤٧٩	٥٠٠	٥٢٢	٥٤٥	٥٦٩
إجمالي عدد الأسر	الآلاف	٦٦٢	٦٩١	٧٢٢	٧٥٣	٧٨٦	٨٢١	٨٥٧	٨٩٥

٣-٥-٣ العرض

قُدِّر إجمالي العرض من الوحدات السكنية في عام ٢٠٢٢م بـ ٧٦٠ ألف وحدة، ومن المتوقع أن ينمو بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٤,٤٪ ليصل إلى ١,٠ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. وتُظهر البيانات الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء في عام ٢٠٢٢م بشأن الوحدات السكنية القائمة داخل المنطقة أن السكان يشغلون حاليًا في الغالب شققًا سكنية، والتي تمثل ٦٢٪ من هذه التركيبة السكانية. في المنطقة الشرقية، يستأجر ٦٤٪ تقريبًا من جميع الأسر وحداتهم السكنية، بينما يمتلك ٢٠٪ فقط من الأسر وحداتهم السكنية؛ ما يعكس نوع الحياة السائد في المدينة. علاوة على ذلك، تعكس هذه الاتجاهات ارتفاع نسبة السكان الوافدين الذين يعيشون في المنطقة الشرقية، والذين يفضلون الشقق السكنية بسبب صغر حجم الأسرة وبسبب القيود الحالية المفروضة على تملك العقارات. وللتشجيع على تملك المنازل، لا سيما بين الأسر السعودية، أطلقت الحكومة مبادرات تهدف إلى توسيع سوق الرهن العقاري، الأمر الذي من المتوقع أن يزيد الطلب على العقارات المملوكة. بالإضافة إلى ذلك، ظل توزيع أنماط المساكن في المنطقة الشرقية مستقرًا نسبيًا في الفترة بين عامي ٢٠١٧م و٢٠٢٢م.



يوضح الجدول أدناه توزيع أنواع الوحدات السكنية المشغولة في مكة المكرمة في الفترة بين ٢٠١٧م و٢٠٢٢م:

الجدول (٣-٢٠): حصص أنواع المساكن (٢٠١٧م - ٢٠٢٢م)

الفترة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
منزل تقليدي	٨%	٦%
فيلا	٢١%	٢٠%
أدوار سكنية	٩%	٧%
شقة سكنية	٦٠%	٦٢%
أخرى	٣%	٥%

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، مسح الطاقة المنزلي عام ٢٠١٧م، تعداد السعودية ٢٠٢٢
ملاحظة: التصنيفات كما وردت في المصدر، وتم دمج الفئات المماثلة معاً
ملاحظة: قد تتضمن الأرقام أخطاء في التقريب.

مستقبلاً، من المتوقع أن تشهد المنطقة الشرقية زيادة في العرض من الوحدات السكنية؛ حيث من المرتقب أن يتم تطوير نحو ٣٨ ألف وحدة سكنية في الفترة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م، ويضطلع مطورون عقاريون مخضرمون من بالإضافة إلى مطورون عقاريون من المستوى المتوسط بتلك المهمة، إلى جانب وزارة البلديات والإسكان (MOMAH)، التي تسهم بالنصيب الأكبر من العرض الجديد. ويُقدَّر حالياً وجود ١٩ ألف وحدة سكنية في السوق لم يتم بيعها بعد، والتي تشكل إجمالي العرض المتاح في المستقبل. وفي العادة، تقع المشاريع الأعلى جودة في المناطق الناشئة في شمال الخبر، على مقربة من الكورنيش؛ ما يلبي ديناميكيات السوق المتغيرة.

من المتوقع أن تؤدي التركيبة السكانية المتغيرة إلى تنوع العرض من المساكن في المستقبل، على أن تضم مساكن عالية الجودة وميسورة التكلفة، ومجمعات مخطط لها بدقة متناهية، ومجمعات سكنية لتلبية الاحتياجات والتفضيلات المتنوعة للعدد المتزايد من السكان.

٣-٥-٤ الطلب، والقدرة على تحمل التكاليف، والفجوة السوقية

في عام ٢٠٢٣م، قُدِّر إجمالي الطلب على الوحدات السكنية في المنطقة الشرقية بحوالي ٦٦٢ ألف وحدة سكنية، مع توقعات بزيادة الطلب إلى حوالي ٨٩٥ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويتمثل المحرك الرئيسي لهذا الطلب المتزايد في التشكيل المتوقع للأسر الجديدة، الذي يشكل حوالي ٨١٪ من إجمالي احتياجات الإسكان. ويدعم هذا الاتجاه الزيادة في عدد السكان والتحول نحو أحجام الأسر الأصغر؛ ما يؤدي بطبيعة الحال إلى زيادة الحاجة إلى الوحدات السكنية. وتُعزى نسبة ١٩٪ المتبقية إلى طلبات الاستبدال المقدر، مدفوعة برغبة الأسر القائمة في استبدال مساكنها الحالية. وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يأتي ما يقرب من ٣٤٪ من الطلب على الوحدات السكنية من الأسر التي يبلغ دخلها ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي شهرياً أو أكثر. ويوفر هذا التحول الديموغرافي رؤية مهمة حول أنواع العقارات السكنية المتوقعة أن تكون مطلوبة؛ ما يساعد على تصميم المشاريع المستقبلية لتلبية الاحتياجات المتغيرة للسوق.

من المتوقع أن يبلغ العدد الإضافي المطلوب من الوحدات السكنية، بناءً على معدل نمو الأسر التاريخي والوحدات القائمة التي تحتاج إلى استبدال، حوالي ٢٨٨ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠. بالإضافة إلى ذلك، فإن العدد الإضافي المتوقع من الوحدات السكنية، والذي يشمل الإمدادات من المطورين الرئيسيين والمطورين الصغار والوحدات المبنية ذاتياً، يقدر بحوالي ٢٦٧ ألف وحدة. وبناءً على هذه التقديرات للطلب والعرض، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية الإضافية، بناءً على إجمالي العرض من الوحدات السكنية، حوالي ٢١ ألف وحدة خلال الفترة بين عامي ٢٠٢٤ و٢٠٣٠.



٣-٥-٥ الأداء المستند إلى صفقات وزارة العدل – آخر ١٢ شهرًا حتى نهاية يونيو ٢٠٢٤م

يُظهر تحليل اتجاهات السوق التاريخية في الفترة بين عامي ٢٠٢٠م و٢٠٢٣م وصول نشاط صفقات البيع ذروته في عام ٢٠٢٠م، بإجمالي ١٠,٩١٢ صفقة. ومنذ ذلك الحين، انخفض عدد صفقات بيع الوحدات السكنية تدريجيًا ليصل إلى ٦,٦٧٠ صفقة في عام ٢٠٢٣م. قد تشمل العوامل المساهمة في ذلك الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي السكنية خلال هذه الفترة وارتفاع أسعار الفائدة. ومع ذلك، أظهر نشاط صفقات البيع زيادة في النصف الأول من عام ٢٠٢٤م، إذ بلغ عدد الصفقات ٥,٤٢٦ صفقة؛ ما يمثل ٨١٪ من إجمالي الصفقات المسجلة في عام ٢٠٢٣م بأكمله. ويشير هذا إلى تحسن محتمل في نشاط السوق، بالتزامن مع استقرار أسعار الأراضي السكنية خلال العام الماضي.

من بين أنواع العقارات التي خضعت للتحليل، هيمنت صفقات بيع الأراضي على السوق باستمرار، في حين أظهرت صفقات بيع الشقق السكنية اتجاهًا تصاعديًا ملحوظًا. وقد يعكس هذا التحول نحو الوحدات السكنية الأصغر حجمًا التغييرات الديموغرافية والاقتصادية في المملكة؛ ما يشير إلى احتمال تكيف السوق مع تغير تفضيلات المستهلكين.

٣-٥-٥-١ الشقق السكنية

تشير البيانات الصادرة عن وزارة العدل للأشهر الاثني عشر المنتهية في يونيو ٢٠٢٤م إلى أن منطقتي جنوب الدمام وغرب الدمام قد سجلتا أعلى عدد من صفقات بيع الشقق داخل المنطقة الشرقية؛ حيث شكلت معًا ٦١٪ من إجمالي عدد الصفقات (باستثناء فئة «أخرى» التي تشمل الصفقات التي لا تحمل رقم مخطط رئيسي أو اسم منطقة محددة من وزارة العدل). وقد يرتبط ارتفاع عدد صفقات البيع بتقديم العديد من المشاريع في هذه المناطق وقدرتها النسبية على تحمل التكاليف مقارنةً بالمناطق الأخرى. تليها منطقة جنوب الخبر السفلى بنسبة ١٢,٤٪ من إجمالي عدد الصفقات، بينما سجلت مناطق، مثل أقصى غرب الدمام، ووسط الدمام، ووسط الخبر، عددًا أقل من الصفقات، وربما يعود ذلك إلى انخفاض نشاط التطوير.

ارتفع متوسط سعر صفقات بيع الشقق السكنية للمتر المربع بنسبة ٢٣٪، من ٢,٤٥٦ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٢٦٦ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وسجلت منطقة شمال الخبر أعلى متوسط سعر لبيع المتر المربع للشقق السكنية، والذي بلغ ٥,١٨٠ ريالاً سعودياً، ويمكن أن يُعزى إلى موقعها المتميز بالقرب من الكورنيش، وهي منطقة شهدت تشييد العديد من الشقق السكنية الفاخرة. وسجلت منطقتا شرق الدمام وشمال الظهران أسعارًا أعلى من المتوسط لبيع المتر المربع، حيث بلغ ٣,٨٢٠ ريالاً سعودياً و٤,٣٩٣ ريالاً سعودياً على التوالي؛ ما يشير إلى أهميتها كمواقع تجذب انتباه مشتري الشقق السكنية.

٣-٥-٥-٢ الأراضي السكنية

شهد متوسط السعر الإجمالي لصفقات بيع الأراضي لكل متر مربع انخفاضًا طفيفًا (٨,١٪)؛ حيث انخفض من ٢,٢٢٧ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣م إلى ٢,١٨٧ ريالاً سعودياً في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وتصدرت منطقة غرب الدمام عدد الصفقات، إذ استحوذت على ٢٩٪ من إجمالي النشاط (باستثناء فئة «أخرى» التي تشير إلى الصفقات التي لا تحمل رقم المخطط الرئيسي أو اسم المنطقة من وزارة العدل)، تليها منطقة أقصى غرب الدمام بنسبة ١٩٪، ثم منطقة جنوب الخبر السفلى بنسبة ١٥٪. ويعكس هذا التوزيع ديناميكيات النمو الإقليمي، وتعزيز توفر الأراضي، وأسعار الأراضي المعقولة في هذه المناطق مقارنةً بالمناطق الوسطى الأكثر تطورًا.

٣-٥-٦ عروض الشركة في المنطقة الشرقية

تمتلك الشركة إجمالي ٦٨٨ شقة سكنية في المنطقة الشرقية، مع قرابة ٣٧٤ وحدة سكنية قيد الإنشاء حاليًا. وتقع هذه الوحدات بشكل أساسي في منطقتي شمال وجنوب الخبر ومنطقة شرق الدمام. ويبلغ متوسط سعر بيع المتر المربع للشقق السكنية المتوفرة ٢,٦٣٥ ريالاً سعودياً، ويتباين سعر بيع المتر المربع بين ٢,٥٢٩ ريالاً سعودياً و٢,٨٢٥ ريالاً سعودياً. وتتراوح مساحات الوحدات بين ١٠٧ و١٥٩ مترًا مربعًا، بمتوسط مساحة ١٣٩ مترًا مربعًا. ويبلغ معدل استيعاب السوق المُقدَّر لهذه المشاريع حوالي ٢٣٪ وحدات الشقق السكنية

بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الشركة إجمالي ١٨٨ فيلا في المنطقة الشرقية، وجميعها قيد الإنشاء حاليًا وتقع في شمال الخبر وشرق الدمام. ويبلغ متوسط سعر بيع وحدات الفلل المتاحة ٥,٣١٩ ريالاً سعودياً للمتر المربع، ويتراوح سعر بيع المتر المربع الواحد بين ٣,٦٥٦ ريالاً سعودياً و٨,١٠١ ريال سعودي. وتتباين مساحات الفلل بين ٢٢٠ و٣٨١ مترًا مربعًا، بمتوسط مساحة ٣٠٢ متر مربع. ويبلغ معدل استيعاب السوق المُقدَّر لمشاريع الفلل هذه ٧٣٪ (وحدات الفلل السكنية).



يوضح الجدول التالي نطاق متوسط الأسعار بالريال السعودي/للمتر المربع للوحدات السكنية (الشقق والفلل) المتوفرة حالياً من الشركة عبر مناطق الدمام الكبرى:

الجدول (٣-٢١): نطاق متوسط أسعار الوحدات السكنية (الشقق والفلل) من الشركة بالريال السعودي/للمتر المربع عبر مناطق الدمام الكبرى

متوسط السعر (ريال/م ^٢)	شرق الدمام	شمال الخبر	جنوب الخبر
وحدات الشقق	٢,٨٢٥	٢,٥٥٠	٢,٥٢٩
وحدات الفلل	٤,٢٠٠	٨,١٠١ - ٣,٦٥٦	-

مصدر: الشركة

٣-٥-٧ الحصة السوقية من وحدات الشقق السكنية

وفقاً لبيانات وزارة العدل، يُقدّر إجمالي عدد صفقات بيع الشقق السكنية في منطقة المنطقة الشرقية من عام ٢٠١٨م إلى النصف الأول من عام ٢٠٢٤م بحوالي ١١,٦٢٧ صفقة. وقد بلغ إجمالي مبيعات شقق الشركة خلال هذه الفترة ٢٤٨ وحدة، مما يمثل حصة سوقية تبلغ ٢,١٪ من إجمالي صفقات بيع الشقق السكنية في منطقة المنطقة الشرقية. لدى الشركة مشروعان تطويران جديداً للشقق السكنية في منطقة المنطقة الشرقية يضمان ٢٧٤ وحدة إضافية، ومن المتوقع أن يعزز ذلك وجودها في السوق وفي المنطقة.



04

الشركة



٤- الشركة

٤-١ لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية

شركة الرمز للعقارات هي شركة مساهمة مقفلة تأسست بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ١١/٢٩/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١م) بموجب القرار الوزاري رقم ق/٥٣٦٩ وتاريخ ٢٩/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٣م) القاضي بالموافقة على إعلان تحول الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة. يقع المركز الرئيسي للشركة في وادي حجر، حي الملقا، ص.ب. ٢٦٠٨، الرياض ١٣٥٢٤، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال أربع مائة وثمانية وعشرين مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وثلاثين (٤٣٠,٥٧١,٤٣٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى اثنين وأربعين مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (٤٣٠,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل سهم.

تعد الشركة من شركات التطوير العقاري الرائدة في المملكة والمعروفة بالتزامها بالجودة والابتكار والتميز في تطوير العقارات. تأسست الشركة بدايةً من قبل مساهم واحد، ويتمتعون المساهمين الحاليين بالشركة بخبرة إجمالية تزيد عن خمسين عاماً في هذا المجال. وانطلقت أعمال الشركة من الرياض ثم نمت لتصبح شركة فاعلة وبارزة في سوق المملكة بكاملها، مما ساهم في إنشاء شهرة وطيدة للشركة بتسليم مشاريع سكنية وتجارية عالية الجودة تلبي متطلبات المجتمع السعودي العصري.

وبفضل فهمها المتعمق لمناطق الحضرية المتنامية في المملكة، استفادت الشركة من خبراتها الواسعة ولديها محفظة عقارية تضم أكثر من ٤٠ مشروعاً مكتملاً وقيد التطوير، تضم أكثر من ٨٠٠٠ وحدة حتى تاريخ هذا النشرة، مركزة على الأحياء ذات الطلب المرتفع في مدينتي الرياض والخبر. ونتيجة لهذا التركيز الاستراتيجي، اشتهرت الشركة بامتيازها الفائق حيث أصبح اسم الشركة مرتبطاً بالراحة والتصميم المعمارية الحديثة والأنيقة، ومساحات المعيشة المعاصرة، وتقدم الشركة وسائل الراحة السكنية بتخطيط مدروس بعناية، مما يساهم في خلق مجتمعات نابضة بالحياة. وتجمع الشركة بين الهندسة العصرية والبناء المتطور والممارسات المستدامة من أجل خلق مساحات تلبي أعلى معايير الجودة والاستمرارية.

تقوم الشركة بتنفيذ المشاريع العقارية من خلال نماذج تطوير مختلفة تكون الشركة فيها إما:

- ١- المالك الوحيد، وفي هذه الحالة تستخدم الشركة كامل مواردها؛
- ٢- أو مطوراً ومالكاً مشاركاً حيث تتولى الشركة المشروع بالشراكة مع صناديق استثمارية عقارية وعادةً ما تمتلك الشركة حصة تتراوح بين ١٧٪ و ٥٢٪ فيه؛
- ٣- أو مطوراً فقط، حيث لا يكون للشركة أي ملكية في المشروع (أو المشاريع).

بالإضافة إلى ذلك، تدرس الشركة حالياً إمكانية استخدام «نموذج تطوير المشاريع المشتركة» في المستقبل، والذي من شأنه أن يمكنها من حصول الرسوم المتعلقة بتطوير المشروع وإدارة المشروع والإشراف على بنائه وعلى المبيعات والتسويق مع الاستفادة أيضاً من العوائد المالية الناتجة عن المشروع من خلال الاستثمار بالأسهم.

لقد مكنت هذه الطرق المختلفة الشركة من تنوع استراتيجيات تمويلها وإتاحة فرص لتطوير المشاريع التي قد تتطلب تمويلاً أكبر مما تستطيع الشركة توفيره بمفردها. لذا، تمكنت الشركة من توسيع محفظة مشاريعها التي كانت في بادئ الأمر تركز على الشقق الحضرية للشريحة السكنية المتنامية في مدينة الرياض. لكن، مع الوقت، وسعت الشركة نطاق عروضها فأصبحت تشمل الفلل والشقق والأدوار السكنية والوحدات التجارية والمشاريع المتعددة الاستخدامات، وذلك لتلبية الاحتياجات المتنوعة والمتزايدة في سوق العقارات.

ويرجع نجاح الشركة إلى فريق من المحترفين المتخصصين في مختلف المجالات منها المجال الهندسي والمبيعات والمالية بالإضافة إلى وجود نظام تخطيط موارد مؤسسات متقدم (ERP System). ودوماً ما مكن هذا الإطار التشغيلي الشامل الشركة من تسليم المشاريع في مواعيدها وضمن ميزانيتها ووفق أعلى المعايير، وذلك بما يتماشى مع هدف الشركة المتمثل في أن تصبح مؤسسة عقارية ترقى إلى المستوى العالمي.

أمّا من الناحية المالية، فقد أظهرت الشركة نمواً كبيراً والتزاماً بتقديم عوائد كبيرة لمساهميها في ظل إدارة رشيدة تتبعها الشركة لميزانيتها العمومية. وقد حققت الشركة إيرادات بلغ ٦٣٣ مليون ريال سعودي و ٥٣٢ مليون ريال سعودي و ٩٥٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م والسنة المالية ٢٠٢٤م، على التوالي. وبلغ صافي دخل الشركة ٨٣ مليون ريال سعودي و ١٢٧ مليون ريال سعودي و ١٥٨ مليون ريال سعودي، على التوالي في الفترات نفسها.



تواصل الشركة المساهمة في تحويل المراكز العقارية الرئيسية في المملكة ووضع معايير للتميز في القطاع من خلال التزامها بالجودة والتوسع الاستراتيجي والتطوير المسؤول.

الجدول (٤-١): المبيعات السنوية للشركة في الوحدات

السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م
٢٧١	٢١٢	٢٠٨
وحدات الرمز المباعة*		
٣٩,٤١٥	٣٢,٨٥٩	٣٦,٨١٦
وحدات الرمز المباعة (بالمتر المربع)		
٢٧١	٢٧٠	٦٠٩
إجمالي الوحدات المباعة**		
٣٩,٤١٥	٤٤,٧٥٨	١٠٩,٠٣٣
إجمالي الوحدات المباعة (بالمتر المربع)		
٢٧٣,٦	٢٥٠,٤	٣٥٢,٨
المبيعات من وحدات الرمز (بملايين الريالات السعودية)		
٦٣٣,٣	٥٣١,٩	٩٥١,٨
المبيعات الإجمالية (بملايين الريالات السعودية)		

* أي الوحدات التي طورتها الشركة وهي مالك وحيد فيها

** الوحدات المطورة التي طورتها الشركة بصفتها مالك وحيد ومطور ومالك مشارك مع صناديق استثمارية عقارية
المصدر: الشركة

٤-٢ رؤية الشركة ورسالتها

٤-٢-١ الرؤية

تتمثل رؤية الشركة في أن تكون شركة التطوير الحضري الأسرع نمواً في المملكة من خلال إنشائها لمجتمعات مفعمة بالراحة.

٤-٢-٢ الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في أن تكون قيمة مضافة تساهم في تطوير البيئة المعمارية للقطاع العقاري، ورمزاً موثقاً لدى العملاء في المملكة العربية السعودية.

٤-٣ المزايا التنافسية ونقاط القوة واستراتيجيات الشركة

٤-٣-١ المزايا التنافسية ونقاط القوة للشركة

تتمتع الشركة بالعديد من نقاط القوة والمزايا التنافسية التي تميزها عن أقرانها وتساهم في نجاحها. وتعتقد الإدارة أن المزايا التنافسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

٤-٣-١-١ منهجية مرنة في تنفيذ المشاريع

تري الشركة أنها تتميز بمنهجيتها المرنة والفعالة في إدارة المشاريع العقارية، مما يضعها في طليعة شركات التطوير العقاري القادرة على إنجاز المشاريع بفعالية قياسية دون المساومة على الجودة. فبدءاً من شراء الأراضي ووصولاً إلى التسليم النهائي للمشروع للعميل، تعتمد الشركة على استراتيجيات دقيقة تهدف إلى تسريع إنجاز المشروع وتدوير الأموال بسرعة، وبالتالي تعزيز العائدات وتعجيل جني الأرباح الاستثمارية.

- **سرعة التنفيذ:** ثبتت الشركة قدرتها على تنفيذ المشاريع بشكل أسرع من معظم منافسيها حيث أنها قادرة على تنفيذ المشاريع السكنية خلال فترة تتراوح من ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ إصدار رخص البناء. ويضمن هذا الإطار الزمني القصير اكتمال التنفيذ السريع لرأس المال خلال ١٨ إلى ٢٠ شهراً من تاريخ إصدار الرخص ويعزز الكفاءة التشغيلية. أما بالنسبة إلى المشاريع التجارية، وعلى الرغم من تعقيدها، فإن ذلك يمنح الشركة ميزة تنافسية ويزيد من جاذبيتها في نظر العملاء.



- **إجراءات تنفيذ مبسطة:** تحرص الشركة على توافر عنصرَي البساطة والكفاءة في إجراءات تنفيذ المشاريع. ودائمًا ما تعمل الشركة على تطوير وتبسيط عملياتها لتكون مرنة وميسرة، مما يسهل على الموظفين تنفيذ المشاريع ويعزز التعاون مع الشركاء من المقاولين والموردين ومكاتب الهندسة والجهات الخدمية الحكومية كالشركة السعودية للكهرباء وشركة المياه الوطنية والبلديات. إنَّ هذا النهج يسهل الحصول على الرخص والتصاريح ويمكن من توصيل الخدمات في أسرع وقت من المعتاد، مما يضمن إحراز تقدّم سلس في المشاريع والتقليل من العوائق المتعلقة بالوقت.

- **الجودة وراحة العملاء:** لا يقتصر تركيز الشركة على السرعة في التنفيذ بل يتعداه ليشمل الجودة العالية وراحة العملاء. لدى الشركة فريق متخصص في الجودة يراجع ويوافق على جميع مراحل البناء التي تنتهي بمرحلة التسليم النهائي للمشروع من المقاولين. من هنا، تبدأ عملية التسليم للعملاء، حيث تأخذ الشركة ملاحظات العملاء في الاعتبار وتعالجها بسرعة وفعالية للتأكد من تمتع العملاء بتجربة تسليم مريحة تفي بتوقعاتهم.

من خلال هذا النهج المرن والمتكامل، تضمن الشركة تسليم المشاريع بجودة استثنائية وفي وقت قياسي، مما يفيد كلا من العملاء والمستثمرين. كما يساعد التزام الشركة هذا في بناء سمعة قوية لها باعتبارها ترسم مستقبل المجتمعات العقارية بشغف وإبداع.

٤-٣-١ - علامة تجارية راسخة وسجل حافل بالإنجازات

قامت الشركة على مر السنين بتعزيز مكانتها كعلامة تجارية موثوق بها في السوق العقارية في المملكة بفضل ما ورثته من تاريخ عريق في الجودة والابتكار والنزاهة. تسلم الشركة على الدوام مشاريع عالية الجودة وحديثة معمارياً وقد قامت بتسليم أكثر من ٢,١٠٠ وحدة في أكثر من ٣٠ مشروعاً في المناطق الحضرية ذات الطلب المرتفع. ويعتبر كل مشروع من هذه المشاريع مثالاً على التزام الشركة بجودة البناء العالية والاهتمام بأدق التفاصيل والتصميم المعاصر، مما يجعل الشركة الخيار المفضل للحلول العقارية السكنية والتجارية.

تتبع الشركة نهجاً تسويقياً استراتيجياً شاملاً يهدف إلى تعزيز الوعي بالعلامة التجارية وتعزيز سمعتها ومصداقيتها في سوق التطوير العقاري في المملكة. ومن خلال الحملات التسويقية المبتكرة والمتنوعة، نجحت الشركة في ترسيخ حضور قوي ودائم لها، من أجل وضع علامتها التجارية من بين الأسماء البارزة في القطاع العقاري.

- **التسويق القائم على التوصيات الإيجابية:** يأتي جزء كبير من عملاء الشركة الجدد من خلال توصيات إيجابية بشأنها، الأمر الذي يدل على رضا العملاء وثقتهم في خدمات الشركة ومشاريعها.

- **الإعلان الاستراتيجي:** تضع الشركة إعلاناتها في مواقع استراتيجية لكي يراها أكبر عدد ممكن من الأشخاص. وتشمل أماكن الدعاية المطارات والطرق الرئيسية والأماكن الشعبية المقصودة.

- **التفاعل عبر القنوات الرقمية وعلى وسائل التواصل الاجتماعي:** تتفاعل الشركة بشكل متميز مع الجمهور على منصة إكس وتطبيقات إنستغرام ولينكد إن، مما يعكس التزامها بالتواصل الفعّال والمستمر، مخصّصةً محتواها المنشور على هذه المنصات بحسب مختلف شرائح العملاء. وتطلّ الشركة من على وسائل التواصل الاجتماعي لتشارك الجمهور آخر مستجدات مشاريعها وتجارب عملائها الناجحة ومحتواها المعلوماتي، مما يعزز التفاعل مع العملاء ويبني علاقات وطيدة معهم. بالإضافة إلى ذلك، تستخدم الشركة التحليلات الرقمية من أجل تحسين استراتيجية التسويق الرقمي الخاصة بها وتحقيق نتائج أكثر استهدافاً وفعاليةً من خلال فهم تفضيلات العملاء.

- **الحملات التعليمية:** تولي الشركة أولويةً للتوعية التثقيفية مقدمةً رؤى حول ملكية العقارات والاستثمار. وتشمل الموضوعات التي تتطرق إليها الشركة كيفية اختيار العقار المناسب، وتقييم الموقع ووسائل الراحة، وغيرها من الإرشادات العملية. وبهذه الطريقة، تُبنى الثقة مع الجمهور وتصحب الشركة مرجعاً ذا خبرة بالنسبة لهم، مما يزيد من شهرتها كجهة موثوق بها في القطاع.

- **المؤثرون:** من خلال إقامة شراكات مع الشخصيات المؤثرة، تعمل الشركة على توسيع نطاق وصولها وكسب أرقام مشاهدة في صفوف فئات جديدة من الجمهور الذين يتابعون تلك الشخصيات. ومن حسنات هذه الاستراتيجية أنها تزيد من عرض العلامة التجارية ومن التفاعل مع العملاء المحتملين.

- **المشاركة في المعارض والفعاليات العقارية:** تشارك الشركة بهمة في المعارض والفعاليات العقارية الرئيسية التي تُقام محلياً وعالمياً حيث تعرض مشاريعها وتعزز علاقاتها مع العملاء والمستثمرين المحتملين. إنَّ هذه الفعاليات توفر للشركة فرصاً للتواصل المباشر مع الجمهور، مما يعزز مكانتها كجهة فاعلة وبارزة في السوق العقارية.

بفضل كل هذه الجهود التسويقية، نجحت الشركة في تعزيز علامتها التجارية وبناء قاعدة عملاء قوية تثق بالشركة وتلجأ إليها مباشرة كلما أرادت البحث عن عقارات. إنَّ من شأن سجل الشركة الحافل بالإنجازات المتميزة والمدعوم بنهج تسويقي قوي متمحور حول العملاء أن يعزز من قيمة علامتها التجارية ويقوّي علاقاتها الدائمة مع أصحاب المصلحة. ونظراً لثمّانة الأسس التي تُبنى عليها الثقة وشهرة العلامة التجارية، وُضعت الشركة في موضع يسمح لها بالنمو المستمر، الأمر الذي يدعم رؤيتها الاستراتيجية ويعزز مكانتها في السوق العقارية النشطة.



٤-٣-١-٣ خبرة الشركة في التطوير واستفادتها من الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل المعنية بإدارة أعمال البناء

تقدم الشركة للسوق العقارية السعودية خبرة واسعة في مجال التطوير العقاري وتعتقد أن نهجها الشامل والمتكامل في تنفيذ المشاريع يميزها عن منافسيها. وتتولى الشركة إدارة جميع المراحل التي تمر فيها عملية التطوير - بدءاً من شراء الأراضي مروراً بالتصميم المعماري والبناء والمبيعات والإدارة المستمرة للعقارات. يضمن هذا النهج المتكامل أن كل مشروع يلبي أعلى معايير الجودة والكفاءة وضبط التكاليف، مما يسمح للشركة بتسليم المشاريع في مواعيدها وضمن حدود ميزانيتها. وفي هذا الصدد، تتمتع الشركة بسجل حافل من الإنجازات حيث أنها قادرة على إنجاز مشاريع التطوير السكنية في غضون ١٦ إلى ٢٠ شهراً والمشاريع التجارية في غضون ٢٤ إلى ٣٠ شهراً من تاريخ إصدار رخص البناء.

تتميز خبرة الشركة في التطوير من خلال شراكاتها الاستراتيجية مع أفضل شركات الهندسة المعمارية والتصميم، مما يمكنها من البقاء في طبيعة الشركات المعنية بالابتكار التصميمي والحلول الحضرية الحديثة. وتتيح هذه المعرفة الفنية الواسعة ونهج إدارة المشاريع التعاوني للشركة إنشاء عقارات تلبي طبيعة الطلب في السوق مع إبراز التميز من حيث الجودة والتصميم، ودعم أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ للنمو الحضري.

كما تستفيد الشركة أيضاً من الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل المعنية بإدارة أعمال البناء وهي «شركة ذات الإعمار للمقاولات» (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) التي تتقن كيفية إدارة وبناء المشاريع العقارية مع التركيز على الكفاءة التشغيلية والخبرة الهندسية والشراكات والاتفاقيات الاستراتيجية مع المقاولين من الباطن وأهم الموردين، التي تتفادى من خلالها تكاليف العمالة المرتفعة. ومن خلال استخدامها نموذج أعمال تعاونياً قائماً على مقاولين من الباطن وموردين مؤهلين، تضمن شركة ذات الإعمار للمقاولات تنفيذاً عالي الجودة للمشاريع مع تخفيف المخاطر المالية، وذلك على النحو التالي:

- **التميز الإداري:** تعمل شركة ذات الإعمار للمقاولات من خلال هيكل إداري بسيط يتولى الإشراف على جميع مراحل المشروع بدءاً من التخطيط وصولاً إلى التسليم النهائي. وبفضل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرة واسعة، تقدم شركة ذات الإعمار للمقاولات مشاريع عالية الجودة في المواعيد المحددة، مما يحسن من الكفاءة والرقابة.
- **فريق هندسة وإشراف ماهر:** لدى شركة ذات الإعمار للمقاولات فريق عمل يضم أكثر من ٧٠ مهندساً متخصصاً في مجالات الهندسة المدنية والمعمارية والميكانيكية والكهربائية، وهي قادرة على تلبية متطلبات الهندسة المعقدة. يعمل المشرفون المهرة كحلقة وصل تربط موقع العمل بالإدارة، ما يسهل إجراء العمليات بسلاسة. ويقدم المهندسون حلول هندسة واستشارات تقنية مخصصة، مما يضمن إنجاز مشاريع عالية الجودة وقليلة التكلفة.
- **اشتراط توفر مؤهلات صارمة في المقاولين والموردين:** تُخضع شركة ذات الإعمار للمقاولات المقاولين والموردين لإجراءات صارمة للتحقق من أهليتهم وتقييم خلفياتهم المهنية والمالية والفنية لضمان استيفائهم لمعايير الجودة. وتتضمن هذه العملية إجراء عمليات مراجعة دقيقة للتأكد من التزامهم بمعايير الجودة والسلامة. وبعد تبين أهليتهم، تتبع الشركة بروتوكولات مراقبة صارمة لضمان محافظة هؤلاء المقاولين والموردين على هذه المعايير طوال مراحل المشروع.
- **نموذج شراكة فعال دون قوى عاملة مباشرة:** تستعيز شركة ذات الإعمار للمقاولات عن توظيف واستبقاء قوى عاملة كبيرة بالتعاون الوثيق مع المقاولين والموردين، حيث تدير المشاريع بكفاءة من دون أن تتكبّد التكاليف الباهظة المرتبطة بقوى العمل الدائمة. وبفضل هذه الطريقة المرنة في العمل، تتمكّن شركة ذات الإعمار للمقاولات من تولي مشاريع متنوعة الأحجام مع تقليص المخاطر والتركيز على الإدارة المتخصصة.
- **فريق مخصص لرقابة الجودة:** يجري فريقٌ مستقلٌ مخصص في رقابة الجودة عمليات معاينة دقيقة في كل مرحلة من مراحل المشروع لضمان الالتزام بالمواصفات والمعايير. ومن خلال العمل الوثيق مع فرق العمل المعنية بالهندسة والمقاولات، تعالج وحدة رقابة الجودة أي مشكلات فور ظهورها وتطبق تدابير مراقبة صارمة لجهة اختبار المواد وتقييم الأداء والتحقق من مدى الالتزام.

٤-٣-١-٤ خبرة عميقة في تطوير منتجات عقارية سكنية وتجارية متنوعة في مدن متعددة

حققت الشركة لنفسها مكانة كشركة رائدة في السوق العقارية من خلال خبرتها الواسعة في تطوير مشاريع سكنية وتجارية متنوعة. وبلاستشراف بأبحاث السوق وتحليل تفضيلات العملاء، تحرص الشركة على تكييف منتجاتها للطلبات المتغيرة وتوفير الراحة والتكامل في جميع الأوقات. منذ تأسيسها في عام ٢٠١٦م، أعطت الشركة الأولوية للمشاريع السكنية ذات الجودة العالية، فخطت في سجل إنجازاتها ٤,١٢٦ شقة في مجمعات متكاملة، و٧٣٦ فيلا حديثة، و٤٦٤ وحدة سكنية آمنة في طوابق، و٥٤٠ وحدة في أبراج شاهقة الارتفاع. تلبية محفظة الشركة هذه احتياجات مختلف المجتمع، وتضع أمام الأسر والأفراد السعوديين خيارات متنوعة تعكس صورة واقعية لتطلعاتهم.



أمّا في القطاع التجاري، فقد شرعت الشركة توسعها في عام ٢٠٢١م منطلقاً من مشاريع تلبي الطلب المتزايد على المساحات الإيجارية. وتشمل المشاريع الرئيسية التي قامت الشركة بتطويرها مجمع فسيحة التجاري، وهو أول مشروع تجاري للشركة في حي الملقا بالرياض، يليه برج الرمز الذي يضم ٢٧ طابقاً من المساحات المكتبية والتجارية الواقع على طريق الملك سلمان، ودرة الملك خالد الذي يضم مساحات مكتبية وتجارية فاخرة تنبسط على أكثر من ٦٠ ألف متر مربع وهي قريبة من بوابة الدرعية. ويأتي مشروع رافد في حي حطين كإضافة غنية لمحفظة الشركة حيث يوفر ٣٠ ألف متر مربع من المساحات الواقعة بشكل استراتيجي بالقرب من أبرز المعالم مثل المربع الجديد ومركز الملك عبدالله المالي (كافد). وتعدّ هذه المشاريع دليلاً على التزام الشركة بتلبية الاحتياجات السكنية والتجارية ودفع عجلة النمو المستدام.

الجدول (٤-٢): المشاريع الجاري تطويرها بحسب نوع المشروع كما في تاريخ هذه النشرة

نوع المشروع	نسبة الإيرادات من المشاريع الجاري تطويرها
تاون هاوس	٠,٣ %
فيلا	٦,٥ %
أدوار سكنية	٥,٢ %
شقة	٤٠,١ %
مشاريع متعددة الاستخدامات	٤٧,٩ %

المصدر: الشركة

تُعد الشركة من شركات التطوير القلائل المتواجدة في مدن متعددة في المملكة. إنّ هذا التنوع الجغرافي يعزز مكانة الشركة من خلال توسيع نطاق تواجدتها في مناطق متعددة، مما يضمن وجوداً متوازناً لها في كل من الأسواق القائمة والأسواق الجديدة. ولا تقتصر فوائد هذه الاستراتيجية على التخفيف من المخاطر الاقتصادية في المنطقة فحسب، بل تعزز أيضاً قدرة الشركة على الاستفادة من الفرص الخاصة بالموقع مثل النمو الحضري أو تطوير البنية التحتية أو الصناعات الناشئة. ومن خلال الجمع بين أنواع المشاريع المتنوعة والنطاق الجغرافي الواسع، تبني الشركة المرونة وتعزز الابتكار وتقوّي سمعتها كشركة تطوير عقاري متعددة المواهب تتطلع إلى الأمام، مما يميزها عن المنافسين الذين قد يعتمدون على محافظ أضيق.

الجدول (٤-٣): المشاريع الجاري تطويرها بحسب موقع المشروع

موقع المشروع	نسبة الإيرادات من المشاريع الجاري تطويرها
الرياض	٦٩,٦ %
بريدة	٠,٧ %
الخبر	١,٠ %
جدة	١٣,٦ %
مكة المكرمة	١٤,٩ %

المصدر: الشركة

٤-٣-١-٥ التركيز على البحث وتحليل السوق

تستثمر شركة الرمز بشكل كبير في فريق متخصص لتطوير المنتجات وإجراء دراسات سوقية معمقة، حيث يتم العمل على تصميم المنتجات بناءً على احتياجات العملاء الفعلية وتطلعاتهم. يتولى فريق البحث والتحليل دراسة سلوك المستهلكين واحتياجاتهم، مما يتيح للشركة تصميم مشاريع تلبي متطلبات السوق وتحافظ على جودتها وقيمتها على المدى الطويل. يتضمن هذا التحليل العديد من العوامل، مثل تحديد المواقع الاستراتيجية، واختيار التصاميم المعمارية المرغوبة، وتوفير خيارات سداد تناسب مختلف الشرائح.

يفضل هذه الاستراتيجية المبنية على فهم السوق واحتياجات العملاء، استطاعت شركة الرمز للعقارات تحقيق نجاح ملحوظ في تنويع منتجاتها بين السكنية والتجارية، وتوفير بيئة تتسم بالتكامل وتلبي احتياجات السوق العقاري في المملكة، مما يعزز من مكانتها كمطور عقاري مبتكر ورائد.



٤-٣-١-٦ الكفاءة القائمة على التكنولوجيا وإشراك العملاء

إن التزام الشركة بالتحول الرقمي يمنحها ميزة تنافسية بارزة، حيث يمكنها من تعزيز الكفاءة التشغيلية وزيادة تفاعل العملاء بشكل فعال. وتعمل الشركة على تبسيط العمليات وزيادة رضا العملاء في نقاط الاتصال الرقمية الرئيسية من خلال منصات مخصصة وبنية تحتية متقدمة هي كالاتي

٤-٣-١-٦-١ تطبيق الهاتف المحمول

تعتمد شركة الرمز على حلول تقنية متقدمة لدعم استراتيجيتها وتحسين تجربة العملاء. من أهم هذه الحلول تطبيق العملاء الذي يوفر خدمات متكاملة للعملاء تشمل الصيانة، متابعة حالة العقار، وتقديم الدعم اللازم. يسهم التطبيق في تعزيز التواصل بين الشركة وعملائها ويوفر لهم تجربة سلسلة وفعالة، مما يعكس اهتمام الشركة بتلبية احتياجات العملاء بأفضل الطرق.

٤-٣-١-٦-٢ البوابة الإلكترونية

تسهّل البوابة الإلكترونية الخاصة بالشركة تجربة العملاء وتقدم منصة مبسّطة وسهلة لاستعراض العقارات وإرسال الاستفسارات وإدارة الصفقات. إنّ هذا المسار الرقمي الفعّال يعزز تجربة البيع ويوسع نطاق محفظة العقارات الخاصة بالشركة. بالإضافة إلى ذلك، توفر البوابة كتيبات قابلة للتحميل لجميع المشاريع، مما يتيح للعملاء إمكانية الاطلاع على معلومات مفصلة مثل هياكل التخطيط والمرافق المتاحة في العقارات وغيرها من المواصفات. وهذا ما يضمن للمشتريين المحتملين أن يطلعوا على جميع التفاصيل اللازمة وأن يكونوا على بينة قبل اتخاذ قرار بالشراء.

من خلال توحيد المعلومات المتعلقة بالعقارات وتوفير عرض شامل للعقارات المتاحة لدى الشركة، تزيد البوابة الإلكترونية من إمكانية الوصول إلى عقارات الشركة وتمكّن العملاء من اتخاذ قرارات مدروسة بأقل قدر من الاحتكاك، وتعزيز الثقة والراحة أثناء العملية.

٤-٣-١-٦-٣ استخدام التكنولوجيا في العمليات

استثمرت الشركة في البنية التحتية المتقدمة لتقنية المعلومات، بما فيها نظام تخطيط موارد المؤسسات من مايكروسوفت دايناميكس ٣٦٥ الذي يعمل على تحسين الوظائف الأساسية في إدارة المشاريع والعمليات المالية والمشتريات، وتعزيز الدقة وتسريع عملية اتخاذ القرارات. إن الاستفادة من نظام تخطيط موارد المؤسسات والتقنيات المتكاملة الأخرى تمكن الشركة من تحقيق مستويات عالية من الكفاءة التشغيلية والرؤى القائمة على البيانات، مما يسمح لها بإدارة الموارد بصورة استباقية والتنبؤ بالطلبات ووضع نفسها كشركة رائدة ومتقدمة في القطاع العقاري من الناحية التكنولوجية. ومن خلال دمج هذه الحلول الرقمية، تعمل الشركة على تعزيز مكانتها كشركة رائدة في مجال الابتكار والاستفادة من التكنولوجيا لتعزيز التميز التشغيلي وتقديم قيمة كبيرة للعملاء.

٤-٣-١-٧ المشاريع المؤمنة والكبيرة الجاري تطويرها

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، كان لدى الشركة ١٧ مشروعاً من ضمن مجموعة مشاريعها التي تشمل مشاريع في مرحلة التصميم أو في مرحلة البناء (للمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم ٤-٩-٣ «المشاريع قيد التطوير») من هذه النشرة)، ومن المقرر تسليم هذه المشاريع بين نهاية السنة المالية ٢٠٢٥م والسنة المالية ٢٠٢٨م. وتشمل هذه المشاريع أكثر من ٣,٧٠٠ وحدة، بما فيها الشقق والمنازل والفلل والمكاتب.

الجدول (٤-٤): مجموعة المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

اسم المشروع	حالة المشروع	النوع	ملكية شركة الرمز للعقارات	تاريخ الإنجاز المستهدف	نوع المشروع	المدينة	عدد الوحدات	نسبة الإنجاز	نسبة الإنجاز
								كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
١. أيكّة تاون	بناء	مملوك	%١٠٠	يوليو ٢٠٢٥م	تاون هاوس	بريدة	٢٤	%٧٥,١١	%١٠٠
٢. أيكّة شقق	بناء	مملوك	%١٠٠	أغسطس ٢٠٢٥م	شقق	بريدة	١٧	%٥٣,٦٦	%١٠٠
٣. يسر فيليج	بناء	مملوك	%١٠٠	أغسطس ٢٠٢٥م	شقق	جدة	١٤٤	%٧٨,٧٥	%١٠٠
٤. لوليا فيلا	بناء	مملوك	%١٠٠	يوليو ٢٠٢٥م	فلل	الخبر	٣٠	%٥٣,٢٩	%١٠٠



اسم المشروع	حالة المشروع	النوع	ملكية شركة الرمز للعقارات	تاريخ الإنجاز المستهدف	نوع المشروع	المدينة	عدد الوحدات	نسبة إنجاز المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	نسبة إنجاز المشروع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
٥. مشروع فلل الرمز - أبحر الجنوبية	بناء	مملوك	%١٠٠	يوليو ٢٠٢٦م	فلل	جدة	٧٥	%٠	%٧,٨٠
٦. مشروع جديل الرمال	بناء	مملوك	%١٠٠	مارس ٢٠٢٦م	أدوار	الرياض	٢١٩	%٠	%٥٥,٩٢
٧. مشروع الرمز السكني - أبحر الشمالية	تصميم	مملوك	%١٠٠	سبتمبر ٢٠٢٦م	شقق	جدة	٩٠٠	%٠	%٠
٨. مشروع رمز مسار**	تصميم	صندوق	%١٠٠	ديسمبر ٢٠٢٨م	شقق	مكة المكرمة	٥٤٠	%٠	%٢
٩. سديم شقق - المرحلة الأولى	بناء	صندوق	%٥٢	مارس ٢٠٢٦م	شقق	الرياض	١٢٠	%٨,٧٢	%٧٥,١٣
١٠. سديم شقق - المرحلة الثانية	تصميم	صندوق	%٥٢	يوليو ٢٠٢٦م	شقق	الرياض	٤٢٠	%٠	%٣,٠٠
١١. رافد - حطين	بناء	صندوق	%١٧	ديسمبر ٢٠٢٥م	متعدد الاستخدامات	الرياض	٩٨	%٥١,٤٢	%٨٠,٠٧
١٢. مشروع الملك خالد	تصميم	صندوق	%٣٠	ديسمبر ٢٠٢٦م	متعدد الاستخدامات	الرياض	٣١٥	%٤,٧٢	%٩,٠٠
١٣. مشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان**	بناء	صندوق	%١٠٠	أكتوبر ٢٠٢٦م	متعدد الاستخدامات	الرياض	١١٢	%٠	%٣٥,٥٨
١٤. سديم فلل - المرحلة الأولى	بناء	صندوق	%٥٢	مارس ٢٠٢٦م	فلل	الرياض	٩٠	%٤٤,٠١	%٩١,٦٦
١٥. سديم فلل - المرحلة الثانية	تصميم	صندوق	%٥٢	يناير ٢٠٢٧م	فلل	الرياض	٩٠	%٠	%٣,٠٠
١٦. جوهرة الرمز	بناء	طرف ثالث (تقوم الشركة بدور المطور في المشروع فقط)	%٠	أغسطس ٢٠٢٦م	شقق	الرياض	٥٢١	%٦٤	%٨١,٠٣
١٧. ريا النخيل	بناء	طرف ثالث (تقوم الشركة بدور المطور في المشروع فقط)	%٠	فبراير ٢٠٢٦م	شقق	الرياض	٧٢	%٢٣	%٨٥,٦٥
المجموع		-	-	-	-	-	٣,٧٨٧	-	-

المصدر: الشركة

* تم الانتهاء من أعمال التطوير لهذه المشاريع، وتم إصدار شهادات إشغال لها، باستثناء مشروع يسر فيليج، والذي تعمل الشركة حالياً على إصدار شهادة إشغال له من الجهات البلدية، ويعتمد توقيت إصدارها على سرعة معالجة الطلب من قبل البلدية.

** كانت هذه المشاريع مملوكة للشركة قبل تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وبعد تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م قامت الشركة بنقل ملكية المشاريع إلى صندوق مملوك للشركة بالكامل.



بالإضافة إلى المشاريع المذكورة أعلاه، قامت الشركة أيضًا بإضافة المشاريع الجديدة التالية بعد تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

اسم المشروع	حالة المشروع	النوع	ملكية شركة الرمز للمعقارات	تاريخ الإنجاز المستهدف	نوع المشروع	المدينة	عدد الوحدات	نسبة انجاز المشروع
١. الندى الثاني	تصميم	مملوك	١٠٠٪	يناير ٢٠٢٧م	شقق	الرياض	١٢٧	٠٪
٢. قرطبة*	تصميم	صندوق	٥٠٪	مايو ٢٠٢٩م	متعدد الاستخدامات	الرياض	٢,٧٥٠	٠٪
٣. برج عليا*	تصميم	صندوق	٥٠٪	أغسطس ٢٠٢٧م	متعدد الاستخدامات	الرياض	٢٠	٠٪
٤. بونسي*	تصميم	صندوق	٣٠٪	فبراير ٢٠٢٧م	شقق	الرياض	٢٤٩	٠٪
المجموع	-	-	-	-	-	-	٣,١٤٦	-

المصدر: الشركة

* قامت الشركة بتوقيع شروط وأحكام صندوق الاستثمار الخاصة بهذه المشاريع، وتتوي الدخول في اتفاقيات تطوير بصفتها المطور في الوقت المناسب.

٤-٣-٢ استراتيجية الشركة

تتمثل استراتيجية الشركة في تحقيق نمو مستدام من خلال الاعتماد على الركائز الاستراتيجية التالية:

٤-٣-٢-١ تحقيق التوسع المستدام وزيادة عائدات المساهمين

تشدد الشركة في استراتيجيتها على تحقيق النمو المستدام والمرونة المالية وتتبع نهجًا متوازنًا للاستثمارات، حيث تمنح الأولوية لزيادة الإيرادات وتحقيق الاستقرار المالي. بالتالي، تركّز الشركة على تنوع الاستثمارات، وتعتمد على مقاييس مالية حكيمة كما تسعى إلى بناء شراكات استراتيجية لتضمن لنفسها موقعًا رياديًا في السوق العقارية.

٤-٣-٢-١-١ النمو

- شراء أراضٍ سكنية وتجارية استراتيجية: تولي الشركة الأولوية لشراء قطع أراضٍ في مواقع استراتيجية لإقامة مشاريعها السكنية والتجارية، ما يؤدي دورًا رئيسيًا في تشكيل محفظة عقارية تتسم بالصلابة والقابلية للتوسع. فمن خلال التركيز على شراء الأراضي الواقعة في مناطق تقترن بإمكانيات عالية، تحافظ الشركة على تطوير مشاريع جديدة لتلبية متطلبات السوق ومواكبة اتجاهات التوسع الحضري في المستقبل. وباعتماد هذا النهج، تقدّم الشركة مشاريع تطوير بارزة تركز إلى القيمة، وتتجّح في الوقت عينه بالمحافظة على ميزة تنافسية في السوق العقارية.

ولدى اختيار كل موقع، تجري الشركة تقييمًا معمقًا لمجموعة من المعايير الرئيسية، تشمل قرب الموقع من المراكز الحضرية، وإمكانية الوصول إلى البنية التحتية الأساسية، والتوقعات بشأن الطلب في المستقبل. وفي حين تعزّز عملية الاختيار الدقيقة هذه القيمة الأصلية للأصول المستحوذ عليها، فهي تدعم أيضًا أهداف التنمية طويلة المدى للشركة. يُشكّل هذا النهج المتبع في شراء الأراضي حجر الأساس للنمو المستدام، كما يدعم شركة الرمز في توسيع محفظتها لتشمل مشاريع متنوعة تلبي حاجات السوق الدائمة التطور، بما يضمن للشركة استمرار النجاح وتلبية الطلبات في مختلف القطاعات السكنية والتجارية.

- توسيع محفظة الصناديق العقارية: من خلال تأسيس صناديق عقارية جديدة وزيادة الاستثمارات في الصناديق القائمة أصلاً، تهدف الشركة إلى تعزيز التدفق النقدي وتنويع مصادر الدخل. وقد بنت الشركة شراكات راسخة مع مؤسسات مالية رائدة مثل الرياض المالية والأهلي المالية، وهي بالتالي تستفيد من هذه العلاقات الاستراتيجية لتأسيس صناديق مخصصة للمشاريع وتأمين التمويل للمشاريع وزيادته، وتنويع مصادر الدخل، وتعزيز الاستقرار المالي.



- عقود التطوير المبرمة مع الشركاء الحكوميين: تتعاون الشركة مع كيانات حكومية رئيسية، مثل الشركة الوطنية للإسكان ومجموعة روشن، لدعم المشاريع الكبرى والمساهمة في تحقيق نمو القطاع العقاري. أما الشراكة الأولى التي تجمع الشركة بالشركة الوطنية للإسكان فتتمثل في مشروع تطوير «جوهرة الرمز» الذي يضم ٥٢١ وحدة سكنية في ضاحية خزام، شمالي الرياض. وتهدف الشركة من خلال تعزيز علاقاتها القوية مع شركائها الحكوميين وتوفيق أهدافها مع أهداف التنمية الوطنية، إلى زيادة قيمة هذه العقود. من هنا، تركز الشركة على تقديم مشاريع ذات أهمية استراتيجية واجتماعية، من أجل ترسيخ سمعتها وخلق فرص للنمو المستدام.
- التوسع في المشاريع الاستثمارية المدرة للدخل: تركز الشركة على الاستثمار في أصول عقارية ثابتة ومدة للدخل، ومنها المجمعات التجارية والمباني السكنية. وباعتماد هذه الاستراتيجية، تضمن الشركة تدفقاً نقدياً مستقراً وثابتاً يتيح لها تغطية النفقات الإدارية والعامة، ودعم عملية توزيع الأرباح بشكل مستمر، وتعزيز استقرارها المالي ونموها على المدى الطويل.

٤-٣-٢-١ العائدات

- البيع على الخارطة: يُشكل البيع على الخارطة عنصراً رئيسياً من استراتيجية التمويل والبيع المتبعة من قبل الشركة، على اعتبار أنه يحقق تدفقاً نقدياً في مراحل مبكرة من المشروع قبل إنجازه. بدأت الشركة في اعتماد البيع على الخارطة في عام ٢٠٢٣ لمشاريع متعددة، منها مشروع جوهرة الرمز ويسر فيلج في جدة، كما تعتمد اعتماد المبيعات على الخارطة لمشاريع سديم تاون وعدة مشاريع أخرى. من شأن هذه الاستراتيجية أن تحدّ من حاجة الشركة إلى التمويل الخارجي، حيث توفر عائدات سريعة لتمويل المراحل اللاحقة من المشروع وتقلص من الاعتماد على القروض. بالإضافة إلى ما سبق، تجذب هذه الاستراتيجية العملاء الذين يسعون إلى الاستفادة من الأسعار المواتية المعروضة قبل إنجاز المشروع، الأمر الذي يسرّع المبيعات ويعزّز الإيرادات.
- زيادة العائد على حقوق الملكية: يشكل العائد على حقوق الملكية أحد مؤشرات الأداء الرئيسية المعتمدة لدى الشركة. بلغ العائد على حقوق الملكية ما نسبته ٢٣٪ في ٢٠٢١م، و٣١٪ في ٢٠٢٢م، و٢٣٪ في ٢٠٢٣م، في حين تهدف الشركة إلى مواصلة تعزيز العائد على حقوق الملكية من خلال زيادة الربحية، ومراقبة تكاليف المشاريع، وتحقيق التوازن على مستوى الاقتراض لزيادة القيمة للمساهمين.
- المحافظة على هامش ربح إجمالي مرتفع: تهدف الشركة إلى تحقيق هامش ربح إجمالي مرتفع من خلال تعزيز الكفاءة التشغيلية وإدارة تكاليف المشاريع المباشرة بفعالية. بلغت نسبة إجمالي هامش الربح ٢٧٪ في السنة المالية ٢٠٢١م، و٢٦٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م، و٢٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م، في الوقت الذي تركز فيه الشركة على تحسين التخطيط والتنفيذ، ما يساهم بشكل مباشر في تحقيق مستوى أعلى من الكفاءة للمشاريع ويضمن أرباحاً مستدامة.
- نسبة منخفضة لمعدل الدين إلى حقوق الملكية: تحافظ الشركة على مستوى ملائم لمعدل الدين إلى حقوق الملكية عند ٥٨٪ تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، فتعتمد إلى إدارة هذا المعدل استراتيجياً من خلال زيادة حقوق الملكية وتحقيق ربحية عالية. يتيح هذا النهج للشركة الحصول على تمويل إضافي بناءً على شروط مواتية، بما يدعم الاستثمارات الإضافية في مجال شراء الأراضي ويعزّز الاستقرار المالي.

٤-٣-٢-٢ تعزيز قيمة الراحة للعملاء

- تلتزم الشركة بتوفير تجربة سلسلة وداعمة وشفافة ومريحة لعملائها، منذ التواصل الأول معهم وحتى امتلاك العقار على المدى الطويل.
- توفير تجربة متكاملة ومبسطة للعملاء: تضمن الشركة أن تكون كل مرحلة من عملية الشراء بسيطة وسهلة، وعلي، تحرص على توفير معلومات واضحة يسهل الوصول إليها وأدوات رقمية ملائمة للمستخدمين بحيث يتسنى للعملاء تتبع سير المشاريع وتقديمها والمشاركة في عملية تطوير العقارات في مختلف مراحلها.
- الالتزام بالشفافية والموثوقية: تمنح الشركة الأولوية لمصالح عملائها، وتسعى إلى تعزيز الثقة من خلال توفير معلومات كاملة ودقيقة حول العقارات، بما فيها تلك المتعلقة بالتسعير والمواصفات والمنشآت الواقعة على مقربة منها. تساهم هذه الشفافية في تعزيز تجربة العملاء، وتدعم عملية صنع القرارات المستنيرة، وترسخ الموثوقية.
- مستوى عالٍ من التجاوب والتواصل وخدمة عملاء مخصصة: تولي الشركة أهمية كبرى للتواصل مع العملاء بفعالية، وذلك من خلال توفير قنوات متعددة وملائمة للرد على استفساراتهم بسرعة. وتضم الشركة فريقاً مهنياً متخصصاً في خدمة العملاء ومدرباً لتوفير الدعم الشامل، لتلبية مجموعة واسعة من حاجات العملاء وتوفير إرشادات متخصصة لهم حيثما دعت الحاجة إلى ذلك.



- خدمات مميزة ما بعد البيع: تركز الشركة على دعم عملائها بعد البيع، فتقدم برامج مصممة خصيصاً لتتبع مستوى رضا العملاء وتقييمه لفترة طويلة بعد إتمام صفقة البيع. وتتعامل الشركة مع أطراف خارجية لقياس معدلات الرضا ونسبة التوصيات الإيجابية بشأن الشركة، بما يضمن امتثال جودة العقارات والخدمات ذات الصلة دائماً لأعلى المعايير. وتشمل الخدمات الإضافية توفير الدعم في الصيانة، والمساعدة التقنية، والخدمات الاستشارية لإعادة البيع أو التأجير.
- التكيف مع حاجات العملاء المتغيرة: تواصل الشركة أبحاثها حول السوق لتتمكن من تصميم منتجات تلبي تفضيلات العملاء دائماً التطور، فتقدم خيارات تصميم وخيارات دفع مرنة، لضمان توفير تجربة للعملاء تكون على مستوى توقعاتهم ولتعزيز رضا العملاء والمحافظة على ولائهم.

٤-٣-٢-٣ بناء المجتمع ودعم التأثير الاجتماعي

- تلتزم الشركة بتحقيق تأثير هادف في المجتمع، بما يتوافق مع رؤية ٢٠٣٠م لدعم أهداف الإسكان الوطنية وتعزيز الرفاهية الاجتماعية.
- تقديم وحدات سكنية بأسعار معقولة لزيادة نسبة تملك المساكن: تماشياً مع رؤية ٢٠٣٠م، تدعم الشركة بشدة الهدف الوطني المتمثل في زيادة نسبة تملك المساكن من خلال تطوير مساكن عالية الجودة يسهل الحصول عليها وتوفير خيارات دفع مرنة. فمن خلال مساعدة الأسر على التملك، تساهم الشركة في زيادة استقرار العائلات وتعزيز التنمية الاقتصادية.
 - مبادرات خيرية ودعم مجتمعي: تلتزم الشركة التزاماً تاماً بتحسين نمط عيش المحتاجين من خلال عدد من الأنشطة الخيرية. انطلاقاً من ذلك، توفر الشركة مثلاً خلال شهر رمضان الكريم الأطقم للمجتمعات الأكثر ضعفاً، كما توزع الملابس على المعوزين خلال فصل الشتاء، وتقدم الهبات لدعم الجهود الإنسانية في مناطق مختلفة ومنها سوريا والمغرب، لا سيما لمواجهة الكوارث الطبيعية. تعكس هذه المبادرات التزام الشركة بالمسؤولية الاجتماعية والدور الكبير الذي تؤديه في سبيل المساهمة في تحقيق رفاهية المجتمع.

٤-٣-٢-٤ تمكين المنظمة وتنميتها

تدرك الشركة أنّ أهداف النمو الطموحة التي تعمل عليها وتفاניהها في تسليم مشاريع عالية الجودة في الموعد المحدد وضمن الميزانية المحددة لها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بقدرتها على جذب أصحاب أفضل المواهب والاحتفاظ بهم وتطوير قدراتهم. لهذه الغاية، شكّلت الشركة فريقاً يتمتع بخبرات متنوعة في اختصاصات مختلفة، بما فيها التصميم، والهندسة، وإدارة المشاريع، والتفاوض على العقود وخدمة العملاء. وتدير الشركة فريق إداري متمرس يتمتع بخبرة معمّقة في المجال العقاري، بما يضمن امتثال جميع المشاريع لأعلى معايير الجودة والكفاءة والابتكار.

تواصل الشركة تنويع محفظة مشاريعها وتوسيعها لتشمل أبراجاً سكنية، وتاون هاوس، وفلل وعقارات تجارية، في ظل نمو الطلب على قوة عاملة ماهرة وقادرة على التكيف. بالتالي، تلتزم الشركة بالاستثمار في هيكلها التنظيمي فتتخذ سلسلة من المبادرات الاستراتيجية، منها زيادة أعداد الموظفين لتزويد الشركة بمواهب جديدة، وتوفير التدريب والتطوير المهني المستمر للموظفين الحاليين، وتعزيز القدرات القيادية في فريقها الإداري من أجل الدفع بعجلة النجاح في سوق تشهد مستوى متزايداً من التنافسية.

ولدعم هذه الجهود، وضعت الشركة إطاراً صلباً للحوكمة يضمن حسن الإشراف والتوجيه الاستراتيجي. من هنا، يضمن مجلس المديرين واللجان الفرعية الرئيسية التابعة له، ومنها اللجنة التنفيذية ولجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت، اعتماد أفضل الممارسات على مستوى الحوكمة. تتألف هذه اللجان من ممثلين عن المساهمين ومن أعضاء مستقلين، وهي تقدم وجهات نظر متنوعة لإثراء الخبرات المتوفرة لدى أعضاء المجلس. يعزز هذا الهيكل قدرة الفريق الإداري على تحقيق أهداف الأعمال، كما يرسخ مبادئ الشفافية والمحاسبة، ما يضمن تقيد الشركة بأعلى المعايير التي ترعى حوكمة الشركات.



٤-٤ الموردین الرئيسیین

مثل أكبر خمسة (٥) موردين للشركة (من حيث قيمة المشتريات) ما نسبته ٣,٧٢٪ و ٤,٢٣٪ و ٣,٨٣٪ على التوالي من إجمالي مشتريات الشركة للسنوات المالية ٢٠٢٢م، و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م. ويبين الجدول أدناه تفاصيل التعاملات مع أكبر خمسة (٥) موردين للشركة كما في السنوات المالية ٢٠٢٢م، و ٢٠٢٣م، و ٢٠٢٤م:

الجدول (٤-٥): أكبر خمسة (٥) موردين للشركة كما في السنوات المالية ٢٠٢٢م، و ٢٠٢٣م، و ٢٠٢٤م

م	اسم المورد	المنتجات التي تم توريدها	قيمة التوريد	نسبة التوريد من إجمالي المشتريات	نوع العلاقة
خلال السنة المالية ٢٠٢٢م					
١.	المورد رقم ١	مواد بناء - حديد تسليح	٦,١٢٨,٨٠٦,٣٣	١,١٣٪	غير تعاقدية
٢.	المورد رقم ٢	مواد بناء - مواد كهرباء وسبائك	٤,٠٣٤,٣٩٤,٤١	٠,٨٦٪	غير تعاقدية
٣.	المورد رقم ٣	مواد بناء - مواد كهرباء وسبائك	٣,٧٥١,٠٣٠,٥٦	٠,٨٠٪	غير تعاقدية
٤.	المورد رقم ٤	مواد بناء - حجر ورخام	٢,٩٢٢,٠٨٩,٨٤	٠,٦٣٪	غير تعاقدية
٥.	المورد رقم ٥	مواد بناء - حديد تسليح	١,٣٤٤,٥٣٨,٧١	٠,٣٠٪	غير تعاقدية
خلال السنة المالية ٢٠٢٣م					
١.	المورد رقم ٦	اعلانات وتسويق	٥,٥٠١,٢٠٠,٠٠	١,٣٨٪	غير تعاقدية
٢.	المورد رقم ٧	استشارات هندسية	٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	١,٠١٪	غير تعاقدية
٣.	المورد رقم ٨	دخوليات كهرباء للمشاريع	٣,٨٦٨,٥١٦,٠٠	٠,٩٧٪	غير تعاقدية
٤.	المورد رقم ٩	تسويق عقاري	١,٨٩١,٩٠٩,٠٠	٠,٤٨٪	غير تعاقدية
٥.	المورد رقم ١٠	استشارات هندسية	١,٥٣٨,٠٠٠,٠٠	٠,٣٩٪	تعاقدية
خلال السنة المالية ٢٠٢٤م					
١.	المورد رقم ١١	شراء أراضي	٢٨,٧٦٢,٥٩٧,٠٠	٣,٦٨٪	تعاقدية
٢.	المورد رقم ٦	اعلانات وتسويق	٤,٢٢٤,٠١٣,٠٠	٠,٥٤٪	تعاقدية
٣.	المورد رقم ١٠	استشارات هندسية	٢,٩٨٤,٢٦٢,٠٠	٠,٣٨٪	تعاقدية
٤.	المورد رقم ١٢	تسويق عقاري	٢,٦٣٤,٢١٨,٠٠	٠,٣٤٪	غير تعاقدية
٥.	المورد رقم ٨	دخوليات كهرباء للمشاريع	١,٨٨٢,٩٧٧,٠٠	٠,٢٤٪	غير تعاقدية

٤-٥ لمحة عامة على هيكل الشركة وتطور رأسمالها

أسست شركة الرمز للعقارات بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)، مملوكة بنسبة ١٠٠٪ من السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد وذلك بالاسم التجاري «شركة الرمز للعقارات (شركة شخص واحد) ذات مسؤولية محدودة» في مدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ٢٩/١١/١٤٣٧هـ (الموافق ٠٩/٠١/٢٠١٦م).

الجدول (٤-٦): هيكل ملكية الشركة عند التأسيس

الاسم	عدد الحصص	قيمة كل حصة	إجمالي قيمة الحصص (ريال سعودي)	نسبة الملكية
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	٥٠,٠٠٠	١٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪
الإجمالي	٥٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة



وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م)، صدر قرار مالك رأس المال السيد/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد بالتنازل عن جزء من حصصه بدون مقابل لصالح كلاً من: (١) فاطمة عبد الله ناصر الماجد (بعدد ١,٢٥٠ حصة وقيمتها ١٢,٥٠٠ ريال سعودي)، (٢) هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي)، (٣) هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٤) عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٥) راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ١,٩٤٥ حصة وقيمتها ١٩,٤٥٠ ريال سعودي)، (٦) موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) و(٧) ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد وذلك (بعدد ٩٧٢ حصة وقيمتها ٩,٧٢٠ ريال سعودي) كشركاء جدد في الشركة.

كما وافق الشركاء خلال نفس الاجتماع على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق التحويل من حساب جاري الشريك. بلغ رأس مال الشركة عند التحول إلى شركة مساهمة مقفلة مبلغاً وقدره خمسون مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم. ويعكس هذه التغيرات النظام الأساس الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٣م).

الجدول (٤-٧): هيكل ملكية الشركة في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م)

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة	نسبة الملكية
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	٤,٠٠٠,٠٠٢	٤٠,٠٠٠,٠٢٠	٨٠,٠٠٪
هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	١٩٤,٤٥٠	١,٩٤٤,٥٠٠	٣,٨٩٪
عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد	١٩٤,٤٥٠	١,٩٤٤,٥٠٠	٣,٨٩٪
راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد	١٩٤,٤٥٠	١,٩٤٤,٥٠٠	٣,٨٩٪
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٢,٥٠٪
هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد	٩٧,٢١٦	٩٧٢,١٦٠	١,٩٤٪
موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد	٩٧,٢١٦	٩٧٢,١٦٠	١,٩٤٪
ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد	٩٧,٢١٦	٩٧٢,١٦٠	١,٩٤٪
الإجمالي	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من خمسين مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم متساوية القيمة، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم من خلال (١) رسملة رأس مال إضافي مدفوع بمبلغ ٢٢٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي و(٢) رسملة الأرباح المبقة بمبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي.

الجدول (٤-٨): هيكل ملكية الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩م) وكما في تاريخ هذه النشرة

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة	نسبة الملكية
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠,٠٠٪
هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٪
هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
موزي رشيد عبدالرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
ساره رشيد عبدالرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
الإجمالي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة



٤-٦ التطورات الرئيسية التي شهدتها الشركة منذ تأسيسها

السنة	الحدث/التطور
٢٠١٦م	تأسيس شركة الرمز للعقارات برأس مال مقداره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٦م	بدء العمليات في الرياض، مع تأجير ١٩٤ شقة سكنية في الرياض
٢٠١٧م	بدء عمليات التأجير والتشغيل لعدد ٩٨ شقة سكنية في المنطقة الشرقية
٢٠١٧م	الاستحواذ على قطعة أرض بحي التعاون بمدينة الرياض بمساحة ١,٧١٠ متر مربع
٢٠١٨م	الاستحواذ على قطعة أرض بحي عرقة بمدينة الرياض بمساحة ٩١٠ متر مربع
٢٠١٩م	الاستحواذ على عدد ٤ بلوكات سكنية تجارية بمساحة تتجاوز ٢١ ألف متر مربع في مواقع مميزة في مدينة الرياض في الأحياء التالية: حي الندي، حي الملقا، حي عرقة، حي الوادي
٢٠٢٠م	تم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة سعودية
٢٠٢٠م	تم رفع رأس المال من ٥٠٠,٠٠٠ ريال إلى ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال
٢٠٢٠م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ١٤٨ وحدة سكنية في مدينة الرياض
٢٠٢٠م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٣٦ ألف متر من الأراضي السكنية في مدينة الرياض لتطويرها
٢٠٢٠م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة الخبر
٢٠٢١م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٧٠ ألف متر من الأراضي السكنية والتجارية في مدينتي الرياض والخبر لتطويرها
٢٠٢١م	أطلقت الشركة أولى مشاريعها المكتبية والتجارية وهو مشروع فسيحة سكوير
٢٠٢١م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ٣٩٥ وحدة سكنية في مدينة الرياض
٢٠٢٢م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع سكني (جوهرة الرمز) بالتعاون مع الشركة الوطنية للإسكان لتطوير ٥٢١ شقة في ضاحية خزام شمال مدينة الرياض
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة صندوق عقاري استثماري تابع لشركة الرياض المالية لتطوير عدد ٣٩٣ وحدة سكنية في الرياض والخبر بقيمة تتجاوز ٤٠٠ مليون ريال
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة صندوق عقاري استثماري تابع لشركة بلوم انفسست لتطوير عدد ١٧٦ وحدة سكنية في الخبر بقيمة تتجاوز ٢٧٠ مليون ريال
٢٠٢٢م	قامت الشركة بتأسيس شركة ذات الأعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) كشركة تابعة متخصصة في إدارة الإنشاءات والتشييد
٢٠٢٢م	أطلقت الشركة المرحلة الأولى من نظام تخطيط الموارد المؤسسية (ERP)
٢٠٢٣م	قامت الشركة بالاستحواذ على ٢ أراضٍ في مواقع مميزة بمدينة الرياض لتطويرها إلى مشاريع متنوعة الاستخدام، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تتجاوز ١٣٠,٠٠٠ متر مربع
٢٠٢٣م	قامت الشركة ببيع وتسليم أكثر من ٧٠٠ وحدة سكنية في مدينتي الرياض والخبر
٢٠٢٣م	قامت الشركة بإطلاق أول مشروع تطوير عقاري سكني في مدينة جدة في حي السلامة لتطوير أكثر من ١٤٤ شقة سكنية
٢٠٢٣م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ١٤٦ ألف متر من الأراضي السكنية والتجارية في الرياض والخبر وجدة لتطويرها
٢٠٢٣م	فازت الشركة بجائزة أفضل بيئة العمل Great Place To Work
٢٠٢٣م	فازت الشركة التابعة ذات للإعمار بجائزة «التميز في قطاع المقاولات» من الهيئة السعودية للمقاولين
٢٠٢٣م	أطلقت الشركة ٣ صناديق عقارية بقيمة تجاوزت ١,٨ مليار ريال لتطوير مشاريع متنوعة الاستخدام في الرياض والخبر
٢٠٢٤م	أطلقت الشركة صندوق عقاري بقيمة تتجاوز ٦٥٠ مليون ريال تابع لشركة الأهلي المالية، لتطوير أكثر من ٧٨٠ وحدة سكنية في وسط مدينة الرياض
٢٠٢٤م	أطلقت الشركة تطبيق إلكتروني لخدمة العملاء وتحسين تجربتهم
٢٠٢٤م	نجحت الشركة في بيع مشروع جوهرة الرمز بالكامل على الخارطة بعدد ٥٢١ وحدة سكنية
٢٠٢٤م	قامت الشركة بالاستحواذ على أكثر من ٩٠ ألف متر من الأراضي السكنية في مدينة لتطوير أكثر من ٩٠٠ وحدة سكنية
٢٠٢٤م	فازت الشركة بعدد ٤ جوائز (International Property Awards) لمشروع رمز النخيل في الخبر

المصدر: الشركة



٧-٤ لمحة عامة على هيكل الشركة والشركات التابعة لها

لدى الشركة ثلاث شركات تابعة كالتالي:

١-٧-٤ شركة زات الإعمار للمقاولات

الشركة شريك مؤسس في شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩، ويقع المركز الرئيسي لها في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس ماله شركة زات الإعمار للمقاولات ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥,٠٠٠ حصة متساوية القيمة، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للحصة الواحدة. حققت شركة زات الإعمار للمقاولات إيرادات بلغت ١٥٢,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢ م، و ٢٨٤,١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٣ م، و ٤١٧,٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٤ م.

ويتمثل نشاطها الرئيسي بأعمال المقاولات وإدارة المشاريع العقارية.

الجدول (٤-٩): هيكل ملكية شركة زات الإعمار للمقاولات كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص
شركة الرمز للعقارات شركة مساهمة سعودية مقفلة	١٠٠٪	٥,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥,٠٠٠

المصدر: الشركة

٢-٧-٤ شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها بتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٤ م) بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٦٥٨٢، ويقع المركز الرئيسي لها في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ١٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة كل حصة ١,٠٠٠ ريال سعودي. وقد دخلت الشركة كشريك في شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٤ م، ونظراً لتأسيس شركة مبنى المجد بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٢٤ م فلم تصدر قوائمها المالية بعد، وعليه لم يتم تضمين إيراداتها.

ويتمثل نشاطها الرئيسي بالتطوير العقاري.

الجدول (٤-١٠): ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة الرمز للعقارات شركة مساهمة سعودية مقفلة	٥٠٪	٥٠	١,٠٠٠
شركة المسكن المشيد للتطوير والاستثمار	٥٠٪	٥٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	-

٣-٧-٤ شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري

الشركة شريك مؤسس في شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٤ م) بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٦١٣٢٠، ويقع المركز الرئيسي لها في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٥٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة كل حصة ١,٠٠٠ ريال سعودي. ونظراً لتأسيس شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٠٤ م، فلم تصدر قوائمها المالية بعد، وعليه لم يتم تضمين إيراداتها.

ويتمثل نشاطها الرئيسي بالتطوير العقاري.



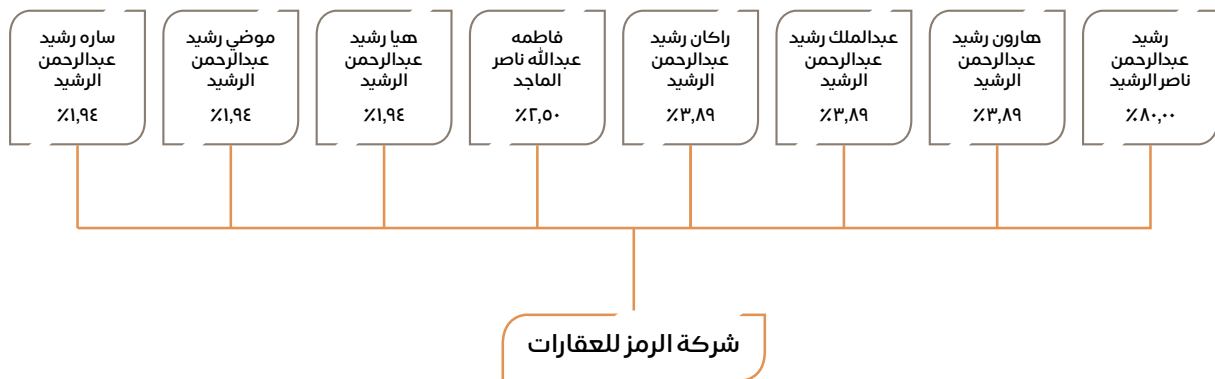
الجدول (٤-١١): هيكل ملكية شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة أصائل العربية للعقارات	٥٠٪	٢٥٠	١,٠٠٠
شركة الرمز للعقارات شركة مساهمة سعودية مقفلة	٥٠٪	٢٥٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥٠٠	-

٤-٧-٤ شركة عود المالية

الشركة شريك مؤسس في شركة عود المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة تم تأسيسها بتاريخ ٢٧/٠١/١٤٤٧هـ الموافق (٢٢/٠٧/٢٠٢٥م) بموجب الرقم الوطني الموحد رقم ٧٠٥٠٨٥٥٨٢٩. إن شركة عود المالية هي مؤسسة سوق مالية، وقد تقدمت بطلب للحصول على ترخيص من هيئة السوق المالية السعودية لممارسة أعمال إدارة الأصول، وستركز بشكل خاص على تأسيس الصناديق العقارية. ومن المتوقع أن يعزز استثمار الشركة في عود المالية من قدرات الشركة الاستراتيجية في قطاع العقارات بالملكة. وسيبلغ رأس مال شركة العود المالية ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ٢٠,٠٠٠ سهم بقيمة كل سهم ١٠ ريالات سعودية. وتبلغ ملكية الشركة ما نسبته ٢٥٪ من رأس مال شركة عود المالية.

٤-٨ لمحة عامة على المساهمين



٤-٩ نظرة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة

تعمل الشركة في التطوير العقاري الشامل، فتدير المراحل كافة، من الاستحواذ على الأراضي وتطوير المفهوم إلى التصميم والبناء والتسويق. وانطلاقاً من تركيز الشركة الأولي على توفير الشقق الحضرية لعدد متزايد من السكّان في الرياض، وسّعت نطاق عروضها لتشمل الفلل السكنية والوحدات التجارية والمشاريع المتعددة الاستخدامات، استجابةً لاحتياجات السوق العقارية المتنوعة والمتزايدة.

كذلك تتعامل الشركة مع شركات التصميم والمقاولين المرموقين، لتضمن بذلك إتمام المشاريع في الوقت المحدد، مع الالتزام بالميزانية والحفاظ على معايير الجودة العالية. وتتميز مشاريع الشركة بتصاميم حديثة غالباً ما تتضمن مساحات خضراء ومناظر مائية ومساحات خارجية مخططة بعناية، ما يزيد من جاذبيتها عمومًا ويعزز نمط الحياة الذي تعدُّ به.



٤-٩-١ مؤشرات الأداء الرئيسية

يحتوي الجدول التالي على المقاييس التشغيلية للشركة التي تعتبرها الشركة مؤشرات الأداء الرئيسية للفترة المبينة أدناه:

الجدول (٤-١٢): مؤشرات الأداء الرئيسية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	مؤشرات الأداء الرئيسية
الإيرادات من الوحدات المباعة			
٢٠٨	٢١٢	٢٧١	إجمالي الوحدات المباعة المشاريع المملوكة بشكل مباشر من الشركة
٩,٥٨٣	٧,٦٢١	٦,٩٤١	متوسط الإيراد لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)
الإيرادات من التطوير العقاري للغير			
١٠	٨	٢	عدد المشاريع النشطة
٢٠,٨٤٦	٢٧,٢٨٢	٢٨,٥٢٢	متوسط الإيراد لكل مشروع (آلاف الريالات السعودية لكل مشروع)
المؤشرات المالية الرئيسية			
٪١٧,٥	٪٢٤,٠	٪٢٦,١	هامش الربح
٪١٩,٦	٪٢٥,٢	٪٢٣,٥	الدخل من العمليات
٪١٦,٦	٪٢٣,٨	٪٢٢,١	هامش صافي ربح السنة / الفترة
٨٢	٢١٣	٩٠	معدل دوران المخزون العقاري (أيام)
٪١١,٦	٪١٣,٢	٪٢٢,١	العائد على الموجودات
٪٢١,٤	٪٢٠,٨	٪٢٧,٣	العائد على حقوق الملكية *
٠,٦	٠,٤	٠,١	الديون على حقوق الملكية *

المصدر: معلومات الإدارة.

الجدول (٤-١٣): إيرادات الشركة حسب كل خط من خطوط الأعمال

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	الإيرادات (بالريال السعودي)
٣٥٢,٧٨٨,١٦٣	٢٥٠,٤٢٧,٤١٥	٢٧٣,٥٩٦,٩٨٣	إيرادات مبيعات الوحدات
٤٢٣,٤٤٧,١٧١	٢٢٩,٤٠٩,٧٧٤	٥٨,٣٨٤,٩٨٥	إيرادات التطوير العقاري للغير
٢,٩٥٦,٩٩٠	١,٨٩٢,٤٦٩	٢,٨٢٤,٨٩٠	إيرادات الإيجار
-	-	٧٤,٢٥٠,٠٠٠	إيرادات بيع العقارات الاستثمارية
١٧٢,٥٦٢,٣٢٠	٥٠,١٧٩,٤٦٦	٢٢٤,١٩٥,٧٤٥	إيرادات مبيعات المشروع للصناديق
-	-	-	إيرادات مبيعات الأراضي
٩٥١,٧٥٤,٦٤٤	٥٣١,٩٠٩,١٢٤	٦٣٣,٢٥٢,٦٠٣	إجمالي الإيرادات

المصدر: معلومات الإدارة.

يشمل ذلك إيرادات التطوير العقاري للغير، وإيرادات البيع على الخارطة، وإيرادات الإنشاءات والمقاولات، وإيرادات عمليات التطوير للغير.



٤-٩-٢ نموذج العمل

٤-٩-٢-١ نظرة عامة

تعتمد الشركة نموذج عمل متعدد الجوانب يرمي إلى تحقيق النمو، ومصمم لتلبية متطلبات السوق العقارية مع التركيز بشدة على التوسع بشكل مستدام، إضافةً إلى تحقيق معدلات رضا عالية لدى العملاء. ويجمع هذا النموذج بين تطوير المشاريع، والمبيعات والتسويق الاستراتيجيين، والإدارة المخصصة للمرافق بعد التسليم، الأمر الذي ينتج إطاراً مرناً لأعمالها.

تتبنى الشركة نهجاً مرناً في تمويل المشاريع، حيث سمحت الأساليب المختلفة للشركة بتنوع استراتيجيات التمويل التي تعتمد عليها، الأمر الذي أتاح فرصاً لتطوير المشاريع التي تتطلب تمويلاً أكبر مما يمكن للشركة أن توفره بمفردها. وعليه، تقيّم الشركة قدرتها المالية للاستحواذ على الأراضي، فإذا كانت التدفقات النقدية الداخلية كافية، شرعت الشركة في أعمال التطوير بشكل مستقل؛ أما في حال لم تكن التدفقات النقدية الداخلية كافية، فتتعاون الشركة مع الصناديق الاستثمارية المدارة من قبل مؤسسات مالية مرخصة من الهيئة. وتصنّف الشركة مشاريعها على النحو التالي:

- **الفئة الأولى: المشاريع المملوكة بشكل مباشر:** المشاريع المملوكة بشكل مباشر هي المشاريع التي تبلغ فيها ملكية الشركة نسبة ١٠٠٪. وفي هذه الفئة من المشاريع، تستحوذ الشركة على الأراضي وتمول البناء باستخدام مواردها الخاصة، وتحقق غالبية الإيرادات من بيع العقارات المكتملة. ويتيح نموذج الملكية هذا إمكانية تحقيق هوامش ربح أعلى إذ إنّ الشركة تحتفظ بكل الزيادة في أسعار الوحدات عند بيعها. غير أنّها تتحمل مسؤولية تأمين جميع تكاليف التمويل وإدارتها.

الجدول (٤-١٤): المشاريع المملوكة بشكل مباشر من قبل المصدر

اسم المشروع	الموقع	التصنيف	النوع	عدد الوحدات	سنة الإتمام	سنة التخرج	المساحة المبنية (متر مربع)
١. رمز ٢٥	الرياض	سكنية	شقة	١١٢	٢٠٢٢م	لا ينطبق	٢٦,٨٨٤
٢. رمز ٢٧	الخبر	سكنية	شقة	٧٧	٢٠٢٢م	لا ينطبق	١٧,٢٢٦
٣. رمز ٣١	الرياض	سكنية	شقة	٥٧	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	١٨,٩١٢
٤. رمز ٣٣	الرياض	سكنية	شقة	٥٣	٢٠٢٢م	٢٠٢٤م	١١,٥٥٥
٥. رمز ٣٦/٣٥	الرياض	سكنية	أدوار / فيلا	٢٩	٢٠٢٢م	٢٠٢٤م	١٢,١٧٨
٦. رمز ٣٧	الرياض	سكنية	شقة / تاون هاوس	٤٨	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	١١,٩٣٥
٧. رمز ٣٩	الرياض	تجارية	مكاتب	١٢	٢٠٢٣م	٢٠٢٣م	٧,٣٩٣
٨. رمز ٤٩ - ب	الرياض	سكنية	شقة	٦٤	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٢,٠٠٠
٩. رمز ٤٩ - أ	الرياض	سكنية	شقة	٨٩	٢٠٢٣م	لا ينطبق	١٦,٠٠٠
١٠. نقش فيلا	الرياض	سكنية	فيلا	٢٨	٢٠٢٤م	٢٠٢٤م	١٦,٥٩٨
١١. ستون كومبليكس	الرياض	سكنية	شقة	٧١	٢٠٢٤م	لا ينطبق	١٥,٣٦٠
١٢. أدوار جديد	الرياض	سكنية	أدوار	٣٢	٢٠٢٤م	لا ينطبق	٩,٨٢٨
١٣. أيكاف فيلا	القصيم	سكنية	فيلا	١٤	٢٠٢٤م	لا ينطبق	٦,٢٩٨
١٤. رمز الريان ٢	الرياض	سكنية	فيلا	٩	٢٠٢٤م	٢٠٢٤م	٥,٥٠٠

- **الفئة الثانية: المشاريع المطورة من خلال الصناديق:** يتم تطوير هذه المشاريع من خلال صناديق عقارية أنشأتها مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية مثل شركة الأهلي المالية وشركة الرياض المالية. وفي هذا النموذج الذي بدأت الشركة بتطبيقه عام ٢٠٢٢م، تكون الشركة (١) من مالكي الوحدات في الصناديق العقارية، و(٢) تتولى أيضاً بشكل منفصل دور المطور في المشاريع التي يتم تطويرها لحساب الصناديق العقارية، وذلك بموجب اتفاقيات تطوير يتم إبرامها بين الشركة ومديري الصناديق.
- وفيما يتعلق بملكية الشركة لوحدات في الصناديق، فإن الشركة تستحوذ عادةً على حصة تتراوح بين ١٧٪ و ٥٢٪، وقد يتم ذلك إما من خلال (١) شراء وحدات في الصناديق العقارية مقابل مبالغ نقدية أو مقابل القيمة المالية لخدمات التطوير التي تقدمها الشركة بموجب اتفاقيات التطوير ذات الصلة، أو (٢) مساهمة أراضي المشاريع العينية في الصندوق العقاري مقابل وحدات في الصندوق، أو (٣) من خلال مزيج من الطريقتين.



- أما فيما يتعلق بدور الشركة كمطور في هذه المشاريع، فإن الشركة تتولى مسؤوليات التصميم والبناء، وغالبًا ما تتولى أيضًا تسويق المشاريع. ولا تمتلك الشركة أرض المشروع أو العقار المُطور في هذا النموذج، بل تحتفظ بوحدة في الصناديق العقارية التي تُطور المشاريع ذات الصلة كما ذكر أعلاه. ويتيح ذلك للشركة جني الإيرادات من خلال رسوم التطوير وعمولات المبيعات ورسوم التسويق، من دون تكبد النفقات المالية المترتبة على تطوير المشروع. كما أنه، وكما ذكر أعلاه، يمكن أن يتم الاتفاق على أن يكون المقابل الذي تحصل عليه الشركة لخدمات التطوير على شكل وحدات في الصندوق العقاري بدلًا من الرسوم.

الجدول (٤-١٥): المشاريع المطورة من خلال الصناديق

اسم المشروع	حالة المشروع	اسم الصندوق	مدير الصندوق	نسبة ملكية الرمز في الصندوق	قيمة ملكية الرمز في الصندوق كما في ديسمبر ٢٠٢٤
١. رمز النخيل	تم إنجازه	صندوق الرمز السكني	بلوم انفست	٥٠,٠٠٪	٣١,٠٠٣,٨٦٤*
٢. رمز المعالي	تم إنجازه	صندوق الرمز السكني	بلوم انفست	٥٠,٠٠٪	٣١,٠٠٣,٨٦٤*
٣. رمز ٤٥	تم إنجازه	صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	الرياض المالية	٣٤,٠٠٪	٥٥,٧٤٣,٠٠٠,٠٠
٤. رمز ٤١	تم إنجازه	صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	الرياض المالية	٣٤,٠٠٪	٥٥,٧٤٣,٠٠٠,٠٠
٥. رمز ٤٨	تم إنجازه	صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	الرياض المالية	٣٤,٠٠٪	٥٥,٧٤٣,٠٠٠,٠٠
٦. رمز ٥١	تم إنجازه	صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	الرياض المالية	٣٤,٠٠٪	٥٥,٧٤٣,٠٠٠,٠٠
٧. رمز ثروة	تم إنجازه	صندوق رمز ثروة العقاري	مشاركة المالية	٢٥,٠٠٪	١٠,١٨٧,٨٠٠
٨. رافد	قائم	صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	الرياض المالية	١٧,٥٣٪	٥٧,٤٤٠,٠٠٠,٦١
٩. سديم فلل	قائم	صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري	الاهلي المالية	٥٢,٠٠٪	٤٦٤٥٤٦٠٤
١٠. سديم شقق	قائم	صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري	الاهلي المالية	٥٢,٠٠٪	٤٦٤٥٤٦٠٤
١١. درة الملك خالد	قائم	صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة الملك خالد	الرياض المالية	٣١,٨١٪	١١٥,٥٠٠,٠٠٠,٠٠
الاجمالي - الرصيد الختامي		-	-	-	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩

*تشكل هذه القيمة قيمة ملكية الشركة حتى نهاية الصندوق الاستثماري.

- **الفئة الثالثة: مشاريع التطوير فقط:** مشاريع التطوير فقط هي المشاريع التي لا تملك فيها الشركة أي ملكية مباشرة أو غير مباشرة، إنَّما تبرم اتفاقية تطوير مع مالك الأرض تقوم بموجبها الشركة بتطوير مشروع على أرض تعود ملكيتها له. ويعتمد هذا النموذج حاليًا في مشروع جوهره الرمز وريا النخيل. وتحصل الشركة على هامش بصفتها المطور، بالإضافة إلى رسوم لإدارة البناء والتفويض.

الجدول (٤-١٦): مصادر الإيرادات من المشاريع المطورة من خلال الصناديق ومشاريع التطوير فقط

دور الشركة	مستثمر في صندوق	مطور	مسوق	متعاقد على أساس تسليم المفتاح
مصدر الإيرادات	العائد على الاستثمار في الصندوق*	رسوم التطوير	رسوم المبيعات والتسويق	هامش التطوير
تفاصيل الإيرادات	بحسب ربحية الصندوق عند انتهائه.	نسبة ثابتة غالباً قدرها ١٠٪ - ١٥٪ من تكلفة تطوير تسليم مفتاح وفقاً لاتفاقية التطوير. وتغطي هذه النسبة جميع الخدمات المقدمة من الشركة بما في ذلك التصميم والتراخيص والاشراف على البناء، باستثناء المبيعات والتسويق والتي يتم تغطيتها بشكل منفصل.	نسبة ٢,٥٪ من سعر بيع المشروع.	يختلف بحسب المشروع. عادةً ما تحصل الشركة على عقد تطوير على أساس تسليم المفتاح ثم تبرم عقداً من الباطن مع شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) لتسليم المشروع. وإذا كانت تكلفة التطوير دون قيمة اتفاقية التطوير على أساس تسليم المفتاح، تحتفظ شركة ذات الإعمار للمقاولات بهذا الهامش، وفي الوقت نفسه، تتحمل شركة ذات الإعمار للمقاولات مخاطر تجاوز الميزانية.
الاتفاقيات/البندود	كما هو متفق عليه في بنود عقد الصندوق	كما هو متفق عليه في عقد التطوير	كما هو متفق عليه في عقد التطوير	كما هو متفق عليه في عقد التطوير على أساس تسليم المفتاح

* ينطبق فقط على المشاريع المطورة من خلال الصناديق.

المصدر: الشركة



بالإضافة إلى ذلك، تتنظر الشركة حالياً في اعتماد «نموذج تطوير المشاريع المشتركة» في المستقبل، حيث يتيح هذا النموذج للشركة جني رسوم في مقابل تطوير المشروع، وإدارته، والإشراف على بنائه، وجهود المبيعات والتسويق، مع الاستفادة أيضاً من أرباح المشروع الناجمة عن المشروع نتيجة التعامل في حقوق الملكية.

٤-٩-٢-٢ مراحل تطوير المشاريع

٤-٩-٢-٢-١ نظرة عامة

تتبع جميع مشاريع التصميم والبناء الجديدة التي تنفذها الشركة عملية تطوير قياسية صارمة. وهذه العملية مصممة لضمان الإشراف المتسق، وبالتالي التأكد من تنفيذ جميع مشاريع التطوير بما يتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة، وكذلك أن تكون هذه المشاريع استثمارات سليمة اقتصادياً. وتتكون عملية تطوير المشاريع في الشركة من سبع مراحل، يجري اتباعها لتطوير جميع المشاريع الجديدة. ويتراوح متوسط الوقت الإجمالي لإتمام هذه العملية بين ١٦ و ٢٠ شهراً للمشاريع السكنية وبين ٢٤ - ٣٠ شهراً للمشاريع التجارية.

٤-٩-٢-٢-٢ تأمين الأراضي

تتمتع الشركة بشبكة واسعة من العلاقات مع الجهات المعنية بشراء الأراضي والوسطاء العقاريين والمستثمرين، وتوظف الشركة هذه الروابط لإيجاد الأراضي والحصول عليها لمشاريع التطوير القادمة. وتمكن هذه الشبكة الاستراتيجية الشركة من الحصول على الأراضي ذات المواقع المميزة، الأمر الذي يعزز نمو الشركة ويوسع نطاق مشاريعها.

٤-٩-٢-٢-٣ التصميم

تركز هذه المرحلة على التخطيط الأولي لمشاريع التطوير الجديدة، بدءاً من تصوّر تخطيط المشروع وهيكله ومنفعاته وتصميمه. ويتولى فريق تنفيذ المشروع الداخلي في الشركة مسؤولية تحويل هذه الأفكار إلى خطط مفصلة، وضمان أن ترقى لمعايير الجودة العالية. كذلك يجري تعيين مكاتب هندسية عالمية ومحلية لوضع التصاميم، وبعد ذلك يجري إعداد جدول كميات شامل، وتحديد نطاق المشروع، وتحديد المواد والأنشطة المطلوبة، ووضع تقديرات التكلفة.

ويتعاون الفريق الداخلي البارز الذي يضم خبراء في التصميم والهندسة وإدارة المشاريع لتطوير مشاريع تلبي المعايير الوظيفية والجمالية على السواء، مع التركيز على المساحات العملية والمسؤولة بيئياً. ويضمن هذا النهج المتكامل للشركة أن تستمر بالرقابة على كل المراحل، من التصميم إلى البناء والمعاينة النهائية، وضمان الارتقاء لمعايير عالية والالتزام بالميزانية وتسليم المشروع في الوقت المحدد.

٤-٩-٢-٢-٤ الجدوى

بعد الانتهاء من الاستحواذ على الأرض وتصميم المشروع، تُجرى دراسة جدوى أولية لتقييم قابلية نجاح المشروع وربحيته. فتتظر الشركة بدقة في كلّ مشروع عقاري من خلال دراسات الجدوى المفصلة، التي تتضمن تحليلاً لاتجاهات السوق ورؤى ديموغرافية ومؤشرات اقتصادية لتقدير الطلب على مشروع التطوير المقترح. كذلك تتضمن دراسة الجدوى تحليلاً مالياً معمقاً، وتوقعاً لتكاليف المشروع وإيراداته وربحيته.

كذلك يجري تقييم العناصر الرئيسية بالتفصيل، مثل تكاليف شراء الأراضي ونفقات البناء والاعتبارات النظامية والتنظيمية وخيارات التمويل وتوقعات الإيرادات من المبيعات أو التأجير. ويضمن هذا التقييم المنهجي أن تكون المشاريع متوافقة مع ظروف السوق وداعمة للأهداف الاستراتيجية والمالية الأوسع للشركة. ومن خلال هذه العملية الشاملة، يُهيأ كل مشروع للمساهمة في النمو والربحية بشكل مستدام.

٤-٩-٢-٢-٥ هياكل التمويل والملكية

بالإضافة إلى تحليل الجدوى، تقوم الشركة بتقييم مصادر التمويل المحتملة للمشروع، التي قد تشمل:

- المشاريع المملوكة بشكل مباشر باستخدام الموارد الداخلية: الاستفادة من التسهيلات المصرفية المتاحة والأموال الداخلية الأخرى.
- المشاريع المطورة من خلال الصناديق العقارية: تستطيع الشركة المساهمة بحصص في رأس مال الصناديق مختلفة، فتحظى بذلك بمستويات مختلفة من الملكية في كل مشروع. وعموماً ما تتراوح هذه المستويات بين ١٧٪ و ٥٢٪ من ملكية الوحدات داخل الصندوق.



إن تنفيذ الشركة لمشروع مملوك بشكل مباشر باستخدام أموال داخلية أو لمشروع يجري تطويره من خلال الصناديق العقارية منوط بعوامل مثل حجم المشروع والتدفقات النقدية المتاحة والقدرة على تحمّل المخاطر. فإذا كان المشروع يتطلب رأس مال كبير أو ينطوي على مخاطر عالية، فقد يُفضّل تنفيذ المشروع عبر الصناديق العقارية لتوزيع الجهات التي تواجه المخاطر المالية. أمّا في حالة المشاريع الصغيرة أو عندما يكون الاحتفاظ بالسيطرة الكاملة أمراً مهماً، فقد تؤثر الشركة استخدام الأموال الداخلية للحد من التبعيات وتكاليف التمويل الخارجية.

وبمجرد تحديد هياكل التمويل والملكية، يجري وضع تقرير جدوى وتقديمه إلى الإدارة العليا للموافقة عليه. وتشمل معايير الموافقة على المشروع (١) أن يقع هذا المشروع في موقع مناسب يُرجح أن يجذب طلب العملاء؛ و(٢) أن يجري الحصول على سند ملكية قانوني واضح وكذلك على جميع تصاريح البناء اللازمة؛ و(٣) أن تتأهّل العوائد المالية المتوقعة المستويات المقبولة.

٤-٩-٢-٦ البناء

تستفيد الشركة من خبرة شركتها التابعة، شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)، التي تدير جميع جوانب البناء من تخطيط المشروع وإعداد الموقع إلى شراء المواد ومراقبة الجودة وتنسيق القوى العاملة. وتؤدي شركة ذات الإعمار للمقاولات هذه الوظائف من خلال مقاولين من الباطن، غير أنّها تكلف فريقها المتخصص بالإشراف على المشروع وإدارته لضمان الالتزام بالصارم بالجدول الزمني والميزانية ومعايير الجودة، مع إحكام السيطرة بشكل كامل على عملية البناء. بالإضافة إلى ذلك، تبقى شركة ذات الإعمار للمقاولات على اتصال بمجموعة واسعة من المقاولين من الباطن الذين تختارهم بناءً على توافرهم ورسومهم وأهليّتهم. فيسمح هذا النهج المتكامل للشركة بتسليم المشاريع بكفاءة لتلبية التوقعات العالية لعملائها وأصحاب المصلحة على نحو لا هوادة فيه. يرجى مراجعة القسم ٤-٣-١ «خبرة الشركة في التطوير واستفادتها من الشركة التابعة المملوكة لها بالكامل المعنية بإدارة أعمال البناء». علاوة على ذلك، حصلت الشركة على تصنيف مقاول من الدرجة الثانية من وزارة البلديات والإسكان، ما يخوّلها استلام مشاريع حكومية، بما في ذلك مشاريع لمصلحة الشركة الوطنية للإسكان.

إذا كانت الشركة تعتمد بيع المشروع «على الخارطة»، فعليها أن تتقدّم أيضاً بطلب للحصول على رخصة مبيعات على الخارطة في هذه المرحلة. وتسهم المبيعات على الخارطة في التخفيف من مخاطر المشروع من خلال تأمين التزامات مبكرة بالمبيعات وكذلك تأمين المدفوعات استناداً إلى المراحل الأساسية، ما يعزز التدفق النقدي للمشروع ويحسن دورة رأس المال العامل.

ولكلّ مشروع مهندسو إنشاءات ومهندسو مشاريع ومراقبون للموقع. وهؤلاء مسؤولون عن جوانب مختلفة من عملية البناء. ويجري تتبع تكلفة المشروع وجدوله الزمني عن كثب من خلال تقارير مؤشر أداء التكلفة ومؤشر أداء الجدول الزمني لضمان بقاء المشروع على سكّته الصحيحة وأتباعه جدوله الزمني وبقائه في حدود الميزانية المزمعة.

كذلك تقدم الشركة طوال فترة البناء تحديثات عن التقدّم المحرز للبلدية المعنية. وعند إتمام المشروع، تتفقّد البلدية العمل للتأكد من مطابقته للتصاميم التفصيلية التي جرت الموافقة عليها مسبقاً وكذلك تقوم الشركة بالتنسيق مع البلدية للحصول على سندات الملكية لكلّ وحدة. وبمجرّد الحصول على سند الملكية لكلّ من الوحدات، تتقدّم الشركة بطلب لتوصيل عدادَي المياه والكهرباء، مقدّمة الوثائق اللازمة في هذا الصدد. وبعدها يجري نقل الملكية القانونية للوحدة إلى المالك، بعد أن تصرّح البلدية للإدارة القانونية بذلك.

٤-٩-٢-٧ التسويق والمبيعات

تعتمد الشركة نهجاً استراتيجياً ومتطوراً لتسويق مشاريعها وبيعها، فتضمن أن تستند جميع الاستراتيجيات إلى معلومات وافية وأن تكون مصممة بشكل جيّد لتلبية متطلبات السوق المحددة. وتبدأ خطة التسويق والمبيعات لكل مشروع بتحليل شامل يجريه فريق المبيعات، الذي يجمع الأفكار الأساسية الضرورية لصياغة استراتيجية ناجحة.

- **وضع استراتيجية التسويق وخطة إطلاقها:** يجري وضع خطة إطلاق مفصّلة لكل مشروع، تحدد الجدول الزمني للأنشطة التسويقية ومراحلها المختلفة. وهذه الخطة مصمّمة لزيادة الاطلاع على المشروع في السوق وتوليد الاهتمام المبكر به بين المشتريين المحتملين. وتتماشى استراتيجية التسويق مع خطة الإطلاق، حيث تستند إلى فهم شامل لعروض البيع الفريدة في المشروع وتفضيلات السوق المستهدفة. بالإضافة إلى ذلك، يجمع النهج المتعدد القنوات بين التسويق الرقمي والإعلان التقليدي وحملات العلاقات العامة والتفاعل النشط مع العملاء، مثل الجولات الافتراضية أو الفعلية المصممة خصيصاً لتسليط الضوء على حسنات المشروع المطوّر وميزاته الفريدة (انظر القسم ٤-٣-٢ «علامة تجارية راسخة وسجل حافل بالإنجازات»).



• **اقتراح التسعير استناداً إلى الرؤى:** تشكل استراتيجية التسعير عنصراً حاسماً في خطة المبيعات، ويجري وضعها استناداً إلى رؤى فريق المبيعات. ويتضمن هذا التحليل عوامل مختلفة مثل ميزات الوحدات السكنية المختلفة، بما في ذلك الحجم والمخطط والمنفعات والتقديمات الفاخرة. ويجري تحديد التسعير بشكل استراتيجي ليعكس قيمة كل نوع من الوحدات، ما يضمن تمتع الوحدات بالقدرة التنافسية في السوق من جهة وتحقيق الربحية المرغوبة من جهة أخرى.

• **تقييم القدرة على تحمل تكلفة الوحدات:** يمثل إجراء تحليل شامل للقدرة على تحمل تكلفة جزءاً لا يتجزأ من الاستراتيجية، حيث فينظر هذا التقييم في عدّة عوامل تؤثر في قرارات الشراء، بما في ذلك الأبحاث حول السوق المستهدفة التي تحدد التركيبة السكانية المالية للمشتريين المحتملين، وعوائد الإيجار الحالية التي تبين إمكانات الاستثمار، ومعدلات الرهن العقاري السائدة التي تؤثر في قدرة المشتري على تحمل التكاليف، وهوامش الربح المستهدفة الضرورية لضمان النجاح المالي للمشروع. فيضمن هذا النهج الشامل أن تتماشى استراتيجية التسعير مع ظروف السوق من جهة وأن تلبي التوقعات المالية لكل من الشركة وعملائها المحتملين من جهة أخرى.

استراتيجية التسعير: تعتمد استراتيجية التسعير على تقديم قيمة تنافسية تعكس جودة المنتج العقاري وتلبي احتياجات السوق المستهدف. يتم تحديد الأسعار بناءً على دراسة تفصيلية تشمل تكاليف التطوير، الموقع، الفئة المستهدفة، وتحليل أسعار السوق. تُراجع الأسعار بانتظام لضمان التوافق مع تقلبات السوق والطلب، مع تطبيق حوافز مثل خطط الدفع الميسرة والعروض الترويجية لتعزيز المبيعات. تجمع الشركة بين هذه الاستراتيجيات المفصلة، التي يستند كل منها إلى البيانات والأبحاث حول السوق المستهدفة. وبذلك فإن الشركة تعزز جهودها التسويقية ومبيعاتها لتلبية احتياجات السوق بشكل فاعل، بالتوازي مع دعم أهدافها الأوسع بالنمو وتحقيق الربح. ويتيح هذا الأسلوب المنهجي للشركة تخطي تعقيدات مبيعات العقارات بنجاح، وتحقيق نتائج ممتازة في مختلف جوانب محفظة التطوير المتنوعة لديها.

عند إتمام عملية البيع، يوقع العملاء على عقد بيع موحد معتمد من قبل الإدارة القانونية للشركة، والذي يتضمن تفاصيل العقار الذي تم شراؤه وشروط الدفع والضمانات التي تقدمها الشركة. وبعد إتمام البيع واستلام الكلفة، يجري نقل ملكية العقار إلى المشتري. أما بالنسبة إلى المبيعات على الخارطة، فإنّ الاتفاقيات في هذا الصدد مصممة لضمان الشفافية والإنصاف والثقة المتبادلة بين الشركة والمشتريين، حيث تتضمن هذه الاتفاقيات وصفاً مفصلاً للعقارات، وجداول دفع واضحة تستند إلى مراحل البناء، وإجراءات حماية قوية للمشتري مثل آليات الضمان وشروط استرداد الأموال. وتلتزم الشركة في هذه الاتفاقيات بتسليم المشاريع في الوقت المحدد ووفقاً للمواصفات المتفق عليها، علاوة على أنها تحتوي على بنود للتعامل مع التأخيرات المحتملة وتقدم ضمانات بشأن الجودة والامتثال. بالإضافة إلى ذلك، ومن خلال اعتماد شروط واضحة جداً فيما يتعلق بنقل الملكية واختلافات التصميم وتسوية النزاعات، تهدف الشركة إلى أن تضمن سلاسة المعاملات وأمانها، ويعكس ذلك تفانيها في إرضاء العملاء وحرصها على الارتقاء لمعايير رائدة في السوق.

٨-٢-٢-٩-٤ إدارة المرافق بعد التسليم

تركّز الشركة بشدّة على صيانة عقاراتها من خلال تقديم خدمة صيانة شاملة لفترة متفق عليها بعد التسليم (عادةً ما تبلغ عاماً واحداً)، كما هو موضّح في عقود البيع مع المشتريين. وخلال هذه الفترة، تتعاون الشركة عادةً مع مزودي خدمات التشغيل والصيانة لتوفير القوى العاملة اللازمة للتنظيف والصيانة والإصلاحات اليومية، ما يضمن بقاء جميع المشاريع في حالة ممتازة. وعند انتهاء فترة خدمة الصيانة بعد التسليم، تُنقل مسؤولية القيام بصيانة مستمرة إلى السكان من خلال إنشاء جمعية السكان، الأمر الذي يشجّع على مشاركة المجتمع في رعاية البيئة التي يسكن فيها.

٣-٩-٤ أهم المشاريع التي تم إنجازها والقائمة للشركة

١-٣-٩-٤ المشاريع التي تم إنجازها

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها وإنجازها خلال الفترات الموضحة أدناه، وتجدر الإشارة إلى أنه تم بيع جميع الوحدات باستثناء ثلاثة (٣) وحدات متعلقة بثلاثة (٣) من المشاريع:

الجدول (٤-١٧): جميع المشاريع التي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢٤م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م	
١١	٥	٦	عدد المشاريع*
٧٥٨	٢٩٢	٣٧٦	عدد الوحدات*
٢٢٧,٠٦٤	٨٤,٩٠٠	٩٨,٦٩١	المساحة المبنية (متر مربع)



وقد نجحت الشركة في بيع جميع وحدات المشاريع المذكورة أعلاه والتي كانت مملوكة لها، باستثناء عدد قليل من الوحدات التي لا تزال ضمن مخزون الشركة في تاريخ هذه النشرة والموضحة أدناه:

- مشروع رمز ٢٥: وحدة واحدة.
- ستون كومبلكس: وحدة واحدة.
- أدوار جديد: وحدة واحدة.

٩-٣-١-١ المشاريع المملوكة بشكل مباشر

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها كمشاريع مملوكة بشكل مباشر وتم إنجازها خلال الفترات الموضحة أدناه.

الجدول (٤-١٨): المشاريع المملوكة بشكل مباشر والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢٤م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م	
٥	٢	٦	عدد المشاريع
١٥٤	١٥٣	٣٧٦	عدد الوحدات
٥٣,٥٨٤	٣٨,٠٠٠	٩٨,٦٩١	المساحة المبنية (متر مربع)

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص للمشاريع المملوكة بشكل مباشر والتي تم إنجازها خلال هذه الفترات:

- **رمز ٢٥:** يقع هذا المشروع السكني في حي الياسمين بالرياض، ويتألف من ثمانية مبانٍ تضم ١١٢ شقة. يقع المشروع بالقرب من معالم رئيسية، مثل جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن ومطار الملك خالد الدولي. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع غالبية وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٣م. وحقق المشروع إيرادات بلغت ١٠٦ ملايين ريال سعودي.
- **رمز ٢٧:** يقع هذا المشروع السكني في حي الحمراء بمدينة الخبر، ويتألف من مبنين يضمان ٦٨ شقة. يقع المشروع بالقرب من معالم رئيسية مثل جسر الملك فهد، وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، وكورنيش الخبر، ومول الظهران. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع ٦٨ وحدة سكنية بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م، من المتوقع أن تبلغ إيرادات المشروع ٥٠ مليون ريال سعودي.
- **رمز ٣١:** يقع هذا المشروع السكني في حي الياسمين بالرياض، ويمتد على أرض مساحتها ٤,٤١٢ متراً مربعاً، ويضم خمسة مبانٍ تضم ٥٧ وحدة سكنية. يقع المشروع بالقرب من معالم رئيسية، مثل جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن ومطار الملك خالد الدولي. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٣م. وحقق المشروع إيرادات بلغت ٦٤ مليون ريال سعودي.
- **رمز ٣٣:** يقع هذا المشروع السكني في حي المونسية بالرياض، ويمتد على أرض مساحتها ٣,٣٧٥ متراً مربعاً، ويضم ٥٣ وحدة سكنية موزعة على أربعة مبانٍ بارتفاع ٢٠ طابقاً. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي حيث يتواجد بالقرب من معالم رئيسية، منها جامعة الأميرة نورة بنت عبد الرحمن. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. وحقق المشروع إيرادات بلغت ٤٢ مليون ريال سعودي.
- **رمز ٣٦/٣٥:** مشروع سكني يقع في حي حطين بمدينة الرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٥,٧٢٤ متراً مربعاً، ويتكون من ٢٩ وحدة سكنية تتألف من تسع فلل و ٢٠ طابقاً، ويقع المشروع على طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول، وقد تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م، وحقق المشروع إيرادات بلغت ٨٠ مليون ريال.
- **رمز ٣٧:** مشروع سكني تاون هاوس يقع بجوار رمز ٣٦/٣٥ في حي حطين بالرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٥,٦١٧ متر مربع، ويتكون من ٤٨ وحدة موزعة على ستة مبانٍ. وقد تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٣م. وقد حقق المشروع إيرادات بلغت ٦٨ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.
- **فسيلة سكوير:** مشروع تجاري يقع في حي الملقا بمدينة الرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ١,٩٨٨ متر مربع، ويتكون من مبنى واحد من ثلاثة طوابق (مع طابقين تحت الأرض) و ١٢ وحدة، ويقع المشروع على شارع وادي ويج المتفرع من طريق أنس بن مالك، وقد تم الانتهاء من المشروع وبيع جميع وحداته في السنة المالية ٢٠٢٣م، وحقق المشروع إيرادات بلغت ٤٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.
- **نقش فيلا:** مشروع سكني يقع على طريق الثمامة في حي المونسية بالرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٧,٩٠٤ متر مربع، ويتكون من ٢٨ مبنى، كل مبنى عبارة عن فيلا مستقلة. تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. كما حقق المشروع إيرادات بلغت ٨٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م.



- **تل الرمال ١:** مشروع سكني يقع على طريق الشيخ صباح الأحمد الصباح في حي الرمال بالرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ١٣,١٥٥ متراً مربعاً، ويضم ١٥٣ وحدة موزعة على ١٨ مبنى. وقد اكتمل المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. وحقق المشروع إيرادات بلغت ١٢٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
- **جديل أدوار سكنية:** مشروع سكني يقع في حي النرجس بالرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٤,٧٠١ متر مربع، ويتكون من ٣٢ وحدة موزعة على ١٦ مبنى من طابقين، ويقع المشروع على طريق الملك سلمان، وقد تم إنجاز المشروع وبيع غالبية الوحدات في السنة المالية ٢٠٢٤م، وحقق المشروع إيرادات بلغت ٦٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.
- **ستون كومبلكس:** مشروع سكني يقع في حي العقيق بالرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٤,٨٠٠ متر مربع، ويتكون من ٧١ وحدة موزعة على مبنين، ويقع المشروع بالقرب من طريق الملك فهد بن عبد العزيز آل سعود، وقد تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، وقد تم بيع غالبية الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. وبلغ إجمالي الإيرادات للمشروع ٩١,٨ مليون ريال في السنة المالية ٢٠٢٤م.
- **أيكه فيلا:** إنه أول مشروع سكني في حي النهضة بالقصيم، يمتد على أرض مساحتها ٤,٢٠٠ متر مربع، ويضم ١٤ فيلا. يقع المشروع على طريق الملك عبدالله، ويتميز بتصميمه الفريد. تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، ومن المتوقع بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٥م. يبلغ إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع ١٥ مليون ريال سعودي.
- **رمز الريان ٢:** يقع هذا المشروع السكني في حي الريان بالرياض، ويتألف من ٩ فلل ذكية بالكامل، تتراوح مساحة كل منها بين ٢٧٣ و٣١٩ متراً مربعاً. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، وتم بيع جميع وحداته بحلول ذلك التاريخ. وقد حقق المشروع إيرادات بلغت ٣٤ مليون ريال سعودي.

٩-٣-١-٢ المشاريع المطورة من خلال الصناديق

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق وتم إنجازها خلال الفترات الموضحة أدناه (للمزيد من المعلومات حول المشاريع المطورة من خلال الصناديق، يرجى مراجعة القسم ٩-٣-١-٢ «نظرة عامة») من هذه النشرة):

الجدول (٩-٤): المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢٤م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م	
٦	٣	-	عدد المشاريع
٦٠٤	١٣٩	-	عدد الوحدات
١٧٣,٤٨٠	٤٦,٩٠٠	-	المساحة المبنية (متر مربع)

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص للمشاريع البارزة التي تم تطويرها من خلال الصناديق والتي تم إنجازها خلال هذه الفترات:

- **تل الرمال ٢:** مشروع سكني يقع في حي الرمال بمدينة الرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ١٣,٨٦٩ متر مربع، ويضم ١٤٥ وحدة سكنية. وقد تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، ومن المتوقع بيعه بالكامل في السنة المالية ٢٠٢٤م، بإيرادات متوقعة تبلغ ١٢٢ مليون ريال سعودي. وقد تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق تم إنشاؤه مع الرياض المالية والتي تمتلك فيها الشركة حصة بنسبة ٣٤٪.
- **رمز المعالي:** مشروع سكني يقع في حي الصدفية بالخبر، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ١٨,٢٣٩ متر مربع، ويتكون من ٤٨ فيلا، وقد تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، ومن المتوقع بيعه بالكامل في السنة المالية ٢٠٢٤م، بإيرادات متوقعة تبلغ ١٣٥ مليون ريال سعودي. وقد تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق تم إنشاؤه بواسطة شركة بلوم إنفست والتي تمتلك فيها الشركة حصة بنسبة ٥٠٪.
- **رمز ثروة:** يقع هذا المشروع السكني في حي الثروة بالدمام، ويتألف من ثمانية مبانٍ تضم ١٧٤ وحدة سكنية ذكية. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي الكائن بالقرب من معالم رئيسية، منها جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل ومول الظهران. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، وتم بيع جميع وحداته بحلول ذلك التاريخ. حقق المشروع إيرادات بلغت ٧٢ مليون ريال سعودي. تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق أنشأته شركة مشاركة المالية، والذي تمتلك فيه الشركة حصة ملكية بنسبة ٢٥٪.
- **رمز النخيل:** يقع هذا المشروع السكني في حي الصدفية بمدينة الخبر، ويتألف من سبعة مبانٍ تضم ١١٣ شقة ذكية و١٥ فيلا. يقع المشروع بالقرب من معالم رئيسية، مثل معرض الظهران، وجامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل، ومول الظهران. تم إنجاز مشروع قلل رمز النخيل في السنة المالية ٢٠٢٣م، ومشروع شقق رمز النخيل في السنة المالية ٢٠٢٤م، وتم بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. حقق المشروع إيرادات إجمالية بلغت ٦٦ مليون ريال سعودي. تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق أنشأته بلوم إنفست، والذي تمتلك فيه الشركة حصة ملكية بنسبة ٥٠٪.



- رمز ٤٥: يقع هذا المشروع السكني في حي الشبيلي بمدينة الخبر، ويتألف من ثمانية مبانٍ تضم ١٢٤ شقة. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٤م، ومن المتوقع بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٥م. تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق استثماري مشترك مع شركة الرياض المالية، والذي تمتلك الشركة فيه ٣٤٪.
- رمز ٤١: يقع هذا المشروع السكني في حي النرجس بالرياض، ويتألف من ١٢ مبنى يضم ١٠٦ شقق. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتم بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. تم تنفيذ المشروع من خلال صندوق استثماري مشترك مع شركة الرياض المالية، والذي تمتلك الشركة فيه ٣٤٪.
- رمز ٤٨: يقع هذا المشروع السكني في حي الريان بمدينة الرياض، ويتألف من ١٨ فيلاً. اكتمل بناء المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتم بيع جميع وحداته بحلول السنة المالية ٢٠٢٤م. نفذ المشروع من خلال صندوق استثماري مشترك مع شركة الرياض المالية، والذي تمتلك الشركة فيه ٣٤٪.

٩-٣-٢ المشاريع قيد التطوير

تصنف الشركة المشروع باعتباره «قيد التطوير» (١) عندما يتم تأمين الأرض لمشروع ولكن لم يتم توقيع اتفاقيات التطوير بعد («مرحلة التصميم»); (٢) عندما يتم إبرام اتفاقيات التطوير و/أو عقود البناء ويتم بدأ التطوير/البناء («مرحلة البناء»); (٣) عندما يكتمل البناء ولكن لم يتم البدء بعملية البيع النهائي للمشتري. ويتوقف المشروع عن كونه «قيد التطوير» ويُصنف كمشروع «مُنجز» عندما يتم تسليم المشروع للمشتري.

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع قيد التطوير حالياً من قبل الشركة:

الجدول (٢٠-٤): المشاريع قيد التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

مشاريع سكنية (شقق، تاون هاوس، أدوار سكنية وفلل)	مشاريع تجارية (المكاتب والمحلات التجارية)
١٤	٣
٣,٢٦٢	٥٢٥
المصدر: الشركة	

٩-٣-١ المشاريع المملوكة بشكل مباشر

يوضح الجدول أدناه العدد المتوقع للوحدات والمساحة الإجمالية القابلة للبيع/التأجير للمشاريع المملوكة بشكل مباشر للشركة والتي لا تزال قيد التطوير حالياً والمستهدف إنجازها بحلول نهاية عام ٢٠٢٨م:

الجدول (٢١-٤): المشاريع المملوكة بشكل مباشر التي لا تزال قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٨م

نوع المشروع	عدد الوحدات				المساحة القابلة للبيع/التأجير (متر مربع)			
	الإنجاز (المستهدف)		الإنجاز (المستهدف)		الإنجاز (المستهدف)		الإنجاز (المستهدف)	
	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
شقق	١٦١	٩٠٠	-	٥٤٠	٢٣,٢٩٥	١٢٤,٤١٠	-	٥٩,٠٠٦
تاون هاوس	٢٤	-	-	-	١٠,٥٨٢	-	-	-
فلل	٣٠	٧٥	-	-	٩,٢٠٣	١٥,٩٠٦	-	-
أدوار سكنية	-	٢١٩	-	-	-	٤٧,٥٤٥	-	-
مكاتب	-	-	-	-	-	١٨,٥٠٠	-	-
الإجمالي	٢١٥	١,٣٠٦	٠	٥٤٠	٤٣,٠٨٠	٢٠٦,٣٦١	٠	٥٩,٠٠٦

المصدر: الشركة



تعمل الشركة حاليًا على تطوير إجمالي ثمانية مشاريع مملوكة من قبل الشركة بشكل مباشر، ويمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول هذه المشاريع الثمانية في الجدول ٤-٤، القسم ٣-١-٧ من هذه النشرة. فيما يلي ملخص لثلاثة من المشاريع الثمانية المذكورة والتي تعتبر مشاريع بارزة للشركة بناءً على عوامل مختلفة بما في ذلك موقعها المتميز أو تأثيرها على إيرادات الشركة، والتي كانت جميعها في مرحلة البناء من التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

- **أيكة تاون:** يعد أول مشروع سكني يقع في حي النهضة بالقصيم، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٧٢٩٠ متر مربع، ويضم ٤٣ وحدة. ويقع المشروع على طريق الملك عبدالله، ويتميز بتصميمه العصري الذي يجمع بين التاون هاوس والشقة والفيلات. وقد بدأ تنفيذ المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م، ومن المتوقع إنجازه بنهاية عام ٢٠٢٥م.
- **يسر فيليج:** مشروع سكني بتصميم عصري يقع في حي السلامة بجدة، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٨,١٩٩ متر مربع، ويتكون من ثمانية مباني تضم ١٤٤ شقة، ومن المتوقع إنجاز المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥م.
- **لوليا فيلا:** مشروع سكني يقع في حي الصدف بالخبر، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٩,٢٠٤ متر مربع، ويتكون من ٣٠ فيلا، ويقع المشروع قبالة طريق الكورنيش، ويتميز بتصميم الفلل العصرية التي تتسجم مع البيئة الساحلية الفاخرة، ومن المتوقع إنجاز المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥م.

٤-٩-٣-٢ المشاريع المطورة من خلال الصناديق

يوضح الجدول أدناه عدد الوحدات المتوقعة والمساحة الإجمالية القابلة للبيع للمشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق والتي لا تزال قيد التطوير حاليًا والمستهدف إنجازها بحلول نهاية عام ٢٠٢٨م:

الجدول (٤-٢٢): المشاريع المطورة من خلال الصناديق التي لا تزال قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٨م

نوع المشروع	عدد الوحدات				المساحة القابلة للبيع/التأجير (متر مربع)			
	الإنجاز (المستهدف)				الإنجاز (المستهدف)			
	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
شقق	-	٥٤٠	-	-	-	٩٥,٣٢٣	-	-
فلل	-	٩٠	٩٠	-	-	٢٢,٣٠١	٢١,٠٦٠	-
مكاتب	٩٨	٣١٥	-	-	٢٨,٠٠٤	٥٢,٦٦١	-	-
الإجمالي	٩٨	٩٤٥	٩٠	٠	٢٨,٠٠٤	١٧٠,٢٨٥	٢١,٠٦٠	٠

المصدر: الشركة

تعمل الشركة حاليًا على تطوير إجمالي تسعة مشاريع من خلال الصناديق، ويمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول هذه المشاريع التسعة في الجدول ٤-٤، القسم ٣-١-٧ من هذه النشرة. فيما يلي ملخص لأربعة من المشاريع التسعة المذكورة والتي تعتبر مشاريع بارزة للشركة بناءً على عوامل مختلفة بما في ذلك موقعها المتميز و/أو تأثيرها على إيرادات الشركة:

- **رافد:** مشروع تجاري يقع في حي حطين بالرياض على طريق الملك خالد. ويعد المشروع عبارة عن تطوير مكاتب فاخرة بمساحة ٢٧,٠٠٠ متر مربع ويضم ١٠ مباني متجاورة تحتوي على ٩٨ وحدة متوفرة بأحجام مختلفة. كما يحتوي المشروع على العديد من المرافق والخدمات التي توفر أسلوب حياة تجاري فاخر يستهدف الشركات المحلية والعالمية الكبرى. يعد المشروع مملوكًا لصندوق أنشأته الرياض المالية وتمتلك الشركة حصة ملكية فيه بنسبة ١٧٪. ومن المقرر إنجاز المشروع في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٥م.
- **سدیم فلل المرحلة الأولى:** مشروع فلل سكنية يقع في حي الصفا بمدينة الرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٢٢,٣٠١ متر مربع ويضم ٩٠ فيلا ويقع على طريق النهضة. وقد بدأ العمل في المشروع ومن المقرر الانتهاء منه في السنة المالية ٢٠٢٥م. ويتم تنفيذ المشروع من خلال صندوق أنشأته الأهلي المالية والتي تمتلك فيه الشركة حصة ملكية بنسبة ٥٢٪.
- **سدیم شقق - المرحلة الأولى:** مشروع سكني يقع على طريق النهضة في حي الصفا بمدينة الرياض، ويمتد المشروع على أرض مساحتها ٨,٥٦٢ متر مربع، ويتكون من ١٢٠ وحدة موزعة على ١٠ مباني. وقد بدأ العمل على المشروع ومن المقرر إنجازها في السنة المالية ٢٠٢٥م. ويتم تنفيذ المشروع من خلال صندوق أنشأته الأهلي المالية، والتي تمتلك فيه الشركة حصة ملكية بنسبة ٥٢٪.
- **برج الملك سلمان:** برج مكاتب شاهق الارتفاع في حي الملحق بالرياض، يقع على طريق الملك سلمان، ويتم بناء المشروع على مساحة أرض تبلغ ٦,١٦٢ متر مربع، ويتكون من برج واحد بارتفاع ٢٦ طابقاً وخمسة طوابق سفلية تحتوي على ١١٢ وحدة مكتبية، وقد بدأ البناء في أغسطس ٢٠٢٤م، ومن المتوقع إنجازها في عام ٢٠٢٦م.



٤-٩-٣-٣ مشاريع التطوير فقط

يوضح الجدول أدناه العدد المتوقع للوحدات والمساحة الإجمالية القابلة للبيع للمشاريع التي يتم تطويرها بموجب نموذج مشاريع الشركة «للمطورين فقط» والمستهدف إنجازها بحلول نهاية عام ٢٠٢٧م:

الجدول (٤-٢٣): مشاريع التطوير فقط قيد التطوير والمستهدف إنجازها بحلول عام ٢٠٢٧م

نوع المشروع	عدد الوحدات			المساحة القابلة للبيع/التأجير (متر مربع)		
	الإنجاز (المستهدف)			الإنجاز (المستهدف)		
	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م
شقق	-	٥٩٣	-	-	٩٠,٧٩٩	-
الإجمالي	-	٥٩٣	-	-	٩٠,٧٩٩	-

المصدر: الشركة

تعمل الشركة حاليًا على تطوير فقط مشروعين مملوكين من قبل أطراف ثالثة ويمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول المشروعين في الجدول ٤-٤، القسم ٣-١-٧ من هذه النشرة. وفيما يلي أيضًا ملخص للمشروعين، وكلاهما من المقرر إنجازهم بحلول نهاية عام ٢٠٢٦، وكلاهما كان في مرحلة البناء والتطوير اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

- **ريا النخيل:** مشروع سكني يقع في مدينة الرياض، يمتد على مساحة ٤,٥٠٠ متر مربع ويضم ٧٢ شقة، وقد بدأ العمل على المشروع ومن المقرر إنجازها في الربع الأول من عام ٢٠٢٦م.
- **جوهرة الرمز:** مشروع سكني مملوك للشركة الوطنية للإسكان ومطور من قبل الشركة، يقع المشروع في ضاحية خزام بمدينة الرياض، وقد تم تصميم المشروع ليحقق التوازن بين الفن المعماري الحديث والاستخدام الأمثل للأراضي، ويمتد المشروع على مساحة ٦٤,٠٠٠ متر مربع، ويتكون من ١٥ مبنى يضم ٥٢١ شقة، وقد بدأت أعمال الإنشاء ومن المقرر إنجاز المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م.

٤-١٠ الموظفين

٤-١٠-١ شركة الرمز

كما في ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغ عدد موظفي الشركة ١٠٤ موظفًا، من بينهم ٥٩ مواطنًا سعوديًّا. وبلغت نسبة التوطين في الشركة ٦٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لكيانات الشركة المسجلة على منصة قوى (الرجاء مراجعة القسم ٤-١١ «التوطين») من هذه النشرة). يبين الجدول أدناه موظفي الشركة بحسب الأقسام:

الجدول (٤-٢٤): الموظفون بحسب الأقسام (شركة الرمز)

القسم	٢٠٢٢م			٢٠٢٣م			٢٠٢٤م		
	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	المجموع	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	المجموع	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	المجموع
الإدارة التنفيذية	١	-	١	-	٢	٢	١	٢	٣
الإدارة المالية	٢	٤	٦	٣	٤	٧	٦	٣	٩
إدارة الخدمات المساندة	٢	٠	٢	٠	٣	٣	٨	١	٩
إدارة المشاريع	٣	١	٤	٦	٧	١٣	٨	١٦	٢٤
إدارة التسويق	-	١	١	-	٤	٤	٥	٠	٥
إدارة المبيعات	٦	-	٦	-	١٩	١٩	١٩	٠	١٩
إدارة تقنية المعلومات	-	١	١	١	-	١	١	٥	٦
إدارة الأملاك والمرافق	-	-	-	-	-	-	٣	١	٤
إدارة راحة العملاء	-	-	-	-	-	-	٨	٠	٨
أخرى	-	٣	٣	٦	-	٦	٠	١٤	١٤
المجموع	١٤	١٠	٢٤	١٦	٣٩	٥٥	٥٩	٤١	١٠٠



٤-١٠-٢ شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغ عدد موظفي شركة زات الإعمار للمقاولات ٨٣ موظفًا، من بينهم ٥١ مواطنًا سعوديًّا. يبيّن الجدول أدناه الموظفين بحسب الأقسام:

الجدول (٤-٢٥): الموظفون بحسب الأقسام (شركة زات الإعمار للمقاولات)

القسم	٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		٢٠٢٤م	
	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين
الإدارة التنفيذية	-	١	-	١	-	١
إدارة المشاريع	-	١٩	-	٣٩	٥	٥٢
الإدارة المالية	-	-	-	-	١	٦
المشتريات	٢	-	٣	-	٥	٢
الموارد البشرية	١	-	١	-	٥	٠
إدارة راحة العملاء	٣	-	٧	-	٦	٠
المجموع	٦	٢٠	١١	٤٠	٢٢	٦١

٤-١١ التوطين

تم اعتماد برنامج السعودية «نطاقات» بموجب قرار معالي وزير العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م). وتم تنفيذ برنامج «نطاقات» بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، حيث بدأت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في تنفيذ برنامج نطاقات لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ويتم تقييم أداء أي شركة من خلال برنامج «نطاقات» على أساس فئات (تصنيفات) محددة، وهي الفئة البلاطينية والفئة الخضراء (تتقسم إلى فئات فرعية: منخفضة ومتوسطة وعالية) والفئة الحمراء. وتُعتبر الشركات في الفئة البلاطينية أو الخضراء قد استوفت شروط السعودية، ومن ثم يحق لها الحصول على عدد من المزايا، مثل الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو تغيير مهن عمالها غير السعوديين (باستثناء المهن المخصصة حصراً للمواطنين السعوديين). وتُعتبر الشركات ضمن الفئة الحمراء (نظرًا لعدم امتثالها لشروط محددة) قد انتهكت شروط السعودية، وقد تخضع لإجراءات تأديبية محددة، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحظر التام للموظفين غير السعوديين بشأن الحصول على تأشيرات العمل أو تجديدها.

يوضّح الجدول التالي نسبة التوطين والفئة التي تدرج ضمنها الشركة وفروعها بحسب تصنيف برنامج نطاقات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

الجدول (٤-٢٦): نسبة التوطين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الكيان	النشاط	فئة نطاقات	نسبة التوطين
الشركة	تطوير عقاري	أخضر مرتفع	٥٩,٠%
شركة زات الاعمار للمقاولات	مقاولات	أخضر متوسط	٢٦,٥%

المصدر: الشركة

٤-١٢ الأنشطة التجارية أو الأصول خارج المملكة

كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أو شركتها التابعة نشاط تجاري أو أصول خارج المملكة.



٤-١٣ الإدارة والخدمات المساندة

تقوم الشركة بتشغيل أعمالها من خلال العديد من الأقسام المختلفة، والتي تجري إدارتها مركزياً على النحو التالي:

٤-١٣-١ قسم الإدارة المالية

يُعتبر قسم الإدارة المالية جزءاً لا يتجزأ من دعم سلامة الشركة المالية ودفع نموها الاستراتيجي. ومن مهام هذا القسم الإشراف على إعداد الميزانية ووضع التوقعات وإعداد التقارير المالية وإدارة هيكل رأس المال بما يضمن توافق الممارسات المالية مع أهداف الشركة من حيث النمو المستدام والربحية. وتشمل الوظائف والمسؤوليات الرئيسية لقسم الإدارة المالية ما يلي:

- **التخطيط والتحليل المالي:** يجري هذا القسم تخطيطاً وتحليلاً مالياً مفصلاً للمساعدة على اتخاذ القرارات على كافة مستويات الشركة. وتتضمن هذه العملية إعداد الميزانيات والتنبؤ بالأداء المستقبلي وإجراء تحليل تبايني لتقييم الاختلافات بين ما حصل وما كان متوقعاً. وتعدّ هذه الأنشطة مهمة جداً للتخطيط الاستراتيجي، وهي تمكن الشركة من التصدي للمخاطر المرتبطة بالتقلبات السوقية والتخفيف منها.
 - **إدارة رأس المال والتمويل:** من المسؤوليات الأساسية الإدارة الفعّالة لهيكل رأس مال الشركة. وفي هذا الصدد، يتولى الفريق المعني الإدارة المالية تحديد المزيج الأمثل من الديون والأسهم والموارد الداخلية لتمويل مشاريع التطوير العقاري وتقليل تكلفة رأس المال. ومن خلال التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية والمستثمرين، يعمل هذا القسم على تأمين التمويل اللازم بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل للشركة وظروف السوق، مع الإبقاء على الديون ضمن المستويات المناسبة.
 - **إدارة التدفق النقدي:** تعد إدارة التدفق النقدي الفعّالة أمراً بالغ الأهمية بالنسبة إلى الشركة، وذلك نظراً لضرورة توافر رأس المال للقيام بأعمال التطوير العقاري. وفي هذا الصدد، يضمن الفريق المعني بالإدارة المالية وجود سيولة كافية تغطي الاحتياجات التشغيلية والالتزامات الاستثمارية من خلال إدارة المستحقات والمدفوعات والموجودات النقدية والتخطيط لمتطلبات السيولة على المديين القصير والطويل.
 - **إعداد التقارير المالية والامتثال:** يتولى قسم الإدارة المالية مسؤولية إعداد التقارير المالية الدقيقة وفقاً للمعايير التنظيمية، وإحاطة أصحاب المصلحة بوضع الشركة المالي. تعد هذه التقارير (بما في ذلك الميزانيات العمومية وقوائم الدخل وقوائم التدفق النقدي) ضرورية للحفاظ على الشفافية مع المستثمرين والجهات التنظيمية وأصحاب المصلحة الآخرين.
 - **الالتزام الزكوي والضريبي:** يدير هذا القسم عملية تخطيط الزكاة والالتزام بها، مما يضمن التقيد بجميع اللوائح الضريبية ذات الصلة. ويشمل ذلك حساب الزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع، وإعداد الإقرارات، وتنفيذ الاستراتيجيات لتحسين التزامات الشركة الضريبية.
- ومن خلال هذه الوظائف، يضمن قسم الإدارة المالية أنّ إجراءات التدبير المالي تتلاءم مع الأهداف التجارية الأوسع نطاقاً، مما يساهم في الاستقرار المالي الفوري وفي دعم النمو على المدى الطويل.

٤-١٣-٢ إدارة الخدمات المساندة

يتولى قسم إدارة الخدمات المساندة العديد من وظائف الدعم الضرورية من أجل تحقيق كفاءة الشركة التشغيلية وإدارة المشاريع. وتشمل مجالات عمله الرئيسية ما يلي:

- **الإشراف على مباني الشركة:** حيث تضمن وحدة الإدارة التزام كل موقع بمعايير الشركة المتعلقة بالأمن والنظافة والسلامة.
- **الإشراف على فريق العمل المعني بالمشتريات:** لضمان التنفيذ الفعال والناجح لعمليات الشراء كافة، مع التركيز على تلبية احتياجات الشركة من أجل إرساء بيئة عمل إيجابية.
- **تنفيذ استراتيجية الشركة:** وتعزيز ثقافتها بما يتماشى مع قيم الشركة وتطلعاتها المستقبلية.
- **توظيف الموظفين المؤهلين وتدريبهم:** وتنمية مهاراتهم تحقيقاً لأهداف الشركة.
- **دعم الأقسام الأخرى:** في تحقيق أهدافها.
- **إدارة فريق استقبال العملاء والضيوف:** وتزويدهم بالدعم اللازم.



٤-١٣-٣ إدارة المشاريع

تعتبر إدارة المشاريع حجر الأساس في عمليات الشركة، حيث يؤدي دوراً مهماً في تسليم مشاريع تطوير عقاري مكلفة بالنجاح. يترأس هذا القسم رئيس إدارة المشاريع، وهو يتألف من خمس وحدات متخصصة تتولى إدارة كل مشروع برمته بدءاً من انطلاق الأعمال حتى مرحلة التسليم النهائي. وتشمل المسؤوليات الرئيسية لهذا القسم ما يلي:

- **التصميم والمواصفات:** تبدأ مسؤوليات هذه الوحدة بإجراء دراسات الجدوى الأولية، وتقييم جدوى كل مشروع وعائداته المحتملة وذلك بناءً على تحليل مالي وسوقي مفصل. وبمجرد أن يجتاز المشروع هذه المرحلة، يتعاون فريق العمل مع المهندسين المعماريين والمخططين لوضع تصاميم تتوافق مع معايير الشركة الخاصة بالجودة والابتكار ومتوافقة أيضاً مع تفضيلات واحتياجات السوق المستهدفة.
 - **تنفيذ المشاريع:** بعد الانتهاء من التصميم، يختار فريق العمل المعني بإدارة المشاريع المقاولين الذين يستوفون معايير الشركة المتعلقة بالجودة والموثوقية والالتزام بالجدول الزمني ويتعاقد معهم. ويشرف فريق العمل على جميع أنشطة البناء فيتأكد من تنفيذ المشاريع وفقاً للخطة الموضوعة لها وفي حدود ميزانيتها، كما يتأكد من التزامها التام بالمتطلبات التنظيمية.
 - **مراقبة المشاريع والإشراف عليها:** طوال مرحلة البناء، يشرف الفريق المعني بإدارة المشاريع عن كثب على المقاولين لضمان التزامهم بالمواصفات التصميمية وأكواد البناء. وبهذه الطريقة، يتم التأكد من مراعاة كل مشروع للمعايير العالية المتوقعة من قبل الشركة.
 - **تسليم المشاريع:** تدير وحدة تسليم المشاريع إجراءات تسليم العقارات المكتملة إنجازها مما يضمن نقلها إلى المالكين أو المستأجرين بطريقة سلسلة وفي الوقت المناسب. وتشرف هذه الوحدة على جميع الأنشطة المتعلقة بإنجاز المشاريع وتسليمها للتأكد من تلبية العقارات للمعايير العالية للشركة وتوقعات العملاء.
 - **المشتريات:** تدير هذه الوحدة العلاقات القائمة مع الموردين وكذلك عمليات الشراء والخدمات اللوجستية وعمليات التخزين. وتُجيد هذه الوحدة كيفية الحصول على المواد اللازمة من مصادرها وإدارة سلسلة التوريد، مما يساعد فريق المشتريات على تسليم مواد وخدمات كل مشروع في الوقت المناسب وبتكلفة فعالة.
 - **العلاقات مع الحكومة:** تتولى هذه الوحدة مسؤولية الحصول على جميع التصاريح والشهادات الحكومية المطلوبة (مثل رخص البناء وشهادات الإتمام ونقل صكوك الملكية). كما تدير هذه الوحدة الأدونات التنظيمية الأخرى اللازمة لعمليات الشركة.
- من خلال هذه الوحدات، يضمن قسم إدارة المشاريع في الشركة تنفيذ كل مشروع بحذايره بدءاً من أولى مراحلها المتمثلة في التخطيط الأولي وصولاً إلى مرحلة التسليم النهائي، وهذا ما يعزز سمعة الشركة من حيث الجودة والتميز في المجال العقاري.

٤-١٣-٤ إدارة التسويق

تتولى إدارة التسويق مهمة زيادة انتشار العلامة التجارية وإثارة الاهتمام بالعقارات التابعة للشركة واستقطاب الطلب في السوق من خلال القيام بحملات موجهة وبذل جهود لإدارة العلامة التجارية. كما يتولى هذا الفريق قيادة الصورة العامة للشركة ويضمن التوافق مع رؤية العلامة التجارية ويعمل على جذب المشترين والمستأجرين المحتملين.

- **الترويج للعلامة التجارية:** يعمل فريق التسويق على إقامة حضور قوي لعلامة الشركة التجارية من خلال إعداد رسائل مقنعة عن كل مشروع من المشاريع والترويج لها. ويتم استخدام استراتيجيات إدارة العلامة التجارية لضمان اتساقها في جميع القنوات، وذلك بما يتماشى مع هوية الشركة وقيمتها.
- **إعداد الحملات:** يقوم هذا الفريق بتصميم وتنفيذ الحملات التسويقية على المنصات الرقمية والتقليدية. ويتم تصميم الحملات لتسليط الضوء على العروض العقارية الفريدة للشركة وجذب السوق المستهدفة، مما يؤدي إلى استقطاب عملاء محتملين وإثارة الاهتمام بالمشاريع العقارية التي تقوم الشركة بتطويرها.
- **إشراك العملاء وإنشاء المحتوى:** يتواصل فريق التسويق مع المشترين والمستأجرين المحتملين من خلال قنوات مختلفة منها وسائل التواصل الاجتماعي والمحتوى المعروض على الموقع الإلكتروني والحملات التسويقية المرسلة عبر البريد الإلكتروني. ويتمثل الهدف من ذلك في إعداد محتوى تثقيفي يلهم المرء ويحفزه على اتخاذ إجراء معين، مما يسهل على العملاء المحتملين إمكانية الاطلاع على عقارات الشركة ويزيد من جاذبيتها.



٤-١٣-٥ إدارة المبيعات

تتولى إدارة المبيعات مهمة دفع نمو الإيرادات من خلال التركيز على المبيعات المباشرة للعقارات وإدارة العملاء ودعم الصفقات. ويؤدي هذا الفريق دوراً هاماً في ترجمة الأهداف الاستراتيجية للشركة إلى نتائج بيع ملموسة، وضمان التوافق مع الأهداف المالية ورضا العملاء.

- **المبيعات المباشرة:** إنّ فريق المبيعات مسؤول عن بيع عقارات الشركة بشكل مباشر، والعمل على تحقيق أهداف البيع مع الحفاظ على معايير عالية لخدمة العملاء. كما يقوم فريق المبيعات بإعداد وتنفيذ استراتيجيات البيع ويجري المفاوضات بكل مراحلها ويقوم بإرشاد العملاء وتوجيههم خلال عملية الشراء لضمان إتمام صفقاتهم بطريقة سليمة ومرضية.
- **إدارة علاقات العملاء:** يقوم مندوبو المبيعات ببناء علاقات مع العملاء ومن ثمّ تسميتها، وذلك من خلال تقديم دعم مخصص لهم والرد على استفساراتهم وتوجيههم خلال عملية الاختيار والشراء. ويعطي هذا الفريق الأولوية لتجربة العملاء ويعمل على بناء ثقة معهم على المدى الطويل.
- **التخطيط الاستراتيجي للمبيعات:** يقوم قسم المبيعات بتحليل اتجاهات السوق والملاحظات الواردة من العملاء ونشاط المنافسين من أجل تحديد نهج عملها. وبمواظبة استراتيجيات البيع مع ظروف السوق وأهداف الشركة، يعمل الفريق على تحسين الأسعار وتعزيز عمليات البيع وزيادة الإيرادات المحتملة لمحفظة الشركة.

٤-١٣-٦ إدارة تقنية المعلومات

تدعم إدارة تقنية المعلومات جميع الأنشطة التجارية في مختلف إدارات الشركة وأقسامها وهو يلبي الاحتياجات اللازمة من البرامج والأجهزة. وقد قامت الشركة مؤخراً بتطبيق نظام مايكروسوفت دايناميكس ٣٦٥ لتخطيط موارد المؤسسات من أجل تحسين إدارة البيانات وتبسيط عمليات تعقب المعاملات المالية وتعزيز الإشراف على المشاريع. وتشمل المسؤوليات داخل قسم تقنية المعلومات ما يلي:

- إدارة خدمات تقنية المعلومات المقدمة للشركة والشركات التابعة لها والإشراف عليها.
- تقديم الدعم الفني المستمر بما يضمن بقاء الأنظمة المعلوماتية متاحة وقيد التشغيل.
- حماية البيانات والشبكات من خلال تدابير أمنية صارمة.
- ضمان الالتزام بترخيص البرامج.

٤-١٤ استمرارية الأعمال

لم يكن هناك أي انقطاع أو تعليق في أعمال الشركة والشركة التابعة، مما من شأنه أن يؤثر على أو أن يترتب عليه تأثير جوهري في أوضاعها المالية خلال الإثني عشر (١٢) شهراً السابقة لتاريخ هذه النشرة، كما لا تعتزم الشركة إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أعمالها.



05

الهيكل التنظيمي للشركة
وحوكمتها

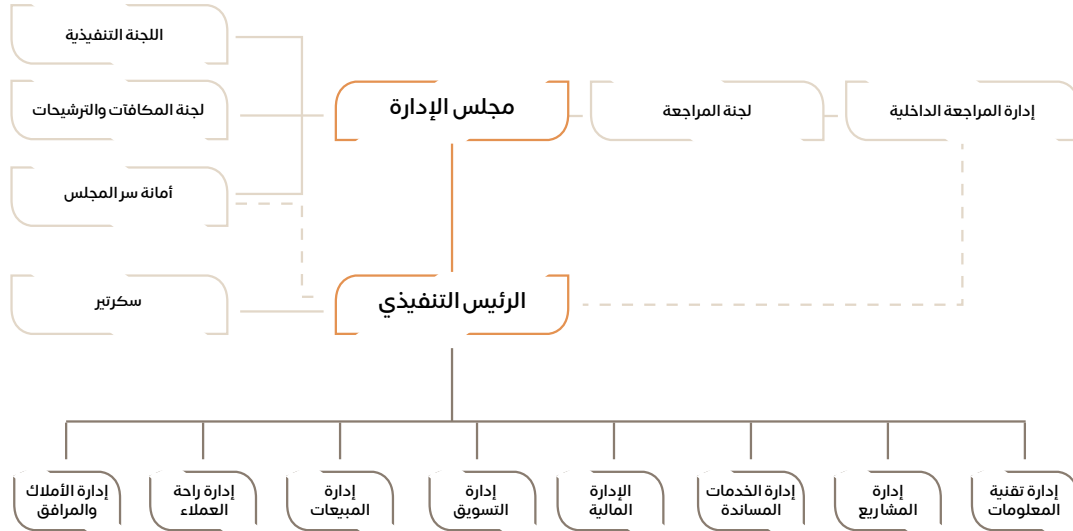


٥- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها

يتألف الهيكل التنظيمي للشركة من مجلس الإدارة («مجلس الإدارة» أو «المجلس») ولجان المجلس، وهي لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية. ويتولى المجلس مسؤولية التوجيه والإشراف والرقابة العامة على الشركة وعلى فريق الإدارة التنفيذية.

يوضح الرسم التالي الهيكل التنظيمي للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل (٥-١): هيكل الشركة التنظيمي كما في تاريخ هذه النشرة



المصدر: الشركة

الجدول (٥-١): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

بعد الطرح			قبل الطرح			اسم المساهم
القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة*	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة*	عدد الأسهم	
٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	%٥٦,٠٠	٢٤,٠٠٠,٠١٢	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	%٨٠,٠٠	٢٤,٠٠٠,٠١٢	رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد
١١,٦٦٧,٠٠٠	%٢,٧٢	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	%٣,٨٩	١,١٦٦,٧٠٠	عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد
١١,٦٦٧,٠٠٠	%٢,٧٢	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	%٣,٨٩	١,١٦٦,٧٠٠	راكان رشيد عبدالرحمن الرشيد
١١,٦٦٧,٠٠٠	%٢,٧٢	١,١٦٦,٧٠٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	%٣,٨٩	١,١٦٦,٧٠٠	هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد
٧,٥٠٠,٠٠٠	%١,٧٥	٧٥٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	%٢,٥	٧٥٠,٠٠٠	فاطمة عبدالله ناصر الماجد
٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٣٦	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٩٤	٥٨٣,٢٩٦	هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد**
٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٣٦	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٩٤	٥٨٣,٢٩٦	موضي رشيد عبدالرحمن الرشيد
٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٣٦	٥٨٣,٢٩٦	٥,٨٣٢,٩٦٠	%١,٩٤	٥٨٣,٢٩٦	سارة رشيد عبدالرحمن الرشيد
-	%٣٠,٠٠	١٢,٨٥٧,١٤٣	-	-	-	الجمهور (من خلال الاكتتاب)**
٤٢٨,٥٧١,٤٣٠	%١٠٠,٠٠	٤٢,٨٥٧,١٤٣	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

*تم تقريب نسب الملكية إلى أقرب خانة عشرية.

**ستساوي الأسهم المملوكة من قبل الجمهور ما نسبته ٣٦, ٣١٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح، ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد، والتي سيتم اعتبارها من الجمهور بعد الطرح وفقاً لقواعد الإدراج.

المصدر: الشركة



١-٥ أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

١-١-٥ تشكيل مجلس الإدارة

حسب نظام الشركة الأساس، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ستة أعضاء، تنتخبهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد عن أربعة سنوات. وقد تم تحديد واجبات مجلس الإدارة ومسؤولياته في كل من نظام الشركة الأساس ودليل حوكمة الشركة الداخلي وفقاً لنظام الشركات واللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة ولائحة حوكمة الشركات.

وكما في تاريخ هذه النشرة، يتألف مجلس الإدارة من ستة أعضاء. وقد جددت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) تعيين مجلس الإدارة الحالي لدورة جديدة ابتداءً من تاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) لمدة أربع سنوات، وتنتهي دورة المجلس بتاريخ ٢٥/٠٧/١٤٥٠هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٨م).

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء المجلس وتفاصيلهم، كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٢-٥): أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	صفة العضوية	تاريخ التعيين	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة	
							قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١.	رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	سعودي	٥٩ سنة	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٨٠,٠٠٪	٥٦٪	-	-
٢.	فيصل عبد الله علي النصار	سعودي	٤٦ سنة	نائب رئيس مجلس الإدارة	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٣.	هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	سعودي	٢٩ سنة	عضو منتدب	تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٣,٨٩٪	٢,٧٢٪	-	-
٤.	عبدالعزیز محمد عبداللطيف الملحم	سعودي	٥٠ سنة	عضو مجلس إدارة	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٥.	نزار حسين عبدالله بانييله	سعودي	٤٥ سنة	عضو مجلس الإدارة	مستقل	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	-	-	-	-
٦.	عبدالمالك رشيد عبدالرحمن الرشيد	سعودي	٢٦ سنة	عضو مجلس إدارة	تنفيذي	١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م)	٣,٨٩٪	٢,٧٢٪	-	-

المصدر: الشركة

٢-١-٥ مسؤوليات مجلس الإدارة

تشتمل مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس على ما يلي:

١-٢-١-٥ مجلس الإدارة

يمثل مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه بذل واجبي العناية والولاء في إدارة الشركة وكل ما من شأنه صون مصالحها وتتميتها وزيادة قيمتها. تقع على عاتق مجلس إدارة الشركة المسؤولية عن أعمالها وإن فوض لجاناً أو جهات أو أفراد في ممارسة بعض اختصاصاته. وفي جميع الأحوال، لا يجوز لمجلس الإدارة إصدار تفويض عام أو غير محدد المدة. ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية القيادة والتوجيه، واعتماد التوجهات الاستراتيجية للشركة وأهدافها والإشراف على تنفيذها، وإدارة المخاطر، ووضع نظام الرقابة الداخلية والمراقبة الفعالة، ومراقبة الأداء وإعداد التقارير بشأنها.



وفقاً للمادة الثامنة عشر من نظام الشركة الأساس، ومع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة شؤون الشركة والإشراف على جميع شؤونها. وعلى سبيل المثال لا الحصر، يتمتع مجلس الإدارة بالاختصاصات التالية:

- وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:
 - وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
 - تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية وإقرار الموازنات التقديرية بأنواعها.
 - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
 - وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي والوظيفي في الشركة واعتمادها.
 - التحقق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسية.
- وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
 - وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومراقبتها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر؛ وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملىة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.
 - المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
- إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.
- وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح.
- وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة التنفيذية بها.
- الإشراف على إدارة مالية الشركة، وتدقيقاتها النقدية، وعلاقاتها المالية والائتمانية مع الغير.
- الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
 - حل الشركة قبل أجلها المعين في نظام الشركة الأساس أو تقرير استمرارها.
- الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - استخدام الاحتياطي الاتفاقي للشركة في حال عدم تخصيصه لغرض معين بموجب النظام الأساسي للشركة.
 - تكوين احتياطي أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
 - طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
- إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة واعتمادها قبل نشرها.
- إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده قبل نشره.
- تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدّد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يحدد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
- تحديد أنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم، بما لا يتعارض مع اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة.



- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند الانعقاد بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، على أن يتضمن هذا الإبلاغ المعلومات التي قدمها العضو إلى مجلس الإدارة وأن يرافق هذا التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.
- وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.

٥-٢-٢-٢ رئيس مجلس الإدارة

وفقاً للمادة العشرون من نظام الشركة الأساس، يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويجوز له أن يعين عضواً منتدياً، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. ويكون للرئيس كافة الصلاحيات التي وردت في المادة العشرون من نظام الشركة الأساس، ومن أبرزها تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير ولدى الدوائر الحكومية والشركات والأفراد وأمام القضاء والمحاكم بكافة درجاتها وفئاتها ودعوة المجلس للاجتماع ورئاسة اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات الجمعيات العامة. تشمل المسؤوليات الأساسية لرئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.
- التحقق من قيام مجلس الإدارة بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساس.
- تشجيع أعضاء مجلس الإدارة على ممارسة مهامهم بفعالية وبما يحقق مصلحة الشركة.
- ضمان وجود قنوات للتواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.
- إعداد جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسألة يطرحها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو يثيرها مراجع الحسابات، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس.
- عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.

٥-٢-٢-٣ نائب رئيس مجلس الإدارة

يحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه.

٥-٢-٢-٤ أمين سر المجلس

يُعين مجلس الإدارة، بناءً على اقتراح رئيس المجلس، أمين سر للمجلس سواءً من بين أعضائه أو من خارج المجلس، ويحدد مجلس الإدارة مكافآته. تتضمن مسؤوليات أمين مجلس الإدارة ما يلي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخه ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها، إن وجدت، وتوقيع هذه المحاضر من رئيس الاجتماع وجميع الأعضاء الحاضرين وأمين السر.
- حفظ التقارير التي تُرفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- التحقق من تقيد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.
- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرنثياتهم حيالها قبل توقيعها.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.
- تنظيم سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة والثمانون من لائحة حوكمة الشركات.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.



٥-١-٢-٥ العضو المنتدب

يتمتع العضو المنتدب بالصلاحيات التي يحددها مجلس الإدارة، وعلى العضو المنتدب تنفيذ العمليات التي يوجهها له مجلس الإدارة.

٥-١-٣ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

باستثناء العقدين المبرمين مع كل من هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد وعبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد بصفتهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، لم تبرم الشركة أي عقود خدمة أو عمل مع أعضاء مجلس إدارة الشركة، ويتلقى أعضاء مجلس الإدارة مكافأتهم بما يتماشى مع نظام الشركات ووفقاً لأحكام نظام الشركة الأساس وسياسة مكافآت الشركة.

٥-١-٤ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

نظرة عامة عن الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية والسابقة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس.

٥-١-٤-١ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد

الاسم	رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد .
العمر	٥٩ سنة .
الجنسية	سعودي .
المنصب الحالي	رئيس مجلس الإدارة .
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة دبلوم عالي بنظم تقنية المعلومات الإدارية من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ١٩٨٨م .
المناصب التنفيذية السابقة	العضو المنتدب، منذ عام ٢٠١٤م، في شركة ترابط للاستثمار والتنمية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
المناصب السابقة	• مبرمج كمبيوتر، منذ عام ١٩٨٨م حتى عام ١٩٩٢م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات. • مبرمج كمبيوتر ومحلل نظم، منذ عام ١٩٩٢م حتى عام ١٩٩٣م، في القوات الجوية الملكية السعودية (ب د م الدولية) وهي مؤسسة عسكرية، وتعمل في قطاع الطيران العسكري. • استشاري إداري، منذ عام ١٩٩٣م حتى عام ١٩٩٥م، في مكتب الراشد محاسبون قانونيون، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التجارة والمحاسبة. • استشاري إداري أول، منذ عام ١٩٩٦م حتى عام ١٩٩٧م، في مكتب الراشد محاسبون قانونيون، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التجارة والمحاسبة. • استشاري معلومات إدارية أول، منذ عام ١٩٩٨م حتى عام ٢٠٠٠م، في مكتب الراشد محاسبون قانونيون، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التجارة والمحاسبة. • نائب رئيس المجموعة، منذ عام ٢٠٠٠م حتى عام ٢٠٠٧م، في شركة عبدالله أبونيان، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إدارة الأعمال. • المدير المالي للمجموعة، منذ عام ٢٠٠٠م حتى عام ٢٠٠٧م، في شركة عبدالله أبونيان، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إدارة الأعمال. • رئيس تنفيذي، منذ عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١٤م، في شركة العربية لتنمية المياه والطاقة (اكوا القابضة سابقاً)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء. • مالك شركة، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.



- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٠٧م، في شركة رؤية العالمية للاستثمار (الشركة العربية لتنمية المياه والطاقة سابقاً)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع البنية التحتية.
- عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٠٧م، في شركة رؤية العالمية للاستثمار (الشركة العربية لتنمية المياه والطاقة سابقاً)، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع البنية التحتية.
- عضو، منذ عام ٢٠١٠م، في الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (سوكبا)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المحاسبة.
- رئيس اللجنة التنفيذية (غير تنفيذي)، منذ عام ٢٠١٢م، في شركة الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٢م، في شركة الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)، منذ عام ٢٠١٢م، في شركة الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٢م، في شركة ترابط للاستثمار والتنمية (شركة النقل المتكامل سابقاً)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٢م، في الشركة السعودية المتكاملة لمعالجة النفايات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إعادة التدوير.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٤م، في شركة ترابط لخدمات الشحن الجوي، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٥م، في شركة أعمال جازان للغاز، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- رئيس لجنة المخاطر والمراجعة، منذ عام ٢٠١٥م، في شركة أعمال جازان للغاز، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو لجنة الترشيعات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٧م، في شركة الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الصحة.
- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الصحة.
- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة أكوا باور (أعمال المياه والطاقة الدولية سابقاً)، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة الحسن غازي إبراهيم شاكور، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة للمكيفات والأجهزة المنزلية والكهربائية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة همة المالية المحدودة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات المالية.
- رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة همة كابيتال للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الخدمات المالية.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة داتا فولت لتقنية المعلومات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المعلومات والاتصالات.
- رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة رموز الأنعام، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأغنام والأعلاف.

العضويات الحالية الأخرى



- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٤م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة الدرع العربي للتأمين التعاوني، شركة مساهمة مدرجة، تعمل في قطاع التأمين.
- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الصحة.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة العذاء، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٩م، في شركة الشقيق للمياه والكهرباء، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٤م حتى عام ٢٠١١م، في شركة العربية لمشاريع المياه والطاقة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٩م، في شركة رابغ العربية للمياه والكهرباء، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٩م، في مجموعة عبدالله أبونيان، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الأعمال.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٩م، في شركة الشعبية للمياه والكهرباء، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المياه والكهرباء.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠٢٣م، في شركة زيلان العربية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٤م، في شركة العربية اليابانية للأغشية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٤م، في شركة ويلسون الشرق الأوسط للأنياب، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد المناطق السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة اعمال المياه والطاقة الدولية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد السعودية للتشغيل والصيانة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد الظهران وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو منتدب، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد المناطق السعودية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد المنطقة المركزية في مكة المكرمة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة الموانئ والقطارات العالمية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع النقل.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة تبريد الرياض وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠٢٠م، في شركة إنتاج مياه الرياض وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التجارة.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تبريد وادي الظهران، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة.
- عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة الابراج المتكاملة للاتصالات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاتصالات.
- رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة تغطية الشبكة للاتصالات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاتصالات.
- نائب رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة تبريد المناطق السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصناعة.

العضويات السابقة الأخرى

المصدر: الشركة



٥-١-٤ فيصل عبدالله علي النصار

الاسم	فيصل عبد الله علي النصار .
العمر	٤٦ سنة .
الجنسية	سعودي .
المنصب الحالي	نائب رئيس مجلس الإدارة .
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة ونظم المعلومات الإدارية من كلية الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الظهران في عام ٢٠٠٢م .
المناصب التنفيذية الحالية	• مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة المراكز الأولية للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة تسويات الإدارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات الادارية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة مجمع صحة العليا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة صيدليات الشرق الأوسط، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع صناعات الأدوية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة العناية الصحية المنزلية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة مستشفى الغرب التخصصي للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة المختبرات التشخيصية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التحاليل الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة صحة السويدي الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة روابط الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • الرئيس التنفيذي للإدارة المالية، منذ عام ٢٠١١م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠١٦م، في مستشفى الدكتور سليمان الحبيب، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة (فرع الإمارات)، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠١٨م، في شركة مستشفى المحمدية للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠١٨م، في شركة شمال الرياض للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠١٨م، في صيدلية فارما تشويس، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع صناعات الأدوية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٠م، في شركة وراس العقارية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • مدير، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة المعالم الأولى للاستثمار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمار. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة حلول السحابة الدولية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م في شركة صحة الخرج للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة الدكتور سليمان الحبيب للتعليم، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التعليم الطبي. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة بوابة الشمال للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة بوابة الغرب للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة ميدي لايف ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التسويق الرقمي. • مدير، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة ألفا كير ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الصحية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة وراس للتشغيل والصيانة (شركة سيركو السعودية للخدمات سابقاً)، وهي ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصيانة الطبية. • مدير عام، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة صحة الحمراء للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الخدمات الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة مستشفى بريدة التخصصي للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٤م، في مستشفى الريان للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية. • مدير، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة بوابة الشرق للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
المناصب التنفيذية السابقة	• مدير أول، منذ عام ١٩٩٩م حتى عام ٢٠٠٦م، في مجموعة الشركات والاستثمار البنكية في مجموعة سامبا المالية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاستثمار البنكي. • الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستثمار، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١١م، في شركة رؤية للاستثمار (أكوا القابضة سابقاً)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة المالية والاستثمار. • الرئيس التنفيذي المكلف، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.



العضويات الحالية الأخرى	• رئيس اللجنة التنفيذية في الشركة منذ ٢٠٢٤م.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٤م، في شركة ترفيهي للاستثمار خاصة محدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمار.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة صحة الشرق الطبية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة حلول السحابة للاتصالات وتقنية المعلومات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تقنيات المعلومات.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة الوسطى الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة مستشفى غرب جدة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة فلو الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة تمكين للموارد البشرية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع خدمات التوظيف والحلول المهنية.
	• عضو لجنة الترشيجات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة الصندوق السعودي الأردني للاستثمارات الطبية والتعليمية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمارات الطبية والتعليمية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة اراف الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
• عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة مجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الرعاية الصحية.	
العضويات السابقة الأخرى	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة مجمع عيادات الدكتور عبدالعزيز العجاني لطب الأسنان، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع طب الأسنان.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة المراكز الأولية للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة تسويات الإدارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات الادارية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة مجمع صحة العليا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة صيدليات الشرق الأوسط، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع صناعات الأدوية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة العناية الصحية المنزلية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة مستشفى الغرب التخصصي للرعاية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة المختبرات التشخيصية الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التحاليل الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة صحة السويدي الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة روابط الطبية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الرعاية الطبية.
	• رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة رؤية للاستثمار (أكوا القابضة سابقاً)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة المالية والاستثمار.
	• عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠١١م، في شركة رؤية للاستثمار (أكوا القابضة سابقاً)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة المالية والاستثمار.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠٢٣م، في شركة سيركو السعودية للخدمات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الخدمات والصيانة.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة صيدليات العافية للأدوية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع صناعات الأدوية.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة أنتاج الرياض للتشغيل والصيانة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشغيل والصيانة.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة الريان للصيانة والتشغيل، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشغيل والصيانة.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة مستشفى العظام والمفاصل والعمود الفقري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصحة.
	• عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة المستقبل لإقامة المستشفيات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصحة.
	• رئيس لجنة الإستثمار، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.

المصدر: الشركة



٥-١-٣ هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد

الاسم	هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد .
العمر	٢٩ سنة .
الجنسية	سعودي .
المنصب الحالي	العضو المنتدب .
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ٢٠١٨م .
المناصب التنفيذية الحالية	- الرئيس التنفيذي في الشركة، منذ عام ٢٠٢٤م . - مدير عام، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المقاولات. - مستشار عقاري، منذ عام ٢٠٢٢م، في صندوق وثيق بروبيتيك فنتشر، وهو صندوق استثماري، ويعمل في قطاع الاستثمار العقاري .
المناصب التنفيذية السابقة	- مسوق عقاري، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م، في شركة بورصة المسكن للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. - مدير مشروع، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٧م، في شركة بورصة المسكن للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. - مشرف مشاريع، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٩م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. - محلل أعمال، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠١٩م، في شركة بلاديوم الاستشارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات الإدارية. - مستشار استراتيجي، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م، في شركة بلاديوم الاستشارية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات الإدارية. - مدير إدارة المشاريع، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢١م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.
العضويات الحالية الأخرى	- عضو اللجنة التنفيذية في الشركة، منذ عام ٢٠٢٤م . - عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل قطاع تقنية المعلومات. - عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة رموز القابضة، وهي شركة قابضة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمارات. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة رموز الأنعام، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأغنام والأعلاف.
العضويات السابقة الأخرى	عضو لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.

المصدر: الشركة

٥-١-٤ عبدالعزيز محمد عبداللطيف الملحم

الاسم	عبد العزيز بن محمد الملحم .
العمر	٥٠ سنة .
الجنسية	سعودي .
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة .
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢م
المؤهلات العلمية	- حاصل على شهادة ماجستير في إدارة أعمال من جامعة ليدز في المملكة المتحدة في عام ٢٠٠٢م . - حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الظهران في عام ١٩٩٧م . - حاصل على شهادة برنامج المدراء التنفيذيين من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة في عام ٢٠١٦م . - حاصل على شهادة المدير التنفيذي من معهد مجلس الإدارة في دبي في عام ٢٠٢١م .
المناصب التنفيذية الحالية	الرئيس التنفيذي للمالية، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة الصحة القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقديم الرعاية الصحية وتطوير النظام الصحي.



المناصب التنفيذية السابقة	• مساعد مدير عام الخدمات المصرفية للشركات، منذ عام ١٩٩٨م وحتى عام ٢٠٠٧م، في مجموعة سامبا المالية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع تقديم الخدمات البنكية. • رئيس الشؤون المالية، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٧م، في شركة ترابط للاستثمار (إحدى شركات رؤية للاستثمار)، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الخدمات اللوجستية. • الرئيس التنفيذي للإدارة المالية للمجموعة، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة رؤية العالمية للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع تقديم الاستشارات المالية والاستثمار. • نائب الرئيس التنفيذي لاستشارات تخصيص القطاعات المجتمعية والصحية، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في المركز الوطني للتخصيص، وهو مركز حكومي، ويعمل في قطاع الاقتصاد. • رئيس الشؤون المالية، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة البحر الأحمر للسفن السياحية، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع تقديم الرحل السياحية البحرية.
	• عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة أكوا باور، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الطاقة والمياه. • عضو لجنة المخاطر والالتزام، منذ عام ٢٠٢٤م، في صندوق البنية التحتية الوطني، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع البنية التحتية. • رئيس لجنة المراجعة في الشركة، منذ عام ٢٠٢١م.
	• عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة بن داود القابضة، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع التجزئة. • رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٣م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة ثقة لخدمات الأعمال، وهي شركة حكومية، وتعمل في قطاع تقديم خدمات تحليل نظم الأعمال. • عضو لجنة مراجعة، منذ عام ٢٠١٥م وحتى ٢٠٢١م، في شركة الخطوط السعودية للشحن الجوي، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الشحن الجوي. • عضو مجلس مديرين، منذ عام ٢٠١٨م وحتى ٢٠٢١م، في شركة حلول الأنابيب المتطورة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع توريد الأنابيب والخرسانات المسلحة. • عضو مجلس مديرين، منذ عام ٢٠١٨م وحتى ٢٠٢١م، في شركة كيماويات الدار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تصنيع المنتجات الكيماوية المعقدة. • رئيس اللجنة المالية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢١م، في شركة تبريد المناطق السعودية، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع خدمات نظم التبريد للمناطق. • عضو لجنة مراجعة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢١م، في شركة مياها، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تقديم أنظمة المياه الصالحة للشرب وإدارة المياه الصناعية والمعاد تدويرها ومياه الصرف الصحي. • عضو لجنة مراجعة، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى ٢٠٢١م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مغلقة، تعمل في قطاع تقديم الخدمات اللوجستية.

المصدر: الشركة

٥-١-٤-٥ نزار حسين عبدالله بانبيلة

الاسم	نزار حسين عبدالله بانبيلة.
العمر	٤٥ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢م
المؤهلات العلمية	• حاصل على شهادة بكالوريوس الهندسة الكهربائية والحاسب الآلي من جامعة أم القرى في مكة المكرمة في عام ٢٠٠٣م. • حاصل على شهادة برنامج الإدارة العامة، من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٧م. • حاصل على شهادة برنامج الرئيس التنفيذي العالمي من جامعة وارتن في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢٢م.
المناصب التنفيذية الحالية	• الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢٥م، في شركة اتحاد اتصالات (موبايلي)، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاتصالات.



المناصب التنفيذية السابقة	• رئيس المشاريع الخاصة، منذ عام ٢٠٢٤م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة مجموعة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• مدير إدارة لجاهزية الخدمات الدولية، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٨م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• مدير أول لقطاع تنفيذ الخدمات الوطنية لقطاع البيع بالجملة، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• رئيس المفاوضات، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠١٠م، في شركة الاتصالات فيفا وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات.
	• نائب الرئيس قطاع الأعمال والنواقل، منذ عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٤م، في شركة الاتصالات فيفا وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• المدير العام التنفيذي لتخطيط التحالفات وإدارة المحافظ، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٥م، في شركة موبيلي، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• رئيس قطاع البضائع الجافة، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٩م، في الشركة الوطنية السعودية للنقل البحري، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الشحن البحري.
	• رئيس تنفيذي، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت في الشركة، منذ عام ٢٠٢٤م.
العضويات الحالية الأخرى	• عضو، منذ عام ٢٠١٩، في منظمة الرؤساء الشباب، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التعلم والنمو.
	• عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٠م، في الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الشحن.
	• رئيس لجنة التحول الرقمي، منذ عام ٢٠٢٢م، في الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الشحن.
العضويات السابقة الأخرى	• رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة ماي أوفيس، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التجارة والتجزئة.
	• عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة البحري بنجي للبضائع السائبة الجافة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الشحن البحري.
	• عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة البحري، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الشحن البحري.
	• عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة إنجاز، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات.
	• رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة اللؤلؤة للكابلات البحرية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاتصالات والإنترنت.
	• رئيس اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة اللؤلؤة للكابلات البحرية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاتصالات والإنترنت.
	• رئيس مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.
	• رئيس اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات.

المصدر: الشركة

٥-١-٤-٦ عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد

الاسم	عبد الملك رشيد عبدالرحمن الرشيد.
العمر	٢٦ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/١٢م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة البكالوريوس في بحوث العمليات من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ٢٠٢٠م.
المناصب التنفيذية الحالية	• مدير الإدارة المالية، في الشركة منذ عام ٢٠٢٣م. • مدير عام، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة رموز قابضة، وهي شركة قابضة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمارات.



• مساعد مدير مشروع، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • مدير عام، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة الرمز التعليمية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التعليم. • مدير مشروع، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • أخصائي التسويق والمبيعات، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • مدير تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • مدير التسويق والمبيعات، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.	المناصب التنفيذية السابقة
• عضلة اللجنة التنفيذية في الشركة منذ عام ٢٠٢٤م. • عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة رموز الأنعام، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع الأغنام والأعلاف.	العضويات الحالية الأخرى
• عضو لجنة الإستثمار، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • خبير موضوعي، في شركة منصة تراس العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع الاستثمار العقاري منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٣م.	العضويات السابقة الأخرى

المصدر: الشركة

٥-٤-٧ فيصل عبدالعزيز الفوزان

الاسم	فيصل عبد العزيز الفوزان
العمر	٢٩ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	أمين سر مجلس الإدارة.
تاريخ التعيين	٢٢/٠٧/٢٠٢٥م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس الحقوق والعلوم السياسية من جامعة الملك سعود في عام ٢٠١٩م.
المناصب التنفيذية الحالية	• أمين سر لجنة المكافآت والترشيحات، منذ عام ٢٠٢٣م، في الشركة. • أمين سر اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٥م، في الشركة. • أمين سر مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في مركز التميز للتوحد، وهو مؤسسة فردية، وتعمل في قطاع الرعاية الصحية والتعليمية.
المناصب التنفيذية السابقة	• أمين سر مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الراشد للصناعة، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الصناعات التحويلية. • أمين سر لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الراشد للصناعة، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الصناعة التحويلية. • مساعد مستشار قانوني، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الراشد للصناعة، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الصناعة التحويلية. • محامي متدرب، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م في مكتب السند محامون مستشارون قانونيون، وهو مكتب محاماة، ويعمل في قطاع المحاماة والاستشارات القانونية.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

٥-٢ لجان الشركة ومجلس الإدارة

يعنى مجلس الإدارة بتشكيل اللجان لتجسين إدارة الشركة، حيث أن لكل لجنة ميثاقاً خاصاً بها يحدد قواعد واضحة لأدوارها وصلاحياتها ومسؤولياتها. كما وتعد اللجان اجتماعات دورية لغرض القيام بواجباتها. وتتكون هذه اللجان من لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية. ويرد أدناه ملخص هيكل كل من لجان مجلس الإدارة ومسؤولياتها وأعضائها.



٥-٢-١ لجنة المراجعة

إن وجود نظام رقابة داخلية فعال هو أحد المسؤوليات المتعلقة بمجلس الإدارة، وتتمثل المهمة الأساسية للجنة المراجعة في التحقق من كفاية نظام الرقابة الداخلية وتنفيذه بفاعلية، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة من شأنها تفعيل النظام وتطويره بما يحقق أغراض الشركة. وتكون اللجنة مسؤولة أيضاً عن اعتماد سياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعة أنشطة تقييم المخاطر وخطط الحد من تأثير تلك المخاطر قبل العرض على مجلس الإدارة، كما تكون اللجنة مسؤولة عن تأكيد الالتزام بقواعد وممارسات حوكمة الشركة الصادرة عن هيئة السوق المالية ودليل الحوكمة الخاص بالشركة. وقد تم اعتماد أحدث لائحة عمل لجنة المراجعة في تاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦ هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤ م) من قبل الجمعية العامة. يشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها؛ لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني - بناءً على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم الوضع المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
- البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات الخارجي.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية أو استشارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مآرائها حيال ذلك.
- الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة.
- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترحة أن تجربها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مآرائها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

يجب ألا يقل عدد أعضاء لجنة المراجعة عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، ويتم تعيينهم بقرار من مجلس الإدارة. ولا يجوز أن تتجاوز مدة عضوية لجنة المراجعة مدة مجلس الإدارة، وتنتهي عضوية لجنة المراجعة بانتهاء دورة المجلس أو باستقالة العضو من اللجنة. ويجوز لمجلس الإدارة ترشيح أعضاء لجنة المراجعة لمدة أخرى. كما يجب أن يكون من بين أعضاء لجنة المراجعة عضو مجلس إدارة مستقل واحد على الأقل، وألا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، وأن يكون من بينهم عضو مختص بالشؤون المالية والمحاسبية.



وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة المراجعة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣ م).

الجدول (٣-٥): أعضاء لجنة المراجعة

الرقم	الاسم	المنصب	الصفة
١.	عبدالعزیز محمد عبداللطیف الملحم	رئيس لجنة المراجعة	عضو مجلس إدارة مستقل
٢.	اسعد عبدالرحمن نیاز تركستاني	عضو لجنة المراجعة	عضو من خارج المجلس
٣.	كمال حسين عبدالرحمن الحريبي	عضو لجنة المراجعة	عضو من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

٥-٣-١-١ عبدالعزیز محمد عبداللطیف الملحم

يرجى مراجعة القسم ٤-٤-١-٥ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبدالعزیز محمد عبداللطیف الملحم ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٢-١ اسعد عبدالرحمن نیاز تركستاني

الاسم	اسعد عبد الرحمن نیاز تركستاني.
العمر	٤٢ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو لجنة المراجعة.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/٠٣ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الظهران في عام ٢٠٠٦ م.
المناصب التنفيذية الحالية	رئيس الخدمات المصرفية للشركات والمؤسسات، منذ عام ٢٠٢١ م، في بنك قطر الوطني، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك.
المناصب التنفيذية السابقة	• مدير علاقة شركات، منذ عام ٢٠٠٦ م حتى عام ٢٠٠٨ م، في مجموعة سامبا المالية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • مدير أول علاقة شركات، منذ عام ٢٠٠٩ م حتى عام ٢٠١١ م، في مصرف الإنماء، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • مدير فريق مكلف، منذ عام ٢٠١١ م حتى عام ٢٠١٢ م، في بنك الإمارات دبي الوطني، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • مدير أول علاقات شركات، منذ عام ٢٠١١ م حتى عام ٢٠١٢ م، في بنك الإمارات دبي الوطني، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • مدير الخزينة للمجموعة، منذ عام ٢٠١٢ م حتى عام ٢٠١٣ م في شركة زين القابضة، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات. • رئيس قطاع تمويل الشركات الكبرى، منذ عام ٢٠١٤ م حتى عام ٢٠١٧ م، في بنك الإمارات دبي أبو ظبي، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • مدير المنطقة الوسطى لتمويل الشركات والمؤسسات، منذ عام ٢٠١٧ م حتى عام ٢٠٢٠ م، في بنك الإمارات دبي الوطني، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. • رئيس الخدمات المصرفية للشركات والمؤسسات المكلف، منذ عام ٢٠٢١ م حتى عام ٢٠٢١ م، في بنك الإمارات دبي الوطني، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



٥-٢-٣ كمال حسين عبدالرحمن الحريبي

الاسم	كمال حسين عبدالرحمن الحريبي.
العمر	٥٠ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو لجنة المراجعة.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/٠٣م
المؤهلات العلمية	- حاصل على شهادة ماجستير في إدارة أعمال من جامعة الفيصل في الرياض في عام ٢٠١٤م. - حاصل على شهادة بكالوريوس في هندسة النظم من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الظهران في عام ١٩٩٧م.
المناصب التنفيذية الحالية	مستشار، منذ عام ٢٠١٩م، في وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وهي وزارة حكومية، وتعمل في قطاع الموارد البشرية.
المناصب التنفيذية السابقة	- مستشار مالي في إدارة الائتمان، منذ عام ١٩٩٧م إلى عام ٢٠٠٤م، في صندوق التنمية الصناعية السعودي، وهي مؤسسة حكومية، وتعمل في قطاع الصناعة. - مدير إدارة الحيازات والاندماجات المكلف في وحدة الاستثمارات الاستراتيجية، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٨م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع التكنولوجيا. - نائب رئيس في المصرفية الاستثمارية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م، في الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. - مدير العمليات الصناعية، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٣م، في الشركة السعودية للتنمية والاستثمار التقني (تقنية)، وهي شركة حكومية، وتعمل في قطاع التقنية. - مدير عام، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٥م، في شركة الخزف للأنايب، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الصناعة. - مدير عام في المصرفية الاستثمارية، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م، في الراجحي المالية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك. - مدير الاستثمار، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م، في الشركة السعودية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية (سبيماكو الدوائية)، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الأدوية.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

٥-٢-٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

تتمثل المهمة الأساسية للجنة الترشيحات والمكافآت في تحديد السياسات والإجراءات المتعلقة بترشيح أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة له وأعضاء الفريق التنفيذي، بالإضافة إلى تحديد السياسات والإجراءات المتعلقة بالتعويضات. وقد تم اعتماد أحدث لائحة عمل للجنة الترشيحات والمكافآت في تاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) من قبل الجمعية العامة. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى المجلس للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.



- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية المجلس ووظائف الإدارة التنفيذية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

يجب ألا يقل عدد أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، ويتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة ويجوز لمجلس الإدارة عزلهم حسب تقديره. تكون مدة عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت لمدة لا تتجاوز مدة دورة مجلس الإدارة. تنتهي عضوية عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، إذا كان عضواً في مجلس الإدارة، بانتهاء عضويته في مجلس الإدارة أو باستقالته من لجنة الترشيحات والمكافآت. وتنتهي عضوية غير الأعضاء عن طريق استقالته / استقالته أو في نهاية مدة اللجنة.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣ م).

الجدول (٥-٤): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	الصفة
١. نزار حسين عبدالله بانبيله	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو مجلس إدارة مستقل
٢. ناصر عيسى محمد الحميد	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	من خارج المجلس
٣. فارس صالح فارس الزهراني	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

٥-٢-٢-١ نزار حسين عبدالله بانبيله

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤-٥ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات نزار حسين عبدالله بانبيله ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٢-٢ ناصر عيسى محمد الحميد

الاسم	ناصر عيسى محمد الحميد.
العمر:	٤٤ سنة.
الجنسية:	سعودي.
المنصب الحالي:	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/١٢/٠٣ م
المؤهلات العلمية:	• حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الماليزية المفتوحة في البحرين في عام ٢٠١٠م. • حاصل على شهادة برنامج التطوير القيادي من كلية إدارة الأعمال IMD في سويسرا في عام ٢٠١٩م. • حاصل على شهادة برنامج التطوير القيادي للاستراتيجية الابتكارية من كلية هارفارد للأعمال في الولايات المتحدة الأمريكية في ٢٠٢١م. • حاصل على شهادة برنامج التطوير القيادي لمهارات الأفراد للقادة من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة في عام ٢٠٢٣م.
المناصب التنفيذية الحالية	• مدير تنفيذي الشرق الأوسط، منذ عام ٢٠٢٤م في شركة أكسنشتر، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاستشارات وخدمات الأعمال.



المناصب التنفيذية السابقة:	• وكيل المحافظ، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٤م، في المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة في المملكة العربية السعودية، وهي مؤسسة حكومية سعودية، وتعمل في قطاع تحلية مياه البحر وتزويد مختلف مناطق المملكة بالمياه المحلاة. • مدير عام الموارد البشرية، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢١م، في وزارة السياحة السعودية، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع السياحة. • رئيس تنفيذي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م، في برنامج جودة الحياة (أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠)، وهي جهة حكومية، وتعمل في القطاع الأمني، وقطاعات الثقافة والتراث، والرياضة، والسياحة، والترفيه. • رئيس الخدمات المشتركة (مكلف)، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢٠م في برنامج جودة الحياة (أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠)، وهي جهة حكومية، وتعمل في القطاع الأمني، وقطاعات الثقافة والتراث، والرياضة، والسياحة، والترفيه. • الرئيس التنفيذي للشؤون المالية (مكلف)، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠١٩م في برنامج جودة الحياة (أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠)، وهي جهة حكومية، وتعمل في القطاع الأمني، وقطاعات الثقافة والتراث، والرياضة، والسياحة، والترفيه. • مدير إقليمي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة جنرال إلكتريك للرعاية الصحية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الأجهزة الطبية والبنية التحتية الرقمية وتحليلات البيانات وأدوات دعم اتخاذ القرار التي تساعد في تشخيص وعلاج ومراقبة المرضى. • مدير إقليمي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٧م، في شركة أكسنشتر، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاستشارات وخدمات الأعمال. • مدير إقليمي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٤م، في شركة أوراكل، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع التقنية وتصنيع وبيع الخوادم وحلول الشبكات المصممة خصيصاً لتشغيل منصاتها وقواعد بياناتها. • أخصائي موارد بشرية، منذ عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٨م، في شركة الصحراء للبتروكيماويات، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الصناعات الكيماوية. • أخصائي علاقات موظفين، منذ عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٨م، في شركة سابك، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع صناعة البتروكيماويات والبوليمرات والكيماويات والمغذيات الزراعية والمنتجات المتخصصة والأعمال التجارية المستقلة والمعادن. • مسؤول مكتب مساعدة تكنولوجيا المعلومات، منذ عام ٢٠٠٣م حتى عام ٢٠٠٥م، في شركة الزامل للصناعة، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تطوير مختلف المواد والمعدات المستخدمة في صناعة البناء والتشييد.
	• عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢م، في مركز الإقامة الممتازة، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع جذب ودعم الفئات المميزة من الكفاءات والمستثمرين للمشاركة في مسيرة تنمية المملكة. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢م، في هيئة تطوير منطقة حائل، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع التخطيط والتشريع والتمكين والإشراف الاستراتيجي لتطوير المنطقة.
	• عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى عام ٢٠٢٤م، في هيئة تطوير منطقة حائل، جهة حكومية، تعمل في قطاع التخطيط والتشريع والتمكين والإشراف الاستراتيجي لتطوير المنطقة. • سكرتير لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢١م، في برنامج جودة الحياة أحد برامج رؤية المملكة ٢٠٣٠، وهي جهة حكومية، وتعمل في القطاع الأمني، وقطاعات الثقافة والتراث، والرياضة، والسياحة، والترفيه. • رئيس المجلس الاستشاري، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٤م، في بيت الخبرة السعودي للموارد البشرية، وهي جهة غير ربحية، وتعمل في قطاع حلول وتطوير الموارد البشرية. • عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة حلول المياه، وهي شركة حكومية، وتعمل في قطاع تحلية المياه. • عضو مجلس المهارات القطاعية، منذ عام ٢٠٢٣م حتى عام ٢٠٢٤م، في وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع بناء إطار مهارات قطاع الطاقة والمرافق.

٥-٣-٢-٣ فارس صالح فارس الزهراني

الاسم	فارس صالح فارس الزهراني.
العمر	٥٤ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/٠٣م
المؤهلات العلمية	• حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ليكهيرست في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٠٤م. • حاصل على شهادة الزمالة في إدارة الأعمال من مركز دراسات الدرجات في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ١٩٩٩م.
المناصب التنفيذية الحالية	• نائب الرئيس للموارد البشرية منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة اتحاد عذيب للاتصالات، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاتصالات. • نائب الرئيس للموارد البشرية والثقافة، منذ عام ٢٠٢٥م، في مشروع جديد غير معلن بعد - سري- تعمل في مجال التطوير العقاري (أحد شركات صندوق الاستثمارات العامة).



المناصب التنفيذية السابقة	• نائب الرئيس للموارد البشرية والثقافة، منذ عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٢٤م، في الطيران الملكي السعودي، وهي جهة حكومية، وتعمل في مجال النقل الجوي.
	• نائب الرئيس للموارد البشرية والثقافة، منذ عام ٢٠٢٤م حتى عام ٢٠٢٥م، في شركة شركة إتحد عذيب للاتصالات، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاتصالات.
	• استشاري شريك، منذ عام ٢٠١٩م حتى عام ٢٠٢٠م، في مؤسسة الدعم الإداري (ASET)، وهي مؤسسة استشارية، وتعمل في قطاع استشارات الأعمال وإدارة الموارد البشرية.
	• رئيس تنفيذي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة زين السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تقديم خدمات الاتصالات والخدمات الرقمية.
	• المدير العام التنفيذي لإدارة الكفاءات، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠١٨م، في شركة زين السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تقديم خدمات الاتصالات والخدمات الرقمية.
	• مدير عام خدمات الموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٨م، في شركة زين السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تقديم خدمات الاتصالات والخدمات الرقمية.
	• مدير تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٥م في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع مجال الاتصالات.
	• مدير السياسات المؤسسية منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١١م في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في مجال الاتصالات.
	• مدير التصميم التنظيمي، منذ عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠٠٨م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وهي شركة تابعة لمجموعة الاتصالات السعودية تعمل في قطاع الاتصالات.
	• مدير التنبؤ والتخطيط التنظيمي، منذ عام ٢٠٠٦م حتى عام ٢٠٠٧م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاتصالات.
	• مدير تقييم الوظائف، منذ عام ٢٠٠٣م حتى عام ٢٠٠٦م، في شركة الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الاتصالات.
	• مدير لوجستي، منذ عام ٢٠٠٢م حتى عام ٢٠٠٣م، في شركة سوجيريب للطيران، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التسويق الجوي والطيران.
	• مشرف لوجستي، منذ عام ١٩٩٩م حتى عام ٢٠٠٢م، في شركة إسناد، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع صيانة الطائرات والطيران.
العضويات الحالية الأخرى	• مشرف لوجستي بالإنابة، منذ عام ١٩٩٣م حتى عام ١٩٩٩م، في شركة السلام للطائرات، وهي شركة حكومية (تابعة لوزارة الدفاع)، وتعمل في قطاع صيانة الطائرات والطيران.
العضويات السابقة الأخرى	• مراقب المواد، منذ عام ١٩٨٨م حتى عام ١٩٩٣م، في وزارة الدفاع والطيران، وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع الدفاع والتسليح.

٣-٢-٥ اللجنة التنفيذية

تتمثل المهمة الأساسية للجنة التنفيذية في تقديم العون لمجلس الإدارة بأداء الأنشطة والمهام التي يفوضها إليها بهدف تسيير أعمال الشركة. وقد تم اعتماد لائحة عمل اللجنة التنفيذية في تاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣م) من قبل مجلس الإدارة. وتشمل مسؤوليات اللجنة التنفيذية الأمور الآتية:

- مساعدة مجلس الإدارة من خلال القيام بالأنشطة والمهام الموكلة إليه من أجل تسهيل وتيسير أعمال الشركة.
- عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية من أجل مراقبة تقدّم العمل وأي تحديات ذات صلة.
- المراجعة والتوصية لمجلس الإدارة فيما يتعلق بالأهداف والاستراتيجية والخطط والغاية (الاستراتيجية والتشغيلية).
- مراجعة مؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية والأهداف المرتبطة بها والتوصية للمجلس في شأنها ومراقبة أداء الإدارة بناءً عليها.
- مراجعة توصية الرئيس التنفيذي في شأن استراتيجية الشركة وعملياتها وخططها الاستراتيجية.
- الإشراف على تنفيذ الخطط الاستراتيجية من أجل تحقيق الأغراض العامة للشركة.
- المراجعة والتوصية لمجلس الإدارة في شأن الهيكل التنظيمي للشركة.
- مراجعة السياسات والإجراءات التي تضعها الإدارة التنفيذية والتوصية للمجلس في شأنها.
- الإشراف على التنفيذ اليومي لسياسات المجلس.
- تحسين وتعزيز التقنيات والدعم التقني للشركة.



- إدارة العلاقات مع الموردين الرئيسيين.
- مراجعة الخطط التشغيلية، وخطط النفقات الرأسمالية وغيرها من الدراسات أو الخطط التي يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة والتوصية لمجلس الإدارة في شأن اعتمادها.
- مراجعة أي تعديلات تقترحها الإدارة على أي من المبادئ أو التوجيهات الاستثمارية الحالية أو الجديدة، ذات الطبيعة العامة، والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- مراجعة عمليات الاستثمار والاستحواذ ومراجعة العروض الملزمة التي يتم تقديمها فيما يتعلق بأي مشروع، و مراجعة أي تغييرات أو مراجعات إضافية تجري على هذه الاستثمارات أو العروض المقدمة أو التي سيتم تقديمها من قبل الشركة، بناءً على مصفوفة الصلاحيات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- مراجعة الميزانية السنوية والتوصية للمجلس في شأنها.
- رفع التقارير بعد كل اجتماع للجنة التنفيذية إلى المجلس، على أن تشمل هذه التقارير جميع القرارات التي تم اتخاذها والتوصيات الصادرة وأي مسائل أخرى ذات صلة.

يجب ألا يقل عدد أعضاء اللجنة التنفيذية عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، ويتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة ويجوز لمجلس الإدارة عزلهم حسب تقديره. تكون مدة عضوية اللجنة التنفيذية لمدة لا تتجاوز مدة دورة مجلس الإدارة. تنتهي عضوية عضو اللجنة التنفيذية، إذا كان عضوًا في مجلس الإدارة، بانتهاء عضويته في مجلس الإدارة أو باستقالته من اللجنة التنفيذية. وتنتهي عضوية غير الأعضاء عن طريق استقالته أو في نهاية مدة اللجنة.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في اللجنة التنفيذية بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣ م).

الجدول (٥-٥): أعضاء اللجنة التنفيذية

الاسم	المنصب	الصفة
١. فيصل عبد الله علي النصار	رئيس اللجنة التنفيذية	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
٢. رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	عضو اللجنة التنفيذية	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
٣. هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	عضو اللجنة التنفيذية	عضو مجلس إدارة تنفيذي
٤. عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد	عضو اللجنة التنفيذية	عضو مجلس إدارة تنفيذي
٥. فيصل محمد عبدالله الشقري	عضو اللجنة التنفيذية	من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء اللجنة التنفيذية:

٥-٣-١ فيصل عبد الله علي النصار

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات فيصل عبد الله علي النصار ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٢ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٣ هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٤ عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد ومناصبه الحالية والسابقة.



٥-٣-٢-٥ فيصل محمد عبدالله الشقري

الاسم	فيصل محمد عبدالله الشقري.
العمر	٣١ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة الاستثمار العقاري.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٢/٠٣م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة سيراكيوز في كلية ماكسويل في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٦م.
المناصب التنفيذية الحالية	مدير إدارة الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة أوج القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمارات.
المناصب التنفيذية السابقة	• مدير الاستثمارات العقارية المحلية، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في الرياض للمالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار وإدارة الصناديق. • مساعد مدير الاستثمارات العقارية المحلية، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٢م، في الرياض للمالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار وإدارة الصناديق. • محلل أول الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢١م، في الرياض للمالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار وإدارة الصناديق. • محلل أول، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠١٨م، في شركة نايت فرانك، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري. • محلل، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٨م، في شركة نايت فرانك، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري.
العضويات الحالية الأخرى	• عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٤م، في الشركة. • عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في صندوق المسار الرياضي، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري. • عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في صندوق أوج الرمز، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري. • عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٣م، في صندوق أوج العجلان ريفيرا، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري.
العضويات السابقة الأخرى	• عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٢٣م، في الشركة السعودية للخدمات الفندقية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع خدمات الضيافة والفندقية.

٥-٣ الإدارة العليا

٥-٣-١ لمحة عامة على الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين من السعوديين وغير السعوديين يتميزون بخبرة دولية ومحلية في قطاع التطوير العقاري. وتتمثل المسؤولية الأساسية للرئيس التنفيذي في إدارة شؤون الشركة والإشراف على أدائها بما يتماشى مع أهداف وتوجيهات مجلس الإدارة والمساهمين.

يتألف فريق الإدارة العليا للشركة حالياً من تسع أعضاء، كما هو موضح بالجدول التالي:

الجدول (٥-٦): تفاصيل الإدارة العليا

الرقم	الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	تاريخ التعيين في الوظيفة الحالية	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة	
						قبل	بعد	قبل	بعد
١.	هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	سعودي	٢٩ سنة	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٠/٠٧/١٨م	٣,٨٩٪	٢,٧٢٪	-	-
٢.	عبدالمالك رشيد عبدالرحمن الرشيد	سعودي	٣٦ سنة	المدير المالي	٢٠١٧/١٠/٠١م	٣,٨٩٪	٢,٧٢٪	-	-
٣.	عبد السلام عوض علي الزهراني	سعودي	٢٨ سنة	مدير إدارة راحة العملاء	٢٠٢٤/١٠/٢١م	-	-	-	-
٤.	خالد فؤاد محمد الخليفة	سعودي	٣٧ سنة	مدير إدارة تسويق	٢٠٢٤/١١/٠٣م	-	-	-	-
٥.	محمد عبد الرحمن عبد الله الجميل	سعودي	٣٥ سنة	مدير إدارة الأملاك والمراقب	٢٠٢٤/١٠/١٣م	-	-	-	-
٦.	سعد عبدالرحمن سعد السلطان	سعودي	٣٠ سنة	مدير إدارة المشاريع	٢٠٢٢/٠١/٠٢م	-	-	-	-



الرقم	الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	تاريخ التعيين في الوظيفة الحالية	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
٧.	سلطان جبر عبدالرحمن الجبر*	سعودي	٢٧ سنة	مدير إدارة الخدمات المساندة	٢٠٢٢/٠٥/١١م	-	-	-	-
٨.	وليد نعمان محمد الهجري	يمني	٤٣ سنة	مدير إدارة تقنية المعلومات	٢٠٢٤/٠١/٠٨م	-	-	-	-
٩.	يزن خالد يحيى ابو السندس	أردني	٣٤ سنة	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢٤/٠٨/١٩م	-	-	-	-
١٠.	شاغر*	-	-	مدير إدارة المبيعات	-	-	-	-	-

المصدر: الشركة

* تعمل الشركة كما بتاريخ هذه النشرة على تعيين مدير إدارة المبيعات ومن المتوقع أن يتم ذلك في الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م. كما كلف الأستاذ/ سلطان جبر عبدالرحمن الجبر في الوقت الراهن بمنصب مدير مبيعات مكلف، وذلك بالإضافة الى منصبه كمدير إدارة الخدمات المساندة.

٥-٣-٢ السير الذاتية لكبار التنفيذيين

ترد أدناه نظرة عامة على الخبرات، والمؤهلات، والمناصب الحالية والسابقة لكل من كبار التنفيذيين:

٥-٣-٢-١ هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤-٢ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات هارون رشيد الرشيد ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٢-٢ عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٤-٦ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبدالملك رشيد الرشيد ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-٣-٢ عبد السلام عوض علي الزهراني

الاسم	عبد السلام عوض علي الزهراني.
العمر	٢٨ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة راحة العملاء.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٠/٢١م.
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة سياحية وفندقية من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ٢٠٢١م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد.
المناصب التنفيذية السابقة	- وكيل مكتب الاستقبال، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٦م، في فندق روزود الفيصلية، وهو فندق سياحي، ويعمل في قطاع السياحة. - وكيل مكتب الاستقبال، منذ عام ٢٠١٦م حتى عام ٢٠١٧م، في فندق حياة ريجنسي، وهو فندق سياحي، ويعمل في قطاع السياحة. - مساعد مدير قسم مكاتب الاستقبال، منذ عام ٢٠١٧م حتى عام ٢٠٢١م، في فندق حياة ريجنسي، وهو فندق سياحي، ويعمل في قطاع السياحة. - مساعد مدير قسم المكاتب الأمامية، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في فندق حياة ريجنسي، وهو فندق سياحي، ويعمل في قطاع السياحة. - مدير قسم مكاتب الاستقبال، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في فندق حياة هابيتاس، وهو فندق سياحي، ويعمل في قطاع السياحة. - مدير قسم مكاتب الاستقبال، منذ عام ٢٠٢٣م حتى عام ٢٠٢٤م، في مجموعة فنادق رادسون كوليشن، وهو فندق سياحي ويعمل في قطاع السياحة.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



٥-٣-٢-٤ خالد فؤاد محمد الخليفة

الاسم	خالد فؤاد محمد الخليفة.
العمر	٣٧ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة تسويق.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١١/٠٣ م.
المؤهلات العلمية	• حاصل على شهادة البكالوريوس في التسويق من جامعة كنتاكي الشمالية في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٦ م. • حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كنتاكي الشمالية في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٦ م. • حاصل على شهادة الدبلوم في التسويق من الكلية التقنية في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٠ م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد.
المناصب التنفيذية السابقة	• مدير الإعلام، منذ عام ٢٠١٧ م حتى عام ٢٠١٨ م، في شركة سمايا القابضة (مشروع واحة الملك سلمان للعلوم)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العلاقات العامة. • مدير حسابات رئيسية ومخطط إعلانات، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠١٩ م، في وكالة ترندمينا للتسويق، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في مجال التسويق والإعلانات. • مدير إدارة التسويق، منذ عام ٢٠١٩ م حتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة السيف للتوكيلات التجارية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأواني والأجهزة المنزلية. • مدير إدارة التسويق والمنتجات، منذ عام ٢٠٢٢ م حتى عام ٢٠٢٤ م، في شركة أراسكو الأغذية (إنتاج)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأغذية. • مستشار استراتيجي التسويق، منذ عام ٢٠٢٣ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في منصة دينار للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمارات.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

٥-٣-٢-٥ محمد عبد الرحمن عبد الله الجميل

الاسم	محمد عبد الرحمن عبد الله الجميل.
العمر	٣٥ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة الأملاك والمرافق
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/١٠/١٣ م.
المؤهلات العلمية	حاصل على دبلوم تقنية مدنية من جامعة (الكلية التقنية بعنيزة) في عام ٢٠٠٩ م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة	• منسق إداري، منذ عام ٢٠١٠ م حتى عام ٢٠١٥ م، في شركة المياه الوطنية، وهي شركة حكومية، وتعمل في قطاع المياه. • مسؤول الاشراف والعقود، منذ عام ٢٠١٥ م حتى عام ٢٠١٨ م، في الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، وهي هيئة حكومية، وتعمل في قطاع بناء وتشغيل المدن الصناعية. • مدير الأمن والسلامة، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠١٩ م، في شركة هامات العقارية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات. • مدير التشغيل والصيانة، منذ عام ٢٠١٩ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة كادن للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار. • مدير الممتلكات، منذ عام ٢٠٢٣ م حتى عام ٢٠٢٤ م، في شركة كادن للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



٥-٣-٦ سعد عبدالرحمن سعد السلطان

الاسم	سعد عبدالرحمن السلطان.
العمر	٣٠ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة المشاريع.
تاريخ التعيين	٢٠٢٢/٠٢/٠٢ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ٢٠١٨ م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد.
المناصب التنفيذية السابقة	- مهندس مشروع، منذ عام ٢٠١٧ م حتى عام ٢٠١٨ م، في شركة الاريل للمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الانشاءات. - مهندس مشروع، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة مصفاة الدرة للسكر، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الغذاء. - مهندس قسم التعبئة والتغليف، منذ عام ٢٠٢٠ م حتى عام ٢٠٢١ م، في شركة مصفاة الدرة للسكر، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الغذاء.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

٥-٣-٧ سلطان جبر عبدالرحمن الجبر

الاسم	سلطان جبر عبدالرحمن الجبر.
العمر	٢٧ سنة.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	مدير إدارة الخدمات المساندة.
تاريخ التعيين	٢٠٢٢/٠٥/١١ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الموارد البشرية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في الرياض في عام ٢٠١٩ م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد.
المناصب التنفيذية السابقة	- أخصائي خطوط إنتاج، منذ عام ٢٠١٦ م حتى عام ٢٠١٧ م، في الشركة الوطنية للصناعة، وهي شركة قابضة، وتعمل في قطاع الصناعة. - أخصائي خدمة عملاء، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠١٩ م، في شركة قنوات الاتصالات السعودية، وهي شركة مساهمة سعودية، وتعمل في قطاع الاتصالات. - أخصائي موارد بشرية، منذ عام ٢٠١٩ م حتى عام ٢٠١٩ م، في شركة أصول، وهي شركة مساهمة سعودية، وتعمل في قطاع العقارات. - أخصائي موارد بشرية، منذ عام ٢٠٢٠ م حتى عام ٢٠٢١ م، في شركة فائزة الصناعية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة المحلية. - مشرف موارد بشرية، منذ عام ٢٠٢٢ م حتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة فائزة الصناعية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة المحلية. - مدير الموارد البشرية، منذ عام ٢٠٢٢ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة الرمز للعقارات، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العقارات.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



٥-٣-٨ وليد نعمان محمد الهجري

الاسم	وليد نعمان محمد الهجري.
العمر	٤٣ سنة.
الجنسية	يمني.
المنصب الحالي	مدير إدارة تقنية المعلومات.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/٠١/٠٨ م
المؤهلات العلمية	حاصل على شهادة بكالوريوس علوم تقنية معلومات من جامعة سيكيم مانيبال في الهند في عام ٢٠٠٥م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد .
المناصب التنفذية السابقة	• مدير إدارة تقنية المعلومات، منذ عام ٢٠٢١ م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الدخيل للعود، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع العطور. • مدير إدارة تقنية المعلومات، منذ عام ٢٠١٦ م حتى عام ٢٠٢١م، في شركة الماجد للعود، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع العطور. • مدير إدارة حلول الاعمال، منذ عام ٢٠١٢ م حتى عام ٢٠١٦م، في شركة شبكة التقنية المتكاملة (شبكة نت)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. • مدير فرع المنطقة الوسطى والمنطقة الشرقية، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٣م، في شركة برامج الحواسيب (كمبيوسوفت)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الحواسيب. • مدير المشاريع، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٣م، في شركة برامج الحواسيب (كمبيوسوفت)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الحواسيب. • مستشار تطبيقات تخطيط موارد المؤسسة تخطيط الموارد المؤسسية، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٣م، في شركة برامج الحواسيب (كمبيوسوفت)، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الحواسيب.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

٥-٣-٩ يزّن خالد يحيى ابو السندس

الاسم	يزن خالد يحيى ابو السندس.
العمر	٢٤ سنة.
الجنسية	الأردنية.
المنصب الحالي	مدير إدارة المراجعة الداخلية.
تاريخ التعيين	٢٠٢٤/٠٨/١٩ م.
المؤهلات العلمية	• حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الألمانية الاردنية في الأردن في عام ٢٠١٣م. • حاصل على شهادة المراجع الداخلي المعتمد (CIA) من المعهد الدولي للمراجعين الداخليين في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢٤م.
المناصب التنفيذية الحالية	لا يوجد .
المناصب التنفذية السابقة	• ضابط رقابة داخلية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٥م، في شركة فينكا للتمويل الأصغر (الأردن)، وهي شركة مساهمة خاصة، وتعمل في قطاع التمويل. • مراجع داخلي رئيسي، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م، في مصرف الراجحي (الأردن)، وهي شركة اجنبية فرع عامل، وتعمل في قطاع البنوك. • مراجع داخلي رئيسي، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠١٩م، في شركة سندكم لتمويل الاعمال (الأردن)، وهي شركة مساهمة خاصة، وتعمل في قطاع التمويل. • مدير إدارة المراجعة الداخلية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٣م، في شركة الاهلي للتمويل الأصغر (الأردن)، وهي شركة مساهمة خاصة، وتعمل في قطاع التمويل. • مدير إدارة المراجعة الداخلية، منذ عام ٢٠٢٣م حتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الموحدة للضيافة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، و تعمل في قطاع الضيافة.
العضويات الحالية الأخرى	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



٣-٣-٥ عقود العمل مع كبار التنفيذيين

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة أعضاء الإدارة العليا في الشركة وتنص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم حسب مؤهلاتهم وخبراتهم. وتتضمن هذه العقود عدد من المزايا مثل منح بدل شهري للنقل أو بدل سكن أو كلاهما. وهذه العقود قابلة للتجديد وخاضعة لنظام العمل السعودي.

يوضح الجدول أدناه التفاصيل الرئيسية لعقود العمل مع كبار التنفيذيين.

الجدول (٥-٧): ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة

الرقم	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ العقد	تاريخ انتهاء العقد
١.	هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٣/٠٨/١٨ م	٢٠٢٣/٠٨/١٨ م	غير محدد المدة
٢.	عبدالملك رشيد عبدالرحمن الرشيد	المدير المالي	٢٠٢٣/١٠/٠١ م	٢٠٢٣/١٠/٠١ م	غير محدد المدة
٣.	عبد السلام عوض الزهراني	مدير إدارة راحة العملاء	٢٠٢٤/١٠/٢١ م	٢٠٢٤/١٠/٢١ م	غير محدد المدة
٤.	خالد فؤاد محمد الخليفة	مدير إدارة التسويق	٢٠٢٤/١١/٠٣ م	٢٠٢٤/١١/٠٣ م	غير محدد المدة
٥.	محمد عبد الرحمن عبد الله الجميل	مدير إدارة الأملاك والمرافق	٢٠٢٤/١٠/١٣ م	٢٠٢٤/١٠/١٣ م	غير محدد المدة
٦.	سعد عبدالرحمن سعد السلطان	مدير إدارة المشاريع	٢٠٢٤/٠١/٠١ م	٢٠٢٤/٠١/٠١ م	غير محدد المدة
٧.	سلطان جبر عبدالرحمن الجبر	مدير إدارة الخدمات المساندة	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	غير محدد المدة
٨.	وليد نعمان محمد الهجري	مدير إدارة تقنية المعلومات	٢٠٢٤/٠١/٠٨ م	٢٠٢٤/٠١/٠٨ م	٢٠٢٦/٠١/٠٧ م
٩.	يزن خالد يحيى ابو السندس	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢٤/٠٨/١٩ م	٢٠٢٤/٠٨/١٩ م	٢٠٢٥/٠٨/١٨ م
١٠.	شاغر*	مدير إدارة المبيعات	-	-	-

المصدر: الشركة

*تعمل الشركة كما بتاريخ هذه النشرة على تعيين مدير إدارة المبيعات.

٤-٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

وفقاً لدليل حوكمة الشركة، تتكون مكافأة مجلس الإدارة من مكافآت دورية أو سنوية مرتبطة بالأداء أو بالخطط التحفيزية قصيرة أو طويلة الأجل، وأية مزايا عينية أخرى، باستثناء المصروفات الفعلية المعقولة التي تتحملها الشركة عن أعضاء مجلس الإدارة لغرض أداء مهامهم. كما يتم تحديد أتعاب كبار التنفيذيين بموجب عقود العمل المبرمة معهم وفقاً لسياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية المعتمدة من قبل الشركة. كما وأن أعضاء مجلس الإدارة، وكبار التنفيذيين لا يتمتعون بأية سلطة للاقتراض من الشركة، أو التصويت على عقد أو ترتيب تكون لهم فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

ولم يتم صرف أية مزايا عينية لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. ويوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعلى خمسة من كبار التنفيذيين (من بينهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي) للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

الجدول (٥-٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

السنة المالية المنتهية	السنة المالية المنتهية	السنة المالية المنتهية	بالريال السعودي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٨٧٥,٠٠٠	٨٩١,٣٦١	١,١٧٥,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة
٢,٠٦٦,١٢٩	١,٤١٣,٣٥٨	١,٥٢٠,٣١٦	كبار التنفيذيين

المصدر: الشركة



0-0 حوكمة الشركة

0-0-1 نظرة عامة

تتمثل المصادر الرئيسية لحوكمة الشركة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وأحكام معينة من نظام الشركات وأفضل ممارسات حوكمة الشركات في المملكة.

ينظم إطار عمل حوكمة الشركات مختلف العلاقات بين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين من خلال وضع قواعد وإجراءات لتسهيل عمليات اتخاذ القرار بهدف حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين وتعزيز قيم المصداقية والإنصاف والقدرة التنافسية والشفافية في سلوك الشركة في سياق السوق المالية وبيئة الأعمال.

إن دليل حوكمة الشركة الداخلي يقتضي الإفصاح الواضح والشفاف ويضمن بالتالي أن يعمل مجلس الإدارة بما يحقق أفضل مصالح المساهمين ويقدم صورة واضحة وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها.

وتهدف سياسة الشركة إلى تبني معايير عالية لحوكمة الشركات، وستطبق لائحة حوكمة الشركات على الشركة اعتباراً من تاريخ الإدراج هذا. وتتقيد الشركة في الوقت الراهن بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تتقيد بشكل كامل بلائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج. وترى الشركة أن حرصها على التقيد بتلك اللائحة يشكل عاملاً هاماً في استمرار نجاحها.

0-0-2 المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة

إن المتطلبات الرئيسية للحوكمة والتي تتقيد، وسوف تتقيد، بها الشركة هي المتطلبات المبينة في لائحة حوكمة الشركات، والتي تشمل ما يندرج تحت التالي:

- الحقوق العامة للمساهمين (المواد من ٤ إلى ٩).
- الحقوق المتعلقة باجتماعات الجمعية العامة (المواد من ١٠ إلى ١٥).
- مجلس الإدارة: تكوين المجلس ومسؤولياته وصلاحياته وإجراءاته والتدريب (المواد من ١٦ إلى ٣٩).
- حالات تعارض المصالح (المواد من ٤٠ إلى ٤٦).
- لجان الشركة (المواد من ٤٧ إلى ٦٩).
- الضوابط الداخلية، ومراجعي الحسابات الخارجيين، وتقارير وسياسات الشركة، ومسائل متنوعة أخرى (المواد من ٧٠ إلى ٩٥).

0-0-3 نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية

وافق مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣ م) والجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢ م) على دليل الحوكمة الخاص بالشركة ولوائحها الداخلية واللوائح الداخلية. للشركة، متضمنة التالي:

- لائحة عمل لجنة المراجعة.
- لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- لائحة عمل اللجنة التنفيذية.
- مدونة القواعد السلوكية والأخلاقية.
- سياسة الشفافية والإفصاح.
- سياسة تعارض المصالح.
- سياسة إدارة المخاطر.
- سياسة توزيع الأرباح.
- سياسة المكافآت.



- ميثاق المراجعة الداخلية.
- سياسة عمليات مجلس الإدارة.
- سياسة الإبلاغ عن الممارسات المخالفة.
- سياسة تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح.
- سياسة تعارض المصالح والأعمال المنافسة.
- سياسة الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة تفويض الصلاحيات.

الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بأنّ الشركة في الوقت الراهن ملتزمة بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تلتزم بشكل كامل بأحكام لائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج.

وتحديداً، فإن أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة أعضاء غير تنفيذيين، ويوجد بالمجلس ثلاثة (٣) أعضاء مستقلين. وإضافةً إلى ذلك، فقد تبنى المساهمون طريقة التصويت التراكمي فيما يتعلق بتعيين أعضاء مجلس الإدارة، والتي تتيح لكل مساهم حقوق تصويت تعادل عدد الحصص التي يملكها. ويحق لكل مساهم استخدام جميع حقوقه التصويتية لمرشح واحد أو أن يقسم حقوقه التصويتية فيما بين مرشحيه المختارين دون أية ازدواجية في الأصوات، وتزيد هذه الطريقة من فرص مساهمي الأقلية الذين يعينون ممثليهم في المجلس من خلال ممارسة حقوق التصويت التراكمية المتاحة لهم لصالح مرشح واحد.

وقد قامت الجمعية العامة بتكوين لجنة المراجعة بتاريخ ١٥/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ١٩/١٢/٢٠٢١م)، كما قد تم تعديل تشكيلة اللجنة بتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م) من قبل مجلس الإدارة. وتتألف لجنة المراجعة من ثلاث (٣) أعضاء. كما قد قام مجلس الإدارة بتكوين لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك بتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٤م). وتتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث (٣) أعضاء. وقامت الجمعية العامة للشركة باعتماد لوائح كل من لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت في جلستها المنعقدة بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م).

وفضلاً عن ذلك، فقد أعدت الشركة إجراءاتٍ للتقيّد بأحكامٍ تتناول تعارض المصالح والمتنافسة (المادة الحادية والسبعون من نظام الشركات، والمادة الثانية عشر من اللائحة التنفيذية لنظام الشركات، والمادتان الثانية والأربعين والرابعة والأربعين من لائحة حوكمة الشركات). وحصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على المعاملات مع أطراف ذات علاقة كما ورد في القسم ٩-١٢ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»).

وطبقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات، يحظر على كل عضو بمجلس الإدارة التصويت على أيّ قرار يتخذه المجلس أو تتخذه الجمعية العامة بخصوص معاملاتٍ وعقود يجري توقيعها لحساب الشركة، وذلك إذا كانت لذلك العضو مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في تلك المعاملات أو العقود. وينص نظام الشركات على متطلباتٍ مماثلة تفيد بأنه لا يجوز لأي عضوٍ بالمجلس، من دون ترخيص من الجمعية العامة العادية، أن تكون له أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أية صفقاتٍ أو عقودٍ يجري إبرامها لحساب الشركة. وإن عضو المجلس ملزمٌ أيضاً بإبلاغ مجلس الإدارة بأية مصلحة شخصية قد تكون له في تلك المعاملات أو العقود، ولا يجوز له المشاركة في التصويت على القرارات المعتمزة تبنيهاً في هذا الخصوص من جانب مجلس الإدارة أو جمعيات المساهمين. ويجب على مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة بأية معاملات وعقود تكون فيها أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة لأي عضوٍ بالمجلس، وعليه أن يلحق بذلك تقريراً خاصاً من مراجع الحسابات الخارجي للشركة.

وتنص لائحة حوكمة الشركات أيضاً على أنه إذا رغب أحد أعضاء مجلس الإدارة في الانخراط في أعمالٍ قد تنافس الشركة أو أيّاً من أنشطتها، فإنه يجب عليه أن يخطر مجلس الإدارة المشاريع التي تشكل أعماله منافسةً لها، وعليه أن يمتنع عن التصويت على القرارات ذات الصلة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة، وعلى مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة العادية بالأعمال المنافسة التي يعتزم عضو المجلس الانخراط فيها، ويجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للشركة قبل دخول عضو المجلس في النشاط المنافس. وينطوي نظام الشركات على اشتراطاتٍ مماثلة.



تلتزم الشركة بمتطلبات الحوكمة الإلزامية المطبقة على الشركات المساهمة العامة السعودية باستثناء بعض الأحكام الخاصة بالشركات المدرجة والتي لا تلتزم بها الشركة حالياً نظراً لكون أسهم الشركة غير مدرجة بعد في السوق المالية، وهي التالية:

- الفقرة (أ) من المادة الثامنة والمتعلقة بالإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق المالية عن معلومات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.
- الفقرة (ب) من المادة الثامنة والمتعلقة باقتصار التصويت في الجمعية العامة على المرشحين المعلن عن معلوماتهم وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٨).
- الفقرة (د) من المادة الثالثة عشر والمتعلقة بنشر موعد انعقاد الجمعية العامة ومكانه وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل، في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة أو عن طريق وسائل التقنية الحديثة.
- الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشر والمتعلقة بتعديل جدول أعمال الجمعية العامة خلال الفترة ما بين نشر الإعلان وموعد انعقاد الجمعية.
- الفقرة (ج) من المادة الرابعة عشر والمتعلقة بإتاحة المعلومات المتعلقة ببنود الجمعية العامة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة والحصول على معلومات متعلقة ببنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.
- الفقرة (د) من المادة الخامسة عشر والمتعلقة بتمكين المساهمين من الاطلاع على محضر اجتماع الجمعية العامة وتزويد الهيئة بنسخة منه خلال عشرة أيام من تاريخ عقد الاجتماع.
- الفقرة (هـ) من المادة الخامسة عشر والمتعلقة بالإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق المالية بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها.
- الفقرة (د) من المادة السابع عشر والمتعلقة بإشعار الهيئة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وصفات عضويتهم وأي تغييرات تطرأ على عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.
- المادة الخامسة والستون والمتعلقة بنشر الشركة لإعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية المجلس، على أن يظل باب الترشح مفتوحاً مدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان.
- الفقرة (٤) من المادة الثامنة والسبعون والمتعلقة بتعيين مجلس الإدارة لمرشحين إثنين على الأقل للجمعية العامة العادية لتعيين مراجح حسابات للشركة.
- الفقرة (ب) من المادة الثامنة والثمانون والمتعلقة باشتغال تقرير لجنة المراجعة على التفاصيل المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات ونشره في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق.

٥-٦ تعارض المصالح

لا يتيح النظام الأساسي للشركة، ولا أية لوائح أو سياسات داخلية، أية صلاحيات تمكن أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي من التصويت على أيّ عقد أو عرض يكون له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك طبقاً لأحكام المادة السابعة والعشرون والمادة الحادية والسبعون من نظام الشركات، كما تنص المادة السابعة والعشرون من نظام الشركات على وجوب ألا يكون لأي عضو في مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الصفقات والعقود التي تجري لحساب الشركة، باستثناء أن يكون ذلك بترخيص من الجمعية العامة العادية ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

وتنص المادة الحادية والسبعون المذكورة أيضاً على أنه يجب على العضو في مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بمصالحه الشخصية في الصفقات والعقود التي تتم لحساب الشركة، وعلى مجلس الإدارة، من جانبه، إبلاغ الجمعية العامة في اجتماعها بالصفقات والعقود التي يكون فيها لأي عضو بالمجلس مصلحة شخصية، على أن الكشف عن الأمر على ذلك النحو يجب أن يكون مصحوباً بتقرير خاص من مراجع الحسابات، ويجب إثبات ذلك الكشف في محضر اجتماع مجلس الإدارة. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة أن يشارك في التصويت على القرار المطروح للتصويت عليه في هذا الخصوص.



وبناءً على ما تقدم ذكره، على أعضاء مجلس الإدارة التقيد بما هو آت:

- التقيد بأحكام المواد السابعة والعشرون، والحادية والسبعون، والثانية والسبعون من نظام الشركات، وأحكام الفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- الامتناع عن التصويت على قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالعقود المبرمة مع الشركة حيث يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقد.
- عدم الدخول في أعمال منافسة مع أنشطة الشركة، ما لم يكن عضو المجلس حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك.
- إبرام جميع الصفقات المستقبلية مع أطراف ذات علاقة على أساس تنافسي، طبقاً لسياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

٥-٦-١ الأعمال الشبيهة أو المنافسة لأعمال الشركة

كما في تاريخ هذه النشرة، لا يمارس أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضاء لجانها أي أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة أو أي أعمال مشابهة أو منافسة للشركة في إحدى فروع أنشطتها.

٥-٦-٢ المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة التنفيذية

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود تعارض في المصالح الشخصية بالنسبة لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة أو كبار مسؤوليها التنفيذيين أو أي من أقربائهم، كما أن ليس لأي منهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة وأي مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة باستثناء ما جرى الإفصاح عنه في القسم ٤-٨ («لمحة عامة على المساهمين») والقسم ١٢-٩ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة. كما بتاريخ هذه النشرة، تمت الموافقة على كافة معاملات وعقود الشركة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة والتي يمتلك فيها أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في اجتماع الجمعية العامة المنعقد بتاريخ ١٥/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ١٩/١٢/٢٠٢١م) واجتماع الجمعية العامة المنعقد بتاريخ ٢١/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/٠٦/٢٠٢٤م) واجتماع الجمعية العامة المنعقد بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) واجتماع الجمعية العامة المنعقد بتاريخ ٢٦/١٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٥م) حسب متطلبات المادة الحادية والسبعين من نظام الشركات.

وكما في تاريخ هذه النشرة، تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتادة مع شركة مشكاتي للتجارة وشركة تفويض لمواد البناء وشركة ماجد عبدالرحمن الرشيد، وذلك فيما يتعلق بأعمال توريد مواد كهربائية وبيع منتجات خرسانة تقديم خدمات قانونية، وذلك بالتفصيل الوارد في الجدول ٥-٩ («تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها») من هذه النشرة.

الجدول (٥-٩): تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها

الرقم	عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة	طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٤م (ريال سعودي)
١	رشيد الرشيد وهارون الرشيد وعبدالملك الرشيد	• ٢٠٢١م: شراء عقد إستراحات وفيلا. • ٢٠٢٣م: شراء عقار مكتبي. • فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤م: عقد إستجار مبنى مكتبي وشراء فلتين سكنية	شركة رموز القابضة	يمتلك رشيد الرشيد ما نسبته ٨٠٪ من الشركة وهارون الرشيد وعبدالملك الرشيد هما مدراء الشركة بالإضافة إلى ملكية جزئية لا تتجاوز ٥٪ من رأس مال شركة رموز القابضة.	٤٤,٠٠١,٥٨٨	١٨,٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق



الرقم	عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة	طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢ م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣ م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٤ م (ريال سعودي)
٢.	رشيد الرشيد	٢٠٢٣ م: توريد مواد كهربائية - فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٤ م: توريد مواد كهربائية	شركة مشكاتي للتجارة	يشغل ماجد الرشيد عضوية مجلس إدارة مشكاتي وهو يعتبر أخ لـ رئيس المجلس رشيد الرشيد .	لا ينطبق	٣,١٣٤,٨٨٦	٢١,٠٨٠
٣.	رشيد الرشيد	بيع منتجات خرسانة	شركة تفويض لمواد البناء	يشغل ناصر الرشيد، وهو أخ رئيس مجلس الإدارة رشيد الرشيد، عضوية مجلس إدارة شركة تفويض ويملك نسبة من الشركة.	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
٤.	رشيد الرشيد	عقد تقديم خدمات قانونية بشأن نزاع متعلق بأحد عقارات الشركة.	شركة ماجد عبد الرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة	يشغل ماجد الرشيد منصب تنفيذي في شركة ماجد عبد الرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة ويملك نسبة من الشركة وهو يعتبر أخ لـ رئيس المجلس رشيد الرشيد .	لا ينطبق	١١٥,٠٠٠	٨٠,٥٠٠

المصدر: الشركة



06

مناقشة وتحليل الإدارة
للمركز المالي ونتائج
العمليات



٦- مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي ونتائج العمليات

٦-١ مقدمة

يقدم قسم مناقشة الإدارة وتحليلها النتائج المالية الخاصة بشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ «المجموعة»). خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م. وقد تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة بناءً على القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمدرجة في أجزاء أخرى من هذه النشرة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) (يشار إليها مجتمعة باسم «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة») وتمت مراجعتها من قبل مراجع الحسابات للمجموعة شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه (عضو بي كي أف العالمية) («شركة إبراهيم أحمد البسام» أو «مراجع الحسابات») بموجب التقارير الصادرة عنه.

لا تمتلك شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه (عضو بي كي أف العالمية) ولا أي من شركاتها التابعة أو الشقيقة أو موظفيها (من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للمجموعة) ولا أي من أقاربهم أي أسهم أو حصص من أي نوع في المجموعة بما قد يؤثر في استقلاليتها كما في تاريخ تقرير المراجع المستقل في القوائم المالية المراجعة الواردة في هذه النشرة. قدمت شركة إبراهيم أحمد البسام كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في نشرة الإصدار هذه إلى دورها كمراجع مستقل لقوائم المجموعة الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ولم يقوموا بسحب تلك الموافقة أو تعديلها كما في تاريخ إصدار هذه النشرة.

تم تقريب كل المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك، وتم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب رقم عشري. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجداول. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب إلى أرقام مقربة.

تم استخدام المعلومات المالية كما في وللسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من المعلومات المالية لسنة المقارنة المعروضة في القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتم استخدام المعلومات المالية كما في وللسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من المعلومات المالية لسنة المقارنة المعروضة في القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

قد يشمل هذا القسم بيانات ذات طبيعة مستقبلية تتعلق بالقدرات المستقبلية للمجموعة، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي فضلاً عن المخاطر والشكوك المرتبطة بها. وقد تختلف النتائج الفعلية للمجموعة بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من النشرة أو في أي موضع آخر منها، لا سيما القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة.

٦-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول المعلومات المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- ١- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنّ المعلومات المالية الواردة في هذا القسم مستخرجة دون تغيير جوهري ويتم عرضها بما يتفق مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، والإيضاحات المرفقة والتي تم إعدادها من قبل المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.
- ٢- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنّ المجموعة تملك رأس مال عامل يكفي لفترة اثنتي عشر شهراً على الأقل التي تلي تاريخ هذه النشرة.
- ٣- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمجموعة في السنوات المالية الثلاث التي سبقت مباشرة تاريخ هذه النشرة، بالإضافة إلى نهاية الفترة المشمولة في تقرير مراجع الحسابات حتى تاريخ هذه النشرة. كما يقر 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 يمكن أن يؤدي عدم تضمينها إلى جعل أي إفادة مضللة.



- ٤- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أي أوراق مالية تعاقدية أو أصول أخرى، تخضع قيمتها للتقلبات أو يصعب التأكد منها، مما يؤثر بشكل كبير على تقييم وضعها المالي. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الفقرة ٢ («موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة») من القسم ١-٥-٦-٢-١ («الموجودات المالية»).
- ٥- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة لم تقدم أي عمولات، أو خصومات، أو رسوم وساطة، أو أي تعويض غير نقدي آخر فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية إلى أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة المقترحين وكبار التنفيذيين والقائمين بعرض أو طرح الأوراق المالية أو الخبراء الذين حصلوا على أي من تلك الدفعات أو المنافع خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة.
- ٦- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة ليس لديها أي قروض أو أي مطلوبات أخرى سواء أكانت مغطاة بضمان شخصي أو ضمان غير شخصي أو مغطاة برهن عقاري، بما في ذلك أي سحبيات على المكشوف من الحسابات المصرفية، وليس لديها أي مطلوبات مضمونة، أو مطلوبات بموجب القبول، أو ائتمان القبول، أو أي مطلوبات شراء تأجيري باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٠-١٢ («التسهيلات الائتمانية والقروض») من هذه النشرة.
- ٧- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٦-٢ («العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة») والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة، أنه على حد علمهم ليس لدى المجموعة معلومات عن أي سياسات حكومية، أو اقتصادية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية، أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (بصورة مباشرة أو غير مباشرة) على عمليات المجموعة.
- ٨- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة ليس لديها أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في نشاطها.
- ٩- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن عمليات المجموعة لم تتوقف بطريقة تؤثر أو أثرت بشكل كبير على وضعها المالي خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.
- ١٠- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال المجموعة لا يخضع لأي عقد من عقود الخيار.
- ١١- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن أي التزامات محتملة وقد احتسبت وسجلت مخصصاً للالتزامات الواردة في مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي ونتائج العمليات.
- ١٢- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن ممتلكات المجموعة لا تخضع لأي رهون أو حقوق أو أعباء كما في تاريخ نشرة الإصدار هذا، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٠-١٢ («التسهيلات الائتمانية والقروض») من هذه النشرة.
- ١٣- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة قدمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن كل الموجودات الثابتة والاستثمارات، بما في ذلك الأوراق المالية التعاقدية والموجودات الأخرى التي تكون قيمتها متقلبة أو يصعب تقديرها.
- ١٤- يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة لم تصدر أدوات دين، أو قروض لأجل، أو رهون عقارية مضمونة، أو غير مضمونة، أو حالية، أو معتمدة لكن غير مُصدرة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٠-١٢ («التسهيلات الائتمانية والقروض») من هذه النشرة.
- ١٥- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك تحفظ في تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمجموعة عن أي من السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة.
- ١٦- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية الهامة للمجموعة خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة.
- ١٧- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تعديل جوهري في القوائم المالية المراجعة والمعلنة للمجموعة خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة.
- ١٨- يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه، بخلاف ماورد في القسم ١-٥-١ («تشكيل مجلس الإدارة») من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المجموعة إن وجدت.
- ١٩- يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لم تجر أي تعديلات في رأس مال المُصدر، أو تعديلات جوهريّة في رأس مال شركاته التابعة الجوهريّة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.



٣-٦ العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة

يخضع الأداء التشغيلي والمالي للمجموعة لتأثير عدد من العوامل المترابطة، والتي وتُعتبر بالغة الأهمية لفهم التوجه الاستراتيجي للشركة وموقعها في السوق وتوقعاتها المستقبلية. ترد فيما يلي العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة:

١- البيئة الاقتصادية

يرتبط أداء القطاع العقاري ارتباطاً وثيقاً بالنمو الاقتصادي العام للمملكة العربية السعودية، والذي يتأثر بأسعار النفط والإنفاق الحكومي ونشاط القطاع الخاص. وعليه، يمكن أن تؤثر التغيرات المستجدة في البيئة الاقتصادية على القطاع العقاري، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

٢- السياسات والأنظمة الحكومية

- مبادرات رؤية ٢٠٣٠: تعمل المجموعة في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تركز على التنمية الحضرية وزيادة ملكية المنازل وتكثيف الاستثمار في البنية التحتية؛
- الامتثال للأنظمة واللوائح: يُعد الامتثال للقوانين العقارية السعودية ولوائح تقسيم المناطق والمعايير البيئية أمراً أساسياً لضمان استخراج موافقات المشاريع وتنفيذها ضمن المهل الزمنية المقررة؛
- السياسات الضريبية: يمكن أن تؤثر ضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة والتدابير المالية الأخرى على تكاليف البناء وتسعير العقارات.

٣- المنافسة والتوازن بين العرض والطلب

- يتسم القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية باحتدام المنافسة بين جهات عديدة لاستقطاب الحصة السوقية، الأمر الذي يستلزم من شركة الرمز أن تميز نفسها عن الآخرين من خلال عروض فريدة وجودة عالية واستراتيجيات تسعير مميزة.
- إن ديناميكيات السوق، بما فيها الطلب على العقارات السكنية والتجارية والمتعددة الاستخدامات مقابل العرض، تؤثر تأثيراً مباشراً على المهل الزمنية للمشاريع ومعدلات الإشغال واستراتيجيات التسعير. ففي السنة المالية ٢٠٢٤م، قامت المجموعة بتغيير شروط الدفع لمشاريع ستون كومبليكس وجديل والريان ٢ وفلل الملقا، لغرض تسهيل بيع ١٢ وحدة بقيمة مستحقة إجمالية قدرها ٢٤ مليون ريال سعودي والتي تمثل ٣,٦٪ من إجمالي إيرادات المجموعة البالغة ٩٥٢ مليون ريال سعودي في نفس الفترة.

٤- تفضيلات المستهلكين والتركيب السكانية

- النمو السكاني: أدى ارتفاع النمو السكاني في المملكة وتغير التركيبة السكانية إلى زيادة الطلب على مختلف أنواع العقارات، بما في ذلك المساكن ذات الأسعار المعقولة والمشاريع العقارية الفاخرة؛
- التحولات الثقافية: لقد باتت المشاريع التي تعرضها المجموعة تعتمد بشكل أساسي على تطور التفضيلات المتعلقة بالأنماط المعيشية، ومن ذلك الطلب على المجتمعات المتكاملة والمشاريع المتعددة الاستخدامات؛
- القدرة على تحمل التكاليف: ارتفع متوسط سعر البيع لمشاريع المجموعة من ٦,٩٤١ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٩,٥٨٣ ريال سعودي للمتر المربع. هذا ويتطلب شراء العقارات مبالغ ضخمة من المال وغالباً ما يعتمد على توافر التمويل العقاري. بالتالي، يمكن أن يؤثر ارتفاع أسعار العقارات على قدرة المستخدمين النهائيين على شراء الوحدات العقارية.

٥- التمويل وهيكّل رأس المال

- تكلفة رأس المال: يؤثر الحصول على التمويل الميسور التكلفة وبيئة أسعار الفائدة السائدة تأثيراً كبيراً على جدوى المشروع وربحيته، الأمر الذي يدفع المجموعة إلى إجراء دراسة جدوى لكل مشروع، بما في ذلك مصادر تمويله. ومنذ السنة المالية ٢٠٢٢م، تسعى المجموعة إلى تحقيق التوازن للمشاريع التي تطورها من خلال تطوير مشاريع تعتمد في نفس الوقت على مصادر تمويلها الخاصة وعلى الصناديق العقارية، كما تأخذ المجموعة بشكل عام حصة أقلية في تلك المشاريع بينما يتولى مدير الصندوق ترتيب تمويل الحصة والديون المتبقية. ومنذ السنة المالية ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بتطوير مشاريع رمز ٤١ ورمز ٤٥ ورمز ٤٨ ورمز المعالي ورمز النخيل من خلال الصناديق التي أنشأتها شركات الرياض المالية وبلوم إنفست والأهلي المالية. ولدى المجموعة أيضاً مشاريع جديدة قيد التطوير حالياً مع الصناديق مثل مشروع طريق الملك خالد مع شركة الرياض المالية ومشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان مع شركة الرياض المالية؛
- إدارة الديون: ارتفعت مديونية المجموعة من ٦٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٤م. وارتفعت نسبة المديونية من ٠,١ ضعف إلى ٠,٣ ضعف في نفس الفترة. ويُعد الحصول على التمويل المصرفي وإدارة الديون والحفاظ على نسبة الدين إلى حقوق المساهمين من الجوانب الأساسية لاستدامة العمليات وضمان ثقة المستثمرين.



٦- دورات التطوير العقاري

- **تراكم المشاريع وتنفيذها:** تشمل العوامل الأساسية للحفاظ على التدفق النقدي وتلبية توقعات العملاء وجود عدد كافٍ من المشاريع وإنجاز تلك المشاريع ضمن المهل المقررة.

وكما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغ المخزون المتاح لدى المجموعة ٦,٨ مليون ريال سعودي يمثل ١٣ وحدة. وفي الوقت نفسه، لدى المجموعة:

- ١- ١٠ مشاريع قيد التطوير مملوكة بالكامل للمجموعة والتي يُتوقع أن تصل إيراداتها إلى ٢,٧٥٣,٤ مليون ريال سعودي عند اكتمالها؛
- ٢- ٤ مشاريع مع صناديق الاستثمار والتي من المتوقع أن تحقق إيرادات بقيمة ١٧٨,٣ مليون ريال سعودي عند اكتمالها؛
- ٣- مشروع واحد مع الشركة الوطنية للإسكان والذي من المتوقع أن تصل إيراداته إلى ١١٩,١ مليون ريال سعودي من المبيعات على الخارطة؛

- **الاستحواذ على الأراضي:** يؤثر توافر وتكلفة قطع الأراضي ذات الموقع الاستراتيجي على قدرة المجموعة على إطلاق مشاريع جديدة. ومنذ السنة المالية ٢٠٢٢م، ارتفع متوسط تكلفة الأرض لمشاريع المجموعة من ٢,٠٠٦ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٣,٣٨٤ ريال سعودي للمتر المربع. ويمكن أن يسفر ارتفاع تكلفة الأراضي عن تأثير سلبي على هوامش أرباح مشاريع المجموعة. فعلى سبيل المثال، انخفض هامش الربح الإجمالي للمجموعة من بيع الوحدات في السنة المالية ٢٠٢٤م إلى ٢٦,٦٪ مقابل ٣٢,١٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

ويمكن أن يؤثر التأخير في استكمال المشاريع قيد التطوير أو عدم الحصول على أراضٍ جديدة وبدء مشاريع جديدة بشكل مباشر على الأداء المالي للمجموعة.

٧- إدارة التكاليف وسلسلة التوريد

منذ السنة المالية ٢٠٢٢م، ارتفعت تكاليف البناء للمتر المربع الواحد للمجموعة من ٢,٥٩٠ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٣,٤٦١ ريال سعودي للمتر المربع في السنة المالية ٢٠٢٤م. وتتأثر تكاليف البناء بالعناصر الرئيسية التالية:

- **أسعار المواد الخام:** يمكن أن تؤثر التقلبات في تكلفة مواد البناء، مثل الصلب والأسمنت والزجاج، على ميزانيات المشاريع؛
- **ديناميكيات سوق العمل:** يمكن أن يؤثر توافر العمالة الماهرة والتغيرات في تكاليف العمالة على المهل الزمنية لأعمال البناء وعلى ربحيتها. وعادة ما تقوم المجموعة بتكليف شركتها التابعة المملوكة لها بالكامل - شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) - للإشراف على أعمال البناء. أما شركة ذات، فلا توظف موظفيها الخاصين في مجال الإنشاءات وإنما تعين مقاولين من الباطن لتوفير القوى العاملة لأنشطة البناء المختلفة مثل أعمال الهدم والحفر والخرسانة والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة؛
- **كفاءة سلسلة التوريد:** تشمل العوامل البالغة الأهمية لإنجاز المشاريع مع البقاء ضمن الميزانية، الالتزام بالإدارة الفعالة لسلسلة التوريد، بما في ذلك الحصول على الأسعار الأكثر تنافسية، وضمان توافر المواد في الوقت المناسب وتقليل الأعطال إلى أدنى حد ممكن.

٨- تؤثر هذه العوامل مجتمعةً على الاستراتيجية التشغيلية لشركة الرمز للعقارات وتؤثر على قدرتها على تحقيق النمو والربحية على المدى الطويل. وعليه تقوم الإدارة بمراقبة هذه العناصر باستمرار للتكيف مع ظروف السوق المتطورة والأوضاع النظامية.

٦-٤ الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة الرمز للعقارات («الشركة») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦م).

المجال العام للأنشطة	إسم النشاط
التشييد	• تشييد المباني
	• إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
	• المشاريع الخاصة بالمنافع
	• الهدم
	• تحضير الموقع
	• التركيبات الكهربائية
	• أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
	• إكمال المباني وتشطيبها
أنشطة خدمات الإقامة القصيرة المدى	• أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى
	• أنشطة الإقامة القصيرة المدى



المجال العام للأنشطة	إسم النشاط
الأنشطة العقارية	- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة - الأنشطة العقارية الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود
الخدمات الإدارية وخدمات الدعم	أنشطة متكاملة لدعم المرافق
أنشطة الخدمات الأخرى	أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية، ستمارس شركة الرمز للعقارات («الشركة القابضة») سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.

وبتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ١٤ مارس ٢٠٢٤م تم تغيير اسم الشركة التابعة من أسس الرمز للمقاولات الى شركة ذات الاعمار للمقاولات.

تتضمن القوائم المالية الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات («الشركة القابضة») والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر (يشار إليها بـ «التابعة»):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
شركة ذات الإعمار للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

١- شركة ذات الاعمار للمقاولات («الشركة») هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣م.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

المجال العام للأنشطة	إسم النشاط
التشييد	- تشبيد المباني - إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية - تشبيد المشاريع الخاصة بالمنافع - أعمال التشبيد المتعلقة بمشاريع الهندسة المدنية الأخرى - الهدم - تحضير الموقع - التركيبات الكهربائية - أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء - التشييد اكمال المباني وتشطيبها

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٦-٥ أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس التوحيد:

تتضمن القوائم المالية الموحدة، لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة («المجموعة»).



تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية الموحدة للشركة القابضة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها،
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها،

تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تعمل على تحقيق أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، بإستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض السنة الحالية.



عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٦-٥-١ المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، استخدمت إدارة المجموعة الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف، والتي تكون نتيجتها أساساً لإصدار أحكام حول القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت إدارة المجموعة بعمل الأحكام التالية والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.

٦-١-٥-١ تصنيف المتداول وغير المتداول

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداول أو غير متداول عرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية الالتزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة. يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية كموجودات ومطلوبات غير متداولة

٦-١-٥-٢ الأدوات المالية

الأدوات المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

٦-١-٥-٢-١ الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية بصفة عامة استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم على أساسه إدارة الموجودات المالية وتدفعاتها النقدية التعاقدية.



١- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الأصول المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية،
- والفترات التعاقدية للموجودات المالية التي ينشأ عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات الأصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بإجراء تقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة.

٢- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

لا يتم قياس أداة الدين على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها وفقا للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية و

- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات مبدئية والفائدة على المبلغ الأساسي غير المسدد.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي لاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم إجراء الاختيار على أساس كل استثمار على حده.

٣- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري الذي قد يظهر في أمور أخرى.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية. يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يعتمد نموذج انخفاض القيمة المطبق من قبل المجموعة على نموذج «الخسائر المتوقعة» كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) «الأدوات المالية» يتم إدراج الخسائر الائتمانية المتوقعة في مخصصات الخسائر المعنية بمبلغ يساوي:

الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهرا (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من حالات التأخر عن السداد المتعلقة بالأدوات المالية والتي يمكن حدوثها خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ التقرير) ؛ أو

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات التأخر عن السداد على مدى عمر الأداة المالية).



يتم الاعتراف بمخصص خسائر الانخفاض للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان بشكل جوهري للأداة المالية عن تلك المخاطر عند الاعتراف الأولي، بما في ذلك الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عناصر تمويل جوهري، كما تعترف المجموعة بالخسائر المتوقعة على مدى عمر الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي تتضمن عناصر تمويل جوهري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

تستخدم المجموعة وسائل عملية عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، ونتيجة لذلك فإنه يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية بالنسبة للذمم المدينة التجارية باستخدام تقييم قابلية استرداد إجمالي القيمة الدفترية لكل عميل.

٦-١-٢-٢ إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية «تمرير»، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصور لسيطرتها على الأصل، وتستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى المادة الذي تستمر علاقة المجموعة به. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط بالأصل المحول على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها المجموعة.

ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده أيهما أقل.

تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة من خلال الأخذ بعين الاعتبار أي خصومات أو علاوات خاصة بالحصول على تمويل وتشكيل تكاليف الحصول على التمويل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعال.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو إلغائه أو انتهائه. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عنده وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى المجموعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسيزداد المطلوبات في أن واحد.

٦-١-٥-٣ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بالتكلفة الاقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة المجموعة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في قيمة المتراكمة إن وجدت.

عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات.



يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات. وفيما يلي نسب الاستهلاك المقدرة للموجودات التي سيتم استهلاكها:

النسبة	البند
٢٥٪	سيارات
٢٥٪	أجهزة حاسب الي
٢٠٪ او فترة الايجار ايهما اقل	تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني
٢٠٪	الات ومعدات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

تتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أية خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث والتغيرات في ظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى.

لا يتم استهلاك الأصول قيد الإنشاء، والتي ليست جاهز الغرض المقصود منها.

يتم تحميل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الشامل الآخر. تتم رسملة مصاريف الإصلاح والصيانة التي تزيد من قيمة الأصول أو تزيد من عمرها الإنتاجي بشكل جوهري.

تتم مراجعة طريقة الاستهلاك والتقديرات القيمة المتبقية وتقديرات الأعمار الإنتاجية سنويا.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات والآلات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية الأصل) في قائمة ربح أول خسارة والدخل الشامل الآخر وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة له.

٦-١-٥-٤ أصول غير ملموسة

موجودات غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة التي تم اقتناؤها بشكل منفصل عند الإثبات المبدئي بالتكلفة. تعد تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها من خلال تجميع المنشآت أنها هي القيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. بعد الإثبات المبدئي، يتم قيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، ويستثنى من ذلك التكاليف التطوير المرسلة، وتنعكس النفقات ذات قائمة الدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات. تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة لتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.

تطفأ الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتحري الانخفاض في قيمتها عندما يتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في قيمته تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الدخل الشامل ضمن فئة المصاريف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. تشمل الموجودات غير الملموسة للشركة على برمجيات. الأعمار الإنتاجية المقدرة ٤ سنوات.



وفيما يلي نسبة الاطفاء المقدر للموجودات:

البند	النسبة
برمجيات	٢٥٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م، ٢٠٢٤م

٦-١-٥-٥ عقارات استثمارية، بالصافي

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو بهدف ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويحمل الاستهلاك وفق القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة:

البند	نسبة الاستهلاك
أراضي	-
مباني	٣,٠٣٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

تراجع دوريا الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول. ولا تحول العقارات من عقارات استثمارية على مخزون عقاري إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبداية في تطوير بقصد البيع وتجرى هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

وتحدد المجموعة في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت لانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يعترف في قيمة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري ناقصا التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قد الاستخدام القيمة الحالية من التطبيقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقع نشوئها من استثمارية استخدام العقار الاستثماري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

٦-١-٥-٦ موجودات حق الإستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل محل العقد متاحا للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة، ومعدلة حسب أي إعادة قياس في التزامات عقد الإيجار. وتشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات الإيجار المسددة في أو قبل بدء عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلم وتكاليف إعادة الأصل لحالته الأولى. وما لم تكن المجموعة متيقنة بصورة معقولة حيال الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، تُستهلك موجودات حق الاستخدام المعترف بها وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي التقديري أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي وتخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

يتم قياس موجودات حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للمطلوبات الإيجارية
- أي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة
- أي تكاليف مباشرة مبدئية
- تكاليف الترميم.

لا يتم تضمين دفعة الضمان المستردة في القياس المبدئي لموجودات حق الاستخدام. ومع ذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية لدفعة الضمان المستردة وقيمتها العادلة في بداية عقد الإيجار يمثل دفعة إيجار إضافية مدفوعة مقدماً وعليه تضاف إلى القيمة الدفترية المبدئية لموجودات حق الاستخدام ويتم إضافتها إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على مدى فترة الإيجار كجزء من استهلاك ذلك الأصل.



يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري من خلال خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها مقابل بعض عمليات إعادة القياس للالتزامات عقود الإيجار.

تعرض موجودات حق الاستخدام كبند مستقل في قائمة المركز المالي الموحدة.

مدة عقد الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تشكل حافزا اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. تتوفر خيارات التمديد في مدة عقد الإيجار فقط إذا كان عقد الإيجار مؤكداً إلى حد ما (أو لم يتم إنهاؤه). تتم مراجعة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة حدوث حدث جوهري أو تغيير جوهري في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

٦-١-٥-٧ الإستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، ولكن ليس سيطرة، والمرتبطة غالباً بحصص ملكية تتراوح ما بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت، إذا احتفظت المنشأة بشكل مباشر أو غير مباشر بأقل من ٢٠٪ من القوة التصويتية للمنشأة المستثمر فيها، فيفترض عندئذ أن المنشأة ليس لها تأثير هام على المنشأة المستثمر فيها، ما لم يكن من الممكن التحقق بشكل واضح من وجود مثل هذا التأثير. يفترض عادة وجود على وجود تأثير هام للمنشأة بوحدة أو أكثر من الطرق الآتية:

- أ- التمثيل في مجلس الإدارة أو ما يعادله من الجهات الحاكمة في المنشأة المستثمر فيها؛
- ب- المشاركة في عمليات وضع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى؛
- ج- وجود معاملات ذات أهمية نسبية بين المنشأة والمنشأة المستثمر فيها؛
- د- تبادل الموظفين الإداريين؛ أو
- هـ- تقديم معلومات فنية أساسية

المشروع المشترك هو عقد مشترك يكون بموجبه للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على العقد الحق في صافي موجودات العقود. إذا لم تؤدي حصة الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى تأثير جوهري، تقوم المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار ضمن استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة.

تتم المحاسبة عن الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار مبدئياً بالتكلفة ثم يتم زيادة أو تخفيض الاستثمار بنصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاقتناء، بناءً على آخر قوائم مالية متوفرة.

إذا تم تخفيض حصة الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، فلا يعاد تصنيف المبالغ التي سبق الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة إلا بمقدار الحصة التناسبية عند الضرورة. يتم إثبات نصيب المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. كما أن نصيب المجموعة في معاملات ما بعد الاستحواذ في الدخل الشامل الآخر يتم الاعتراف به في الدخل الشامل مع تسوية مقابلة للقيمة الدفترية للاستثمار. عندما تكون حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مساوية لحصتها في نفس الشركة الزميلة أو المشروع المشترك أو زائدة عنها، بما في ذلك أية مديون آخرون غير مضمونة، لا تقوم المجموعة بإثبات أية خسائر إضافية، إلا إذا التزمت بها قانونياً أو ضمناً أو بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المستلمة أو المستحقة من الشركات الزميلة كتخفيض للقيمة الدفترية للاستثمار.

تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أساس الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ثم إثبات ذلك المبلغ بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات التصاعدية والتنازلية بين المجموعة وشركاتها الزميلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر حصة المستثمر غير المرتبط في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تقدم دليل على انخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك، عند الضرورة، بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر المخفضة الناشئة عن الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.



٦-٥-٨ الاستثمارات في شركات التابعة

المجموعة التابعة هي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً وليست مسيطرة أو لديها سيطرة مشتركة عليها. التأثير الهام هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات والسياسات المالية والتشغيلية في المجموعة المستثمر بها، ولا تعتبر سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام تتضمن الاحتفاظ - بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للشركة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية، تبادل الموظفين الإداريين، أو توفير المعلومات التقنية الأساسية.

٦-٥-٩ الاستثمار بطريقة التكلفة.

يتم الاعتراف بالاستثمارات في الشركات التابعة مبدئياً تكلفة الاقتناء بما في ذلك أية تكاليف مباشرة بعملية الشراء، ويتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.

٦-٥-١٠ عقارات تحت التطوير

تصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كمقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة المقارات تحت التطوير قصيرة الأجل بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز المقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص أو قيام الدفترية للمقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل المقارات تحت على أساس أن غالبية المقارات من المتوقع أن يتم تحققها بين فترة ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بالتصنيف المقارات تحت التطوير كموجودات متداولة، يتم تحويل المقار تحت التطوير فور اكتماله إلى المخزون العقاري.

٦-٥-١١ مخزون عقاري

يُدرج المخزون العقاري بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل للتكاليف تلك المصاريف المتكبدة للوصول بكل منتج إلى موقعه الراهن وحالته الراهن والمحتسبة على الأساس التالي:

- **تكلفة المقار تحت التطوير:** تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز المقارات للبيع.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، ناقصاً أي تكاليف متوقعة للإنجاز والتكاليف المتوقعة اللازمة لإجراء عملية البيع.

٦-٥-١٢ النقد وما في حكمه

ولأغراض أعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون بند النقد وما في حكمه من النقد بالصندوق والحسابات الجارية وودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة وتكون متاحة لاستخدامات المجموعة.

٦-٥-١٣ ذمم مدينة تجارية

تمثل المبالغ المستحقة من عملاء من القطاع الخاص والعام نظير توريدات وذلك في سياق النشاط المعتاد للشركة ولا تتحمل الذمم المدينة فائدة. إذا تجاوز الائتمان شروط الائتمان العادية يتم قياس الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للذمم المدينة والمدينين الآخرين لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن المبالغ غير قابلة للاسترداد. في هذه الحالة، يتم إثبات الخسارة بسبب انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.



٦-٥-١٤ التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين

٦-٥-١٤-١ الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بناء على الخدمات المقدمة من الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كالتزامات منافع الموظفين الحالية ضمن المصروفات المستحقة في قائمة المركز المالي.

٦-٥-١٤-٢ الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة. يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وتحدد القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي سيتم بها سداد المكافآت، وتكون شروطها مقاربة لشروط الالتزام ذي العلاقة.

وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف في التغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المزايا المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح والخسارة كتكاليف خدمة سابقة.

تكلفة الفائدة

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المزايا المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزايا الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغييرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر.

٦-٥-١٥ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (كمتحصلات مستلمة). بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة، ان وجدت. في وقت لاحق على الاعتراف المبدئي يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بالصوفي بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة للتسهيلات القروض من تكاليف معاملات القرض بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم سحب التسهيلات، ويتم رسملة الرسوم ضمن المدفوعات مقدماً لخدمات السيولة بالقدر الذي لا يكون هناك دليل على احتمالية سحب جزء أو كل التسهيل، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل ذو العلاقة.

يتم التوقف عن الاعتراف بالقروض في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم تسوية الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الربح والخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى أو تكاليف التمويل.



يتم تصنيف القروض من المطلوبات المتداولة ما لم يمكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرا على الأقل بعد سنة التقرير المالي.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة بشراء وإنشاء وإنتاج الموجودات المؤهلة للرسملة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإتمام وإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المخصص له، كما هو مناسب. إن الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المخصصة له. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة لحين إنفاذه على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في السنة التي يتم تكبدها فيها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-١-٥-١٦ ذمم دائنة تجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٦-١-٥-١٧ المخصصات

يتم الاعتراف المخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون للشركة التزام قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغها بصورة يمكن الاعتماد عليها. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام يتم الاعتراف بتخفيض الخصم كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة.

٦-١-٥-١٨ الزكاة الشرعية

وفقا لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»)، تخضع المجموعة للزكاة. يتم إثبات مخصص الزكاة للشركة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من كل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف المقيمين وغير المقيمين في المملكة العربية السعودية (إن وجدت)، حسب نظام قوانين الضريبة بالمملكة العربية السعودية.

إن المجموعة مؤهلة بالدرجة الأولى لدفع الزكاة فقط. وحيث أن عكس الفروقات التوقيت، إن وجد، ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير جوهري على مبلغ الزكاة في المستقبل المنظور. وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي التزام أو أصل ضريبي مؤجل في هذه القوائم المالية الموحدة.

٦-١-٥-١٩ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك و/أو
- عند إظهار الزمن المدينة والدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من/أو المستحق إلى الجهة الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المصروفات المدفوعة مقدمة والموجودات المتداولة الأخرى أو المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى في قائمة المركز المالي.

٦-١-٥-٢٠ ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الموجودات العقارية ولا يمكن إستردادها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم الإعتراف بضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء الموجودات العقارية حسبما ينطبق.



٦-١-٥-٢١ أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغييرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن قائمة الدخل الشامل.

٦-١-٥-٢٢ الالتزامات المحتملة

جميع الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع للسيطرة كاملة من قبل المجموعة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن التدفق الموارد للخارج الكامنة في المنافع الاقتصادية الستة سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فإنه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة ضمن المطلوبات المحتملة.

٦-١-٥-٢٣ عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجارها قصيرة الأجل للعقارات المؤجرة أو المستأجرة (عقود الإيجار التي تصل مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار شراء)، وتطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة. ويعترف بدفعات عقود الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

٦-١-٥-٢٤ التزام عقود الإيجار

يتم إثبات عقود الإيجار باعتبارها موجودات حق الاستخدام وباعتبارها مطلوبات مقابلة في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر للاستخدام من قبل المجموعة. كما يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد إيجار على أساس القيمة الحالية.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة عندها تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المتضمنة في قياس التزامات عقود الإيجار مما يلي:

- مدفوعات الإيجار الثابتة (بما في ذلك بشكل رئيسي المدفوعات الثابتة) ناقصاً أي حوافز إيجار.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل وتقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء.
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذه الخيارات، و
- مدفوعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء العقد.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزامات عقود الإيجار (وتقوم بتعديل مقابل موجودات حق الاستخدام ذي الصلة) عندما:

- تتغير مدة الإيجار أو يحدث تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس المطلوبات الإيجارية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم الأولي (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار بسبب تغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل)
- يتم تعديل عقد الإيجار، ولا يتم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كمعدّل إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس المطلوبات الإيجارية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدلات الخصم.



٦-٥-١-٢٥ إثبات بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي. تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع عميل: العقد هو اتفاقية تعقد بين الطرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع والخدمات المتعهد لتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع والخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة المقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الأثمان أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناء عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- ١- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو
 - ٢- أداء المجموعة يؤدي إلى إيجار أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
 - ٣- أداء المجموعة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع والخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز المبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

الإيراد	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات بيع الوحدات المكتملة والعقارات تحت التطوير المباعة أثناء مرحلة التطوير	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لبيع عقارات مكتملة أو وحدات سكنية مكتملة أو عقارات تحت التطوير يتم بيعها أثناء مرحلة التطوير. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب، وعند نقطة زمنية معينة، وذلك عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. يشكل بيع الوحدات المكتملة التزام أداء واحد يتم استيفائه في نقطة زمنية. قامت الإدارة بالتوصل إلى اجتهادات موضوعية من خلالها أيقنت إلى أنه يتم استيفاء مؤشرات انتقال السيطرة من خلال قبول العملاء على التحكم في المنافع الاقتصادية من الوحدات العقارية، ويتم ذلك عند تسليمها وفقاً للشروط التعاقدية ذات الصلة. يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، ويشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.



	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء	الإيراد
	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لتطوير عقارات للغير. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية يمكن فيها تقدير نتيجة المعاملة بشكل موثوق به، بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة في تاريخ التقرير المالي. عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم المجموعة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري. كما تقدم المجموعة خدمات تطوير مشاريع للغير («الصناديق العقارية») وفق عقود تتضمن احتساب رسوم التطوير بناءً على تكلفة الأعمال المنفذة، مع استبعاد بعض العناصر المحددة. يُعترف بالإيراد المتعلق بهذه الرسوم تدريجياً على مدى فترة تنفيذ المشروع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي	إيرادات تطوير عقاري للغير
	تدخل المجموعة في عقود مع عملاء لتأجير عقاراتها الاستثمارية. يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.	إيرادات عقود التأجير
	تدخل المجموعة في عقود مبرمة مع العملاء لبيع وحدات على الخارطة. يتم الاعتراف بالإيراد على مدى فترة زمنية. حيث قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينتج أصلاً ينتج عنه استخدام بديل. كما أن للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول أو نسبة إنجاز حسب تقرير الاستشاري المعتمد من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ للتعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع أو إنهاء للعقد	إيراد بيع الوحدات تحت التطوير على الخارطة
	عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم المجموعة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري. تقوم المجموعة بتحصيل عمولة تسويق عقاري من عمليات بيع الوحدات السكنية، وتُحتسب هذه العمولة كنسبة محددة من قيمة بيع الوحدة السكنية وذلك وفقاً لشروط وأحكام العقود المبرمة مع المطورين. يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن هذه العمولات عند إتمام عملية البيع واستلام الدفعات المتعلقة بها.	إيرادات عمولات التسويق والسعي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٦-١-٥-٦ تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات. وتتضمن تكاليف أعمال المقاولات جميع التكاليف المتكبدة في سبيل تنفيذ الأداء والأعمال طبقاً للتعاقد.

مخصص الزكاة المستحقة

عند تقدير الزكاة الحالية المستحقة من قبل المجموعة، تأخذ الإدارة في الاعتبار القوانين السارية وقرارات / أحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن بعض القضايا السابقة.

٦-١-٥-٦ المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزء من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية إدارية. يتم تكوين مخصصات للمصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات والمصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٦-١-٥-٦ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة سنوياً بتقييم ما إذا كان هناك أية مؤشرات انخفاض في موجوداتها، في حال وجود تلك المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لمقارنتها مع القيمة الدفترية، إذا كان من الصعب تقدير القيمة القابلة للاسترداد ستقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصغر وحدة لتوليد النقد، والتي تم تخصيص الأصل لها وتولد التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الموجودات أو وحدات توليد النقد الأخرى.



القيمة القابلة لاسترداد الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة التي تستخدم حالياً أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر، عند تقدير القيمة التي تستخدم حالياً يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجودات، إذا تم تقدير القيمة القابلة لاسترداد الموجودات (أو الوحدة المولدة للنقد) بأقل من قيمتها الدفترية يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة في تاريخ التقرير للتحقق من وجود مؤشرات على انخفاض الخسائر أو أنها لم تعد موجودة، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة عند تغير التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد، كما يتم عكس خسائر انخفاض القيمة بالحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للموجودات قيمتها الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في السابق ناقصاً الاستهلاك أو الإطفاء في حال عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

٦-٥-١-٢٩ المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

٦-٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، استخدمت إدارة المجموعة الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف، والتي تكون نتيجتها أساساً لإصدار أحكام حول القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت إدارة المجموعة بعمل الأحكام التالية والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.

الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام - التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في

القوائم المالية الموحدة - في الإيضاح التالي:

- إيضاح ٣ - ٧: تصنيف الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية: ما إذا كان للمجموعة تأثيراً جوهرياً على الشركة المستثمر فيها.
- إيضاح ٣ - ٢٢: مدة عقد الإيجار: ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيارات التمديد.
- إيضاح ٣ - ٢٣: تقييم العرض لإجمالي الإيرادات مقابل صافي الإيرادات: قرار الشركة فيما إذا كانت تعمل بصفقتها طرف أصيل أو وكيل في المعاملة.
- إيضاح ٣ - ٢٢: تقييم الوفاء بالتزامات الأداء

بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة

تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لبيع العقارات تحت التطوير على الخارطة لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد.



خلصت المجموعة إلى أن أداء المجموعة لا ينتج أصلاً له استخدام بديل حيث أن المجموعة ملزمة تعاقدياً بعدم إعادة توجيه الممتلكات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويرها، وذلك بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء، حيث يتم إبرام عقود المجموعة لتوفير وحدات سكنية محددة للعميل.

أيضاً، خلصت المجموعة إلى أن لها حقاً واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، حيث يحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه («عادة ما تكون التكاليف المتكبدة حتى الآن بالإضافة إلى هامش ربح معقول»).

من خلال الحصول على حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى تاريخه في حالة حدوث أي نزاع أو إنهاء للعقد وذلك وفقاً للمشورة القانونية التي حصلت عليها الإدارة.

بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات تحت التطوير بمرور الوقت.

التأثير الجوهري على الشركات الزميلة

الشركة الزميلة هي الشركة التي يكون للمجموعة تأثير هام عليها. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. خلصت المجموعة إلى أنها تمارس تأثير مهم في كل من شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري وشركة الرمز و أصائل للتطوير العقاري.

اعتبارات الأصيل مقابل الوكيل:

إن من ضمن التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة اعتبارات الأصيل مقابل الوكيل تقوم المجموعة بإجراء تقييم دوري للترتيبات التعاقدية الخاصة بها لتحديد ما إذا كانت تعمل كأصيل حيث تقوم بإثبات الإيرادات على أساس إجمالي، أو أنها تعمل بصفة وكيل والتي يترتب عليها إثبات الإيرادات على أساس الصافي. تمارس المجموعة التقدير المهني عندما تقوم بهذا التقييم اخذاً في الاعتبار تفاصيل شروط التعاقد وطبيعة المنتجات والخدمات وبما يحدده المعيار الدولي رقم ١٥ والخاص بالإيرادات من عقود العملاء. تقوم المجموعة بتقييم المؤشرات التالية من بين أمور أخرى عند تحديد ما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل في المعاملات:

- المجموعة مسؤولة بشكل أساسي عن الوفاء بتعهد تقديم السلع أو الخدمات المحددة
- المجموعة تتحمل مخاطر المخزون قبل تحويل السلع أو الخدمات المحددة
- المجموعة لديها الحق في تحديد السعر للسلعة أو الخدمة المحددة.

تقوم المجموعة بتقييم فئات مختلفة من الإيرادات في ضوء المؤشرات المذكورة أعلاه، ومع ذلك تقوم بممارسة الحكم المهني لها قبل استنتاج ما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

توصلت المجموعة إلى أحكام واجتهادات موضوعية من خلال ترتيباتها التعاقدية حددت أنها أصيل في تعاملاتها مع عقود البيع على الخارطة والتي تلتزم من خلالها بمواجهة المشتريين بكافة الالتزامات الشرعية والنظامية المقررة عليها.

الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. وبالتالي فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرارية، وعليه تم اعداد القوائم المالية المنفصلة على أساس مبدأ الاستمرارية.

التقديرات والافتراضات الغير مؤكدة

فيما يلي التقديرات التي تم اجرائها من قبل إدارة المجموعة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.



تقدير التزامات المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة التزامات المزايا المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. إضافة لذلك، يتطلب الالتزام المحدد الافتراضات التي يجب اتخاذها للنتائج المستقبلية والتي تتضمن أساساً زيادة في الرواتب والمزايا، ومعدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية للالتزام. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة مالية.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تُحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتا وعقاراتها الاستثمارية بغرض حساب الاستهلاك. ويُحدد ذلك التقدير بعد دراسة الاستخدام المتوقع للأصل. وتراجع الإدارة دورياً الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

القيمة القابلة للتحقق للمخزون عقاري

يُقيّد المخزون بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق للمخزون العقاري، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلية.

مخصص الضمان والصيانة

يُعترف بمخصص الضمان والصيانة على الوحدات المباعة خلال السنة بناءً على الخبرة السابقة لمستوى الإصلاحات والمرتجعات. ويتوقع أن تتكبد هذه التكاليف في السنة المالية التالية. وقد استندت الافتراضات المستخدمة في احتساب مخصص الضمان والصيانة إلى مستويات المبيعات الحالية والمعلومات المتاحة حالياً بشأن المرتجعات بناءً على فترة ضمان جميع الوحدات المباعة.

تحتوي عقود بيع العقارات تحت التطوير على ضمانات معينة بعد إكمال العقارات تحت التطوير، أي أن العقارات تحت التطوير قد استوفت معايير الأداء التشغيلي المحددة. تقدم المجموعة ضمانات تتعلق بالأعمال الإنشائية لمدة عشر سنوات، وأعمال الميكانيكا الكهربائية والميكانيكية على الفور ويتم تضمينها في مصاريف التشغيل الأخرى. تعد هذه الضمانات كضمان تأميني والتي يلزم توفيرها قانوناً مثل ضمانات الجودة. يتم اعتبار الصيانة الطفيفة كمصاريف.

قامت المجموعة بإثبات مخصص الضمان المتعلق بالأعمال الإنشائية وأعمال الميكانيكا الكهربائية والميكانيكية بمبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م. (٢٠٢٣م: ٦٤٤ الف ريال سعودي).

مخصص إكمال المشاريع

يتم الاعتراف بمخصص إكمال المشاريع لتغطية التكاليف المتوقعة التي تتعلق بإكمال المشروع بعد الاعتراف بالإيرادات، مثل تركيب الزجاج، وبعض بنود التشطيبات النهائية. يتم احتساب هذا المخصص بناءً على تقديرات التكاليف المتبقية، مستنداً إلى الخبرة السابقة والمعلومات المتاحة حول التكاليف الفعلية لمشاريع مماثلة.

يتم مراجعة المخصص دورياً لتحديث التقديرات وفقاً للتطورات الفعلية في المشروع، وتُخصم منه التكاليف عند تنفيذ الأعمال المرتبطة به.

قامت المجموعة بإثبات مخصص إكمال المشاريع بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلي.



قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر أسعار السوق النشطة). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأداة. وتستند الإدارة إلى افتراضها على القوائم القابلة للملاحظة قدر الإمكان ولكن هذا ليس متوفراً دائماً. وفي تلك الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية، إن وجدت، بالقيمة العادلة للموجودات المراد توزيعها ويتم إثبات إعادة قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

استيفاء التزام الأداء

تمارس المجموعة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في عقود بيع المخزون العقاري أو العقارات تحت التطوير قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع
- أداء المجموعة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
- أداء المجموعة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة، وللشركة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت.

وقد قيمت المجموعة أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف المجموعة بالإيرادات على مدى نقطة زمنية معينة.

التكلفة المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة المخرجات لإحتساب نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود التطوير طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الانجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي تكاليف العقد.

تتضمن هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، تكاليف البناء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإكمال المشروع على نتائج الفترات اللاحقة.

تحويل السيطرة في العقود المبرمة مع عميل

في الحالات التي تحدد المجموعة فيها أن التزامات الأداء قد استوفيت عند نقطة زمنية معينة، يُعترف بالإيرادات عندما تحوّل السيطرة إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المخزون العقاري فهذه عادة ما يكون عند تسليم الوحدة إلى العميل.

عنصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أي عقود تزيد فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتّعدّ بها إلى العميل وسداد العميل عن سنة واحدة. ونتيجة لذلك، فلا تجري المجموعة تعديلاً على أي أسعار معاملات بشأن القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف عقود الإيجار العقارية

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية مع أشخاص معيّنين وبناء على تقييم شروط الاتفاقيات وأحكامها، حددت المجموعة أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً رئيسياً في العمر الاقتصادي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار لا تعادل فعلياً كامل القيمة العادلة للعقار المؤجر التي تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المتعلقة بملكية هذه العقارات، وتُجري المجموعة المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.



٣-٥-٦ التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٤م

إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالمجموعة سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمدت المجموعة هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

التعديلات على المعيار	الوصف	سارية للمفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤م	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وهو أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها وذلك فقط إذا كان إن مشتق ضمنياً في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.
معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤م	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد التاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦م	توضح متطلبات توقيت الإقرار ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإقرار بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإقرار ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ٢٠٢٤م

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦م	توضح متطلبات توقيت الإقرار ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإقرار بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإقرار ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.



التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة - التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية - وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل - مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.

يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧م	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ٢٠٢٤م

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

٦-٦ الشركات التابعة الجوهرية

تم تحديد شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) كشركة تابعة جوهرية بناءً على مساهمتها في إيرادات، وصافي الربح / (الخسارة)، وموجودات، ومطلوبات المجموعة كما هو مبين في التحاليل أدناه.

يلخص الجدول أدناه الإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) بحسب الشركات التابعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، ٢٠٢٤م.

الإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) بحسب الشركات للسنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م:

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م ٣١ ديسمبر			السنة المالية ٢٠٢٣م ٣١ ديسمبر			السنة المالية ٢٠٢٤م ٣١ ديسمبر		
	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)	صافي الربح (الخسارة)
شركة الرمز للعقارات	٦٣١,٩١١	١٤٣,٤١٧	٢٢,٧٪	٥٢٩,٩٤٩	١٣٤,٩٣٧	٢٥,٥٪	٩٤٣,١٥٢	١٥٩,٥٢٨	١٦,٩٪
شركة ذات الإعمار للمقاولات	١٥٢,٧١٠	٧,١٣٨	٤,٧٪	٢٨٤,١٤٥	٧,٦٥٩	٢,٧٪	٤١٧,٤٨٠	(٨,٤٣٥)	(٢,٠٪)

المصدر: معلومات الإدارة.



يلخص الجدول أدناه الموجودات والمطلوبات بحسب الشركات التابعة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و ٢٠٢٤م.

الجدول (٦-١): الموجودات والمطلوبات بحسب الشركات

آلاف الريالات السعودية		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
الموجودات	المطلوبات	الموجودات	المطلوبات	الموجودات	المطلوبات	الموجودات	المطلوبات
شركة الرمز للعقارات	٦١٥,٣٥٢	٩٨,٩٨٤	٩٧٣,١٦٤	٣٥١,٨١١	١,٣٧٠,٧٥٥	٦١٧,٠٨٦	
شركة ذات الإعمار للمقاولات	٣١,٤٠١	٢٤,٢١٣	٦٢,١٦١	٤٧,٣١٤	٥٤,٢٥٣	٤٧,٩١٩	
الإلغاءات*	(١٢,٧٢٥)	(١,٩٤١)	(٧٩,٨٣٩)	(٥٣,٠٥٩)	(٦١,٢٢٥)	(٤١,٧٢٢)	
الإجمالي	٦٣٤,٠٢٨	١٢١,٢٥٦	٩٥٥,٤٨٦	٣٤٦,٠٦٦	١,٣٦٣,٧٨٣	٦٢٣,٢٨٤	
كنسبة مئوية من الإجمالي قبل الإلغاءات							
شركة الرمز للعقارات	%٩٥,١	%٨٠,٣	%٩٤,٠	%٨٨,١	%٩٦,٢	%٩٢,٨	
شركة ذات الإعمار للمقاولات	%٤,٩	%١٩,٧	%٦,٠	%١١,٩	%٣,٨	%٧,٢	

المصدر: معلومات الإدارة.

* تمثل الإلغاءات التعاملات بين شركتي المجموعة الموحدة والتي لا تأثير لها على أداء المجموعة

٦-٧ نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

٦-٧-١ قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

الجدول (٦-٢): قائمة الدخل الشامل الموحدة

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
الإيرادات	٦٣٣,٢٥٣	٥٣١,٩٠٩	٩٥١,٧٥٥	(%)١٦,٠	%٧٨,٩	%٢٢,٦
تكلفة الإيرادات	(٤٦٧,٦٦٠)	(٤٠٤,٣٠٧)	(٧٨٥,١٢٩)	(%)١٣,٥	%٩٤,٢	%٢٩,٦
مجمّل الربح	١٦٥,٥٩٣	١٢٧,٦٠٢	١٦٦,٦٢٦	(%)٢٢,٩	%٣٠,٦	%٠,٣
مصروفات إدارية وعمومية	(١٣,٤٧٢)	(١٧,٠٣٧)	(٣١,٣٥٦)	%٢٦,٥	%٨٤,٠	%٥٢,٦
مصروفات بيعية وتسويقية	(٤,٨٣٢)	(٩,٦٢٤)	(١٨,٢٩٠)	%٩٩,٢	%٩٠,٠	%٩٤,٦
مصروف أهلاك أصول حق إستخدام	-	-	(٣,٣٣٤)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الدخل من العمليات	١٤٧,٢٨٩	١٠٠,٩٤١	١١٣,٦٤٥	(%)٣١,٥	%١٢,٦	(%)١٢,٢
تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية	(١,٧٧٠)	(٢,٣٦٠)	(١٦,٦٩٢)	%٣٣,٤	%٦٠٧,٢	%٢٠٧,١
إيرادات فوائد تمويلية	-	-	٢٦٩	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
إيرادات أخرى	١,٦٩٩	٤,٥١٨	٢١,٨٨٨	%١٦٦,٠	%٣٨٤,٥	%٢٥٩,٠
مكاسب غير محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة	-	٢٨,٢٤٠	٤٧,٨٢٨	لا ينطبق	%٦٩,٤	لا ينطبق



الآلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢ م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣ م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤ م مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٢ م-٢٠٢٣ م	التغيير السنوي ٢٠٢٣ م-٢٠٢٤ م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢ م-٢٠٢٤ م
مكاسب محققة من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة	-	-	٢,٠١٢	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
إيرادات فوائد الودائع الإسلامية	-	٤٠٠	٥١٦	لا ينطبق	٢٩,١ %	لا ينطبق
صافي ربح السنة قبل الزكاة	١٤٧,٢١٨	١٣١,٧٣٩	١٦٩,٤٦٧	(١٠,٥) %	٢٨,٦ %	٧,٣ %
الزكاة	(٧,٣٩٦)	(٥,١٤٠)	(١١,١١٧)	(٣٠,٥) %	١١٦,٣ %	٢٢,٦ %
صافي ربح السنة	١٣٩,٨٢٢	١٢٦,٥٩٩	١٥٨,٣٥٠	(٩,٥) %	٢٥,١ %	٦,٤ %
الدخل الشامل الآخر التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في السنوات اللاحقة:						
أرباح إعادة التقييم إستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٣,٢٠٤	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
(خسائر) وأرباح إكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	(٢٠)	٤٩	(٤٧٥)	(٣٤٣,٠) %	(١٠٧٨,٠) %	(٣٨٨) %
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٣٩,٨٠١	١٢٦,٦٤٧	١٦١,٠٧٩	(٩,٤) %	٢٧,٢ %	٧,٣ %

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م.

يلخص الجدول أدناه المؤشرات المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، و ٢٠٢٣ م، و ٢٠٢٤ م.

الجدول (٦-٣): المؤشرات المالية

النسبة مئوية	السنة المالية ٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٤ م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٢ م-٢٠٢٣ م	التغيير السنوي ٢٠٢٣ م-٢٠٢٤ م	معدل النمو المركب ٢٠٢٢ م-٢٠٢٤ م
هامش الربح	٢٦,١ %	٢٤,٠ %	١٧,٥ %	(٢,٢)	(٦,٥)	(٨,٦)
هامش إجمالي مبيعات الوحدات	٣٢,٨ %	٣٢,١ %	٢٦,٦ %	(٠,٧)	(٥,٤)	(٦,١)
هامش صافي ربح السنة	٢٢,١ %	٢٣,٨ %	١٦,٦ %	١,٧	(٧,٢)	(٥,٤)
إيرادات بيع وحدات						
متوسط الإيراد لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	٦,٩٤١	٧,٦٢١	٩,٥٨٣	٩,٨ %	٢٥,٧ %	١٧,٥ %
عدد الوحدات المباعة*	٢٧١	٢١٢	٢٠٨	(٢١,٨) %	(١,٩) %	(١٢,٤) %
إيرادات تطوير عقاري للغير						
عدد المشاريع النشطة	٢	٨	١٠	٣٠٠,٠ %	٢٥,٠ %	١٢٣,٦ %
متوسط الإيراد لكل مشروع (آلاف الريالات السعودية لكل مشروع)	٢٨,٥٢٢	٢٧,٢٨٢	٢٠,٨٤٦	(٤,٣) %	(٢٣,٦) %	(١٤,٥) %

المصدر: معلومات الإدارة

* تم بيع الوحدات التجارية بحسب المساحة وليس حسب عدد الوحدات.



الإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي والمشاريع لصناديق التطوير العقاري على سبيل المثال. تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. تتكون إيرادات المجموعة بشكل رئيسي من الإيرادات التالية:

١- الإيرادات من بيع الوحدات والتي ساهمت بنسبة ٣٧,١٪ من إجمالي الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٤م، يشمل بيع الوحدات في المشاريع السكنية. عادة ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. ويتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب. يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨.

٢- إيرادات تطوير عقاري للغير بنسبة ٢١,٩٪ من إجمالي الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٤م، فيما يتعلق بالمشاريع التطويرية المملوكة من أطراف أخرى ولا سيما صناديق التطوير العقارية، التي غالباً ما تستحوذ المجموعة على حصة الأقلية فيها. يتم إثبات الإيرادات من أعمال المقاولات والتطوير للغير طبقاً لنسبة الإنجاز بما يتطابق مع شروط استحقاق الدفعات للعقود المبرمة مع العملاء وذلك بعد أخذ جميع المستندات الداعمة لأعمال تحقق الأداء وتقديم الخدمة،

٣- الإيرادات من البيع على الخارطة، حيث تقوم المجموعة بتطوير وحدات سكنية وتجارية على أرض مملوكة لشركة الإسكان الوطنية،

٤- الإيرادات من بيع مشاريع تحت التطوير بنسبة ١٨,١٪ من إجمالي الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٤م.

٥- الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية القديمة

انخفضت الإيرادات بنسبة ١٦,٠٪ من ٦٣٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٣١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بسبب انخفاض في:

١- إيرادات بيع عقارات تحت التطوير بقيمة ١٧٤,٠ مليون ريال سعودي حيث بلغ عدد المشاريع المباعة مشروعات في السنة المالية ٢٠٢٣م رمز ثروة التي تم بيعها لصندوق التطوير العقاري وبرج ثروة، مقارنة بأربعة مشاريع في السنة المالية ٢٠٢٢م التي تم بيعها لصناديق التطوير العقارية والتي بلغت قيمتها ٢٢٤,٢ مليون ريال سعودي حيث سعت المجموعة إلى تحقيق التوازن في أنشطة التطوير الخاصة بها من خلال مشاريعها الخاصة وكذلك من خلال الصناديق،

٢- الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية بقيمة ٧٤,٣ مليون ريال سعودي التي ترتبط بشكل رئيسي ببيع مبنى الندى بقيمة ٥٤,٠ مليون ريال سعودي ومبنى عرفة بقيمة ١٥,٠ مليون ريال سعودي ومبنى الأحمدية بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي، حيث استفادت المجموعة من ظروف السوق لبيع العقارات المدرة للإيجار القديمة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تقم ببيع عقارات استثمارية في السنة المالية ٢٠٢٣م،

٣- والإيرادات من بيع الوحدات بقيمة ٢٣,٢ مليون ريال سعودي نتيجة انخفاض الوحدات المباعة من ٢٧١,٠ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢١٢,٠ في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع التركيز المتزايد على تطوير المشاريع لصناديق التطوير العقارية. وقد قابل ذلك ارتفاع في إيرادات تطوير عقاري للغير بقيمة ١٦١,٢ مليون ريال سعودي بسبب النمو في هذا القطاع الذي تم إطلاقه حديثاً وزيادة عدد مشاريع التطوير من مشروعين إلى ثمانية مشاريع خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٧٨,٩٪ من ٥٣١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩٥١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى (أ) زيادة الإيرادات من مشروع المبيعات على الخارطة الذي تم إطلاقه حديثاً بقيمة ١٨٣,٥ مليون ريال سعودي، حيث وقعت المجموعة اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان خلال السنة المالية ٢٠٢٣م لتطوير مشروع سكني على الأراضي المملوكة للشركة الوطنية للإسكان (ب) زيادة الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير بقيمة ١٢٢,٤ مليون ريال سعودي، بما يتعلق ببيع مشروع برج الملك سلمان بقيمة ١٧٢,٦ مليون ريال سعودي لصندوق (ج) زيادة الإيرادات من بيع الوحدات بقيمة ١٠٢,٤ مليون ريال سعودي على الرغم من انخفاض عدد الوحدات المباعة من ٢١٢ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢٠٨ وحدات في السنة المالية ٢٠٢٤م، حيث ارتفع متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٧,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، وذلك بشكل رئيسي نتيجة زيادة مساهمة بيع الفلل والموقع المتميز لمشاريع الشقق التابعة للمجموعة.



تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة الإيرادات بشكل أساسي من تكاليف عقود التطوير العقاري للغير التي تمثل ٣٣,٤٪ من إجمالي تكاليف الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٤م، وتكلفة الوحدات المباعة بنسبة ٣١,٨٪ والتي تشمل تكاليف البناء مثل العمالة والأسمنت والكهرباء والأنابيب من بين التكاليف المباشرة الأخرى، وتكلفة المبيعات على الخارطة بنسبة ٢٠,٢٪، من بين تكاليف أخرى.

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ١٣,٥٪ من ٤٦٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤٠٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب (١) انخفاض تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير بقيمة ١٥١,٣ مليون ريال سعودي بسبب العدد الأقل من المشاريع المباعة، (٢) انخفاض تكلفة بيع العقارات الاستثمارية بقيمة ٤٥,٩ ريال سعودي مرتبط ببيع ٣ مبانٍ في الندى والأحمدية وعرة (٣) انخفاض تكلفة الوحدات المباعة بقيمة ١٦,٣ مليون ريال سعودي بسبب انخفاض الوحدات المباعة من ٢٧١,٠ إلى ٢١٢,٠ في الفترة ذاتها. وقد قابل ذلك إرتفاع في تكاليف عقود التطوير العقاري للغير بقيمة ١٣٦,٩ مليون ريال سعودي تماشيًا مع الزيادة في عدد مشاريع التطوير من مشروعين إلى ثمانية مشاريع خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٩٤,٢٪ من ٤٠٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٧٨٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب (١) زيادة تكلفة المبيعات على الخارطة بقيمة ١٤٦,٩ مليون ريال سعودي بعد تكثيف أعمال مشروع المدينة الوطنية للإسكان (٢) ارتفاع تكلفة بيع الوحدات بقيمة ٨٥,١ مليون ريال سعودي تماشيًا مع ارتفاع إجمالي متوسط التكاليف بنسبة ٣٦,٥٪ من ٥,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦,٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مساهمة بيع الفلل وزيادة الشقق في المشاريع المباعة في مواقع رئيسية (٣) ارتفاع تكاليف التطوير بقيمة ٨٥,٩ مليون ريال سعودي نتيجة التكاليف الإضافية التي تكبدتها المجموعة لتعزيز علاقتها مع مديري الصناديق الاستراتيجيين إلى جانب تكثيف أعمال المشاريع التي بدأت خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، و(٤) ارتفاع تكلفة العقارات قيد التطوير المباعة بقيمة ٥٨,٨ مليون ريال سعودي المنسوبة إلى بيع مشروع برج الملك سلمان.

مجمّل الربح

انخفض مجمل الربح بنسبة ٢٢,٩٪ من ١٦٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٢٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الانخفاض في إيرادات المجموعة. انخفض هامش الربح الإجمالي من ٢٦,١٪ إلى ٢٤,٠٪ خلال الفترة ذاتها بسبب انخفاض مساهمة هامش الربح الإجمالي من بيع العقارات الاستثمارية ومبيعات العقارات قيد التطوير، وكلاهما جزء من العمليات غير الأساسية للمجموعة، ويقابله جزئيًا زيادة هامش الربح الإجمالي للتطوير، بما يتماشى مع زيادة مساهمة إجمالي إيرادات القطاع.

ارتفع مجمل الربح بنسبة ٣٠,٦٪ من ١٢٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٦٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، تماشيًا مع زيادة إيرادات المجموعة.

انخفض هامش الربح الإجمالي من ٢٤,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٧,٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويرجع ذلك أساسًا إلى الخسارة المسجلة في قطاع التطوير حيث قررت الإدارة مواصلة الاستثمار في علاقتها مع مديري الصناديق وتكبدت تكاليف إضافية غير مدرجة في الميزانية لتحسين مواصفات ٥ مشاريع مع صناديق العقارات.

مصرفوات إدارية وعمومية

تتعلق المصروفات الإدارية والعمومية بشكل أساسي بمرتبات ومكافآت وما في حكمها بنسبة ٣٥,٣٪ من إجمالي تكلفة المصروفات الإدارية والعمومية للسنة المالية ٢٠٢٤م، مخصص خسائر إتمانية متوقعة بنسبة ١١,١٪ من إجمالي تكلفة المصروفات الإدارية والعمومية للسنة المالية ٢٠٢٤م، مكافآت وحوافز بنسبة ١٠,٩٪ من إجمالي تكلفة المصروفات الإدارية والعمومية للسنة المالية ٢٠٢٤م، استشارات وأتعاب مهنية بنسبة ٦,٦٪ من إجمالي تكلفة المصروفات الإدارية والعمومية للسنة المالية ٢٠٢٤م، وغيرها من التكاليف.

ارتفعت المصروفات الإدارية والعمومية بنسبة ٢٦,٥٪ من ١٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الإرتفاع في (١) المرتبات ومكافآت وما في حكمها بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي بسبب الزيادة في متوسط عدد الموظفين من ١٦ إلى ٣٢ موظف على الرغم من الإنخفاض في متوسط التكلفة الشهرية لكل موظف من ١٨,٦ ألف ريال سعودي إلى ١٦,٢ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها، (٢) الهبات والتبرعات بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي والتي تم منحها للمساعدة في جهود الإغاثة في المنطقة. وقد قابل ذلك انخفاض في رسوم الطرح الاستثنائية بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي.



ارتفعت المصروفات الإدارية والعمومية بنسبة ٨٤,٠٪ من ١٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة المرتبات ومكافآت وما في حكمها بقيمة ٤,٩ مليون ريال سعودي بعد زيادة عدد الموظفين من ٣٢ في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٥٦ في السنة المالية ٢٠٢٤م بما يتماشى مع توسع عمليات المجموعة إلى جانب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المتكبدة بقيمة ٣,٥ مليون ريال سعودي والمسجل وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩، وزيادة المكافآت الموزعة بقيمة ٨٥٩,٥ ألف ريال سعودي.

مصروفات بيعية وتسويقية

تتعلق المصروفات البيعية والتسويقية بشكل أساسي بالرواتب والمزايا ذات الصلة بنسبة ١٥,٧٪ من إجمالي تكلفة مصروفات بيعية وتسويقية للسنة المالية ٢٠٢٤م، والعمولات بنسبة ٤,٨٪ من الإجمالي ومصروفات بيعية وتسويقية أخرى بنسبة ٧٩,٥٪ من الإجمالي والتي تتعلق بالعلامة التجارية للمجموعة، المعارض، التسويق عبر منصات التواصل الاجتماعي، الحملات الإعلانية، وغيرها.

ارتفعت المصروفات البيعية والتسويقية بنسبة ٩٩,٢٪ من ٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب (١) إطلاق وتنفيذ سياسة العمولات لفريق المبيعات في السنة المالية ٢٠٢٣م، حيث بلغت العمولات ١,٨ مليون ريال سعودي، (٢) ارتفاع الرواتب والمزايا ذات الصلة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يتماشى مع الزيادة في متوسط عدد الموظفين من ٨ في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢٣ في السنة المالية ٢٠٢٣م بالإضافة إلى (٣) الارتفاع في نفقات تسويق العلامة التجارية للمجموعة.

ارتفعت المصروفات البيعية والتسويقية بنسبة ٩٠,٠٪ من ٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، وذلك تماشياً بشكل أساسي مع زيادة مصروفات التسويق المتعلقة بالمشاريع التي قامت بها المجموعة، إلى جانب زيادة الرواتب والمزايا ذات الصلة بمقدار ٠,٧ مليون ريال سعودي بسبب زيادة متوسط عدد الموظفين من ٢٣ في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣٣ في السنة المالية ٢٠٢٤م.

مصروف أهلاك أصول حق إستخدام

بلغ مصروف أهلاك أصول حق إستخدام ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، وتتعلق بعقد الإيجار لمكاتب فسيhle التي تم إستئجارها وتأجير بعضها لعملاء خارجيين.

تكلفة تمويل والتسهيلات البنكية

تتعلق تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية بتكاليف التمويل على القروض و تكلفة الفائدة على التزامات الإيجار وغيرها من الرسوم المصرفية الأخرى. تتم رسملة تكاليف التمويل على القروض المستخدمة لأغراض البناء والتطوير خلال مرحلة إنجاز المشروع ويتم تسجيلها ضمن المشاريع تحت التطوير. عند الانتهاء من المشروع، يتم تحميل هذه التكاليف على تكلفة الوحدات المباعة.

ارتفعت تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية بنسبة ٣٣,٤٪ من ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب حصول المجموعة على تسهيلات إضافية من بنك الرياض، بنك الجزيرة، والبنك العربي الوطني.

ارتفعت تكاليف التمويل من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف الفائدة على القروض بقيمة ١١,١ مليون ريال سعودي، بعد الحصول على قروض إضافية من بنك السعودي الأول وبنك العربي الوطني وبنك الرياض.

إيرادات فوائد تمويلية

بلغت إيرادات فوائد تمويلية ٢٦٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويمثل الفائدة المكتسبة على القرض المقدم لشركة المجد للتطوير والاستثمار العقاري بقيمة ٢٨,٤ مليون ريال سعودي.

إيرادات أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بالإيرادات من عمولات التسويق والسعي، وغيرها من الإيرادات.

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ١٦٦,٠٪ من ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب ارتفاع عمولات التسويق والسعي بقيمة ٢,٣ مليون ريال سعودي حيث تقوم المجموعة بإبرام اتفاقيات بيع وتسويق مع صناديق التطوير العقاري وتحصل على عمولة تعادل ٢,٥٪ من قيمة الوحدات المباعة.



ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ٣٨٤,٥٪ من ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة عمولات السعي المتعلقة ببيع الأراضي بقيمة ١٢,٤ مليون ريال سعودي وزيادة العمولة على بيع الوحدات المتعلقة بالصناديق بمقدار ٦,٩ مليون ريال سعودي، والتي تم تعويضها جزئياً بانخفاض العوائد من ضريبة القيمة المضافة بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بإعفاء المجموعة من الغرامات والعقوبات المرتبطة بإقرارات ضريبة القيمة المضافة.

مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

تتعلق مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة بالأرباح غير المحققة نتيجة إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. وقد بلغت مكاسب استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ٢٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وتتعلق بمكاسب صندوق رمز السكني بقيمة ١٧,٠ مليون ريال سعودي وصندوق التطوير العقاري بالرياض بقيمة ١١,٣ مليون ريال سعودي.

وقد بلغت مكاسب استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ٤٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م وتتعلق بمكاسب صندوق التطوير العقاري بالرياض بقيمة ٢٦,٤ مليون ريال سعودي و صندوق رمز السكني بقيمة ١٥,٤ مليون ريال سعودي.

مكاسب محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

سجلت مكاسب محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م وتتعلق بمكاسب بيع ٦٧,٢٧٦ وحدة من صندوق رمز السكني.

إيرادات فوائد الودائع الإسلامية

بلغت إيرادات فوائد الودائع الإسلامية ٤٠٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و٥١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م وتتعلق إيرادات على ودائع إسلامية مستحقة في أقل من ٣ أشهر تم إيداعها لدى مصرف محلي.

الزكاة

انخفضت مصاريف الزكاة بنسبة ٣٠,٥٪ من ٧,٤ مليون ريال سعودي في تماشياً مع وعاء الزكاة للمجموعة. السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تلتها زيادة إلى ١١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م تماشياً مع الانخفاض في الوعاء الزكوي.

تجدر الإشارة إلى أن المجموعة حصلت خلال السنة المالية ٢٠٢٢م على موافقة الهيئة العامة للزكاة والدخل لتقديم إقرار زكوي موحد.

صافي ربح السنة

انخفض صافي ربح السنة بنسبة ٩,٥٪ من ١٣٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بما يتماشى مع الإنخفاض في مجمل الربح للمجموعة. وقد قابل ذلك مكاسب استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

ارتفع صافي ربح السنة بنسبة ٢٥,١٪ من ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٥٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تحسن إجمالي الربح المسجل للمجموعة، على الرغم من الانخفاض الكبير في ربحية مشاريع التطوير، بالإضافة إلى مكاسب تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وارتفاع العمولات على بيع الوحدات المرتبطة بالصناديق. وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاع تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض، وزيادة المصروفات العامة والإدارية بالتزامن مع زيادة عدد موظفي المجموعة، بالإضافة إلى زيادة مصروفات التسويق والمبيعات نتيجة لزيادة الإنفاق على تسويق المشاريع نتيجة لاشتداد المنافسة في السوق.

إجمالي الدخل الشامل للسنة

انخفض إجمالي الدخل الشامل للسنة بنسبة ٩,٥٪ من ١٣٩,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي تماشياً مع الانخفاض في صافي ربح السنة.

ارتفع إجمالي الدخل الشامل للسنة بنسبة ٢٧,٢٪ من ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٦١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة إرتفاع في صافي ربح السنة.



٦-٧-١- الإيرادات حسب النوع

يلخص الجدول ادناه الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

الجدول (٦-٤): الإيرادات حسب النوع

السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	التغيير السنتي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنتي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
٢٧٣,٥٩٧	٢٥٠,٤٢٧	٣٥٢,٧٨٨	(%)٨,٥	%٤٠,٩	%١٣,٦
٥٧,٠٤٤	٢١٨,٢٥٨	٢٠٨,٤٦٠	%٢٨٢,٦	(%)٤,٥	%٩١,٢
-	٩,١٩٢	١٩٢,٦٦٩	لا ينطبق	%١,٩٩٦,٢	لا ينطبق
٢٢٤,١٩٦	٥٠,١٧٩	١٧٢,٥٦٢	(%)٧٧,٦	%٢٤٣,٩	(%)١٢,٣
-	-	١٣,٦١٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
٢,٨٢٥	١,٨٩٢	٢,٩٥٧	(%)٣٣,٠	%٥٦,٣	%٢,٣
١,٣٤١	١,٩٦٠	٨,٧٠٥	%٤٦,١	%٣٤٤,٢	%١٥٤,٧
٧٤,٢٥٠	-	-	(%)١٠٠,٠	لا ينطبق	(%)١٠٠,٠
٦٣٣,٢٥٣	٥٣١,٩٠٩	٩٥١,٧٥٥	(%)١٦,٠	%٧٨,٩	%٢٢,٦
نسبة مئوية من إجمالي الإيرادات					
٤٣,٢%	٤٧,١%	٣٧,١%	٣,٩	(١٠,٠)	(٦,١)
٩,٠%	٤١,٠%	٢١,٩%	٣٢,٠	(١٩,١)	١٢,٩
٠,٠%	١,٧%	٢٠,٢%	١,٧	١٨,٥	٢٠,٢
٣٥,٤%	٩,٤%	١٨,١%	(%)٣٦,٠	٨,٧	(١٧,٣)
٠,٠%	٠,٠%	١,٤%	-	١,٤	١,٤
٠,٤%	٠,٤%	٠,٣%	(٠,١)	(٠,٠)	(٠,١)
٠,٢%	٠,٤%	٠,٩%	٠,٢	٠,٥	٠,٧
١١,٧%	٠,٠%	٠,٠%	(١١,٧)	-	(١١,٧)
مؤشرات الأداء الرئيسية					
إيرادات بيع الوحدات					
٦,٩٤١	٧,٦٢١	٩,٥٨٣	%٩,٨	%٢٥,٧	%١٧,٥
٢٧١	٢١٢	٢٠٨	(%)٢١,٨	(%)١,٩	(%)١٢,٤
إيرادات تطوير عقاري للغير					
٢	٨	١٠	%٣٠٠,٠	%٢٥,٠	%١٢٣,٦
٢٨,٥٢٢	٢٧,٢٨٢	٢٠,٨٤٦	(%)٤,٣	(٢٣,٦)	(%)١٤,٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

* في تاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٤م تم توقيع اتفاقية بيع بين شركة الرمز للعقارات («الطرف البائع») وشركة جادة الملقا العقارية («الطرف المشتري»)، بشأن قطعتي أرض رقم (٢٠٦١ و ٢٠٦٠) الواقعتين في حي الملقا بمدينة الرياض.

بلغ سعر البيع المتفق عليه ما قيمته «١٧٢,٥٦٢,٣٢٠» ريال سعودي، يتم دفعه عينيًا من خلال إصدار وحدات بسعر «١٠٠» ريال سعودي لكل وحدة لصالح البائع في صندوق استثماري تديره «الرياض المالية»، كما أنه وفقًا لشروط وأحكام الصندوق فإن المجموعة هي المطور للصندوق.

في ١٨ نوفمبر ٢٠٢٤م تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية («الهيئة») على إنشاء الصندوق، وتم البدء في أعمال التطوير المتعلقة بالفرض الأساسي للصندوق، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

اتخذت المجموعة حكم يتمثل في اعتبار المعاملة جزءًا من أنشطتها التشغيلية وفقًا لسياق أعمالها الاعتيادي وبموجب هذه الاتفاقية، تم نقل السيطرة على قطعتي الأرض موضوع الاتفاقية وانتقلت جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأراضي إلى الصندوق. لا يوجد أي التزام على الطرف البائع بإعادة شراء هذه الأراضي في المستقبل، بناءً على طبيعة الأصول والفرض من اقتنائها/تطويرها، تخضع هذه المعاملة لمعالجة محاسبية وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢) «المخزون». حصلت المجموعة على مستخلصات أعمال معتمدة من الاستشاري الخاص بالمشروع متضمنة نسب الإنجاز الفعلية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.



إيرادات بيع الوحدات

يلخص الجدول أدناه إيرادات بيع الوحدات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥): إيرادات بيع الوحدات

الآلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
ستون كومبلكس	-	-	٩١,٨٢٤	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
نقش فيلا	-	٤,٦٣١	٨١,٣٢٩	لا ينطبق	١,٦٥٦,٢٪	لا ينطبق
أدوار جديد	-	-	٦٢,٦٦٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
تل الرمال ١	-	٧٦,٦٠٢	٤٥,٦٤٥	لا ينطبق	(٤٠,٤)٪	لا ينطبق
رمز الريان ٢	-	-	٣٤,٠١٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
رمز ٤٠	-	-	٢٤,٥٥٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
رمز ٣٦١٣٥	٢٤,٤٨٩	٤٧,٧٨٣	٧,٥٠٠	٩٥,١٪	(٨٤,٣)٪	(٤٤,٧)٪
رمز ٢٧	٢٥,١٠٧	١٤,١٩١	٤,١٦٥	(٤٣,٥)٪	(٧٠,٧)٪	(٥٩,٣)٪
رمز ٣٣	٣٣,٣٢٦	٧,٢٦٩	٩٨٣	(٧٨,٢)٪	(٨٦,٥)٪	(٨٢,٨)٪
رمز ٢٥	٦٥,٤٩٦	٤٠,٤٤١	١١٨	(٣٨,٣)٪	(٩٩,٧)٪	(٩٥,٨)٪
أكبر ١٠ مشاريع	١٤٨,٤١٧	١٩٠,٩١٧	٣٥٢,٧٨٨	٢٨,٦٪	٨٤,٨٪	٥٤,٢٪
أخرى	١٢٥,١٨٠	٥٩,٥١١	-	(٥٢,٥)٪	(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق
الاجمالي	٢٧٣,٥٩٧	٢٥٠,٤٢٧	٣٥٢,٧٨٨	(٨,٥)٪	٤٠,٩٪	١٣,٦٪
مبيعات العقارات الاستثمارية	-	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الاجمالي	٢٧٣,٥٩٧	٢٥٠,٤٢٧	٣٥٢,٧٨٨	(٨,٥)٪	٤٠,٩٪	١٣,٦٪
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد الوحدات المباعة*	٢٧١	٢١٢	٢٠٨	(٢١,٨)٪	(١,٩)٪	(١٢,٤)٪
المساحة بالمتر المربع	٣٩,٤١٥	٣٢,٨٥٩	٣٦,٨١٦	(١٦,٦)٪	١٢,٠٪	(٣,٤)٪
متوسط الإيراد لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع)	٦,٩٤١	٧,٦٢١	٩,٥٨٣	٩,٨٪	٢٥,٧٪	١٧,٥٪

المصدر: معلومات الإدارة

* لا يتم بيع المشاريع التجارية كوحدة بل يتم احتسابها بالمتر المربع.

تُعد إيرادات بيع الوحدات المصدر الرئيسي لإيرادات المجموعة، حيث تساهم بنسبة ٤٢,٥٪ من معدل الإيرادات خلال الفترة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٤م. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الوحدات عند نقطة زمنية معينة، وذلك عند توقيع عقد البيع ونقل سند الملكية إلى العميل.

انخفضت إيرادات بيع الوحدات بنسبة ٨,٥٪ من ٢٧٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٥٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعزى ذلك إلى انخفاض عدد الوحدات المباعة من ٢٧١ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢١٢ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة لتوسعة الإدارة في أعمال التطوير العقاري لقطاع الجهات الخارجية. وقد تم تعويض هذا الانخفاض جزئيًا من خلال زيادة متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٦,٩ ألف ريال سعودي إلى ٧,٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة نفسها، تماشيًا مع ارتفاع أسعار السوق.

ارتفعت الإيرادات من بيع الوحدات بنسبة ٤٠,٩٪ من ٢٥٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣٥٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك إلى زيادة متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٧,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، على الرغم من انخفاض عدد الوحدات المباعة من ٢١٢ إلى ٢٠٨ خلال نفس الفترة. وجاءت الزيادة في متوسط الإيرادات على خلفية زيادة (١) مبيعات مجمع ستون من إجمالي المبيعات فقد تم بيع ٧٠ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٤م مقابل عدم بيع أي وحدات في السنة المالية ٢٠٢٣م، (٢) زيادة مساهمة مبيعات الفلل من إجمالي المبيعات فقد تم بيع ٤١ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٤م مقابل ١٧ وحدة تم بيعها في السنة المالية ٢٠٢٣م والتي يتم قياسها على أساس مساحة الأرض مقابل المساحات القابلة للبيع للشقق، (٣) بيع مشاريع الشقق في مواقع رئيسية بشكل رئيسي مركز الملك عبدالله المالي وطريق الملك سلمان، و(٤) زيادة أسعار السوق.



تشمل المشاريع التي قامت المجموعة ببيع بعض وحداتها على:

ستون كومبلكس

سجلت إيرادات بقيمة ٩١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٧٠ وحدة بمساحة ٨,٤٨٥ متر مربع.

نقش فيلا

سجلت إيرادات بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع وحدة بمساحة ٣٣٩ متر مربع و٨١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٢٧ وحدة بمساحة ٧,٥٨١ متر مربع.

أدوار جديد

سجلت إيرادات بقيمة ٦٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٣٢ وحدة بمساحة ٦,٩٧٨ متر مربع.

تل الرمال ١

سجلت إيرادات بقيمة ٧٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٩٧ وحدة بمساحة ١٣,٦٦٥ متر مربع، وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٤٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٥٦ وحدة بمساحة ٧,٦٩٦ متر مربع.

رمز الريان ٢

سجلت إيرادات بقيمة ٢٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٩ وحدات بمساحة ٢,٥٩٥ متر مربع.

رمز ٤٠

سجلت إيرادات بقيمة ٢٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٣ وحدات بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع.

رمز ٣٦\٣٥

سجلت إيرادات بقيمة ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ١١ وحدة بمساحة ٢,٤٩١ متر مربع، وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٤٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ١٦ وحدة بمساحة ٤,١٤٤ متر مربع. وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع وحدتان بمساحة ٥٢٠ متر مربع.

رمز ٢٧

سجلت إيرادات بقيمة ٢٥,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٣٧ وحدة بمساحة ٥,٥٦٠ متر مربع، وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ١٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢٣ وحدة بمساحة ٣,٣٤٤ متر مربع. وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع ٨ وحدات بمساحة ١,١٩٢ متر مربع.

رمز ٣٣

سجلت إيرادات بقيمة ٣٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٤٤ وحدة بمساحة ٥,٧١٣ متر مربع، وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٨ وحدة بمساحة ١,١٦٦ متر مربع. وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٩٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م من خلال بيع وحدة واحدة بمساحة ١٦٧ متر مربع.

رمز ٢٥

سجلت إيرادات بقيمة ٦٥,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٦٨ وحدة بمساحة ٩,٠٨٠ متر مربع، وسجلت أيضاً إيرادات بقيمة ٤٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٤٣ وحدة بمساحة ٥,٣٣٣ متر مربع. وسجلت إيرادات بقيمة ١١٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، متعلقة بإيرادات التسويق المقدمة من الشركة بالرغم من عدم بيع وحدات خلال الفترة.



اخرى

تتعلق الوحدات الاخرى برمز ٣١ و رمز ٣٧ والخبر ١١٧ ورمز ١٩ ورمز ٢٣ في السنة المالية ٢٠٢٢م.

تتعلق بمكاتب فسيلة ووحدات رمز ٣٧ و رمز ٣١ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

إيرادات تطوير عقاري للغير

يلخص الجدول أدناه إيرادات تطوير عقاري للغير للوحدات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٦): إيرادات تطوير عقاري للغير

ألف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
رافد	-	١٦,٦٦٦	٩٠,٤٥٨	لا ينطبق	٤٤٢,٨%	لا ينطبق
رمز ثروة	-	٢٨,٧٥٦	٤٣,١٣٤	لا ينطبق	٥٠,٠%	لا ينطبق
فيلا سديم	-	-	٣٦,٤٨٦	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
برج الرمز	-	-	١٩,٢٤٦	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مكاتب الملك خالد	-	-	١٦,٢٢٩	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
ريا النخيل	-	-	٦,٨٧٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
شق سديم	-	-	٤,١٥٦	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
رمز المعالي	١٦,٨٥٢	٥٦,٩٠٤	٢,٨٤٤	٢٣٧,٧%	٩٥,٠%)	(٥٨,٩%)
تل الرمال	-	٣٩,٥٠١	١,٤٣٦	لا ينطبق	٩٦,٤%)	لا ينطبق
رمز النخيل	٤٠,١٩٢	٢٤,٥٨٨	١,١٠٨	(٣٨,٨%)	٩٥,٥%)	(٨٣,٤%)
رمز ٤١	-	١٥,٢٣٣	-	لا ينطبق	١٠٠,٠%)	لا ينطبق
رمز ٤٥	-	٢٨,١٢٦	-	لا ينطبق	١٠٠,٠%)	لا ينطبق
رمز ٤٨	-	٨,٤٨٤	-	لا ينطبق	١٠٠,٠%)	لا ينطبق
الإجمالي	٥٧,٠٤٤	٢١٨,٢٥٨	٢٢٢,٠٧٣	٢٨٢,٦%	١,٧%	٩٧,٣%
ايرادات عمولات التطوير للغير	-	-	(١٣,٦١٣)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الإجمالي	٥٧,٠٤٤	٢١٨,٢٥٨	٢٠٨,٤٦٠	٢٨٢,٦%	(٤,٥%)	٩١,٢%
مؤشرات الأداء الرئيسية						
عدد المشاريع النشطة	٢	٨	١٠	٣٠٠,٠%	٢٥,٠%	١٢٣,٦%
متوسط الإيراد لكل مشروع (ألف الريالات السعودية لكل مشروع)	٢٨,٥٢٢	٢٧,٢٨٢	٢٠,٨٤٦	(٤,٣%)	(٢٣,٦%)	(١٤,٥%)

المصدر: معلومات الإدارة.

تمثل إيرادات تطوير عقاري للغير ٢١,٩% من إجمالي الإيرادات خلال السنة المالية ٢٠٢٤م، وتم تقديمها في السنة المالية ٢٠٢٢م كوسيلة لتوسيع عمليات المجموعة وتنويع مصادر تمويلها.



يتم تحقيق إيرادات تطوير عقاري للغير بناءً على اتفاقيات مع صناديق التطوير العقاري. وتحصل المجموعة بموجب هذه الاتفاقيات على (أ) رسوم التطوير التي يتم الاعتراف بها على مدى فترة البناء بناءً على نسبة إنجاز المشروع و (ب) رسوم ثابتة تتراوح بين ٥٪ و ٧٪ من إجمالي تكلفة بناء المشروع، والتي يتم تقديمها بشكل منفصل تحت «العمولات من مشاريع التطوير» بدءاً من السنة المالية ٢٠٢٤م. تعتمد اتفاقية تطوير المشاريع بين المجموعة والصناديق على رسوم ثابتة. وتقوم المجموعة بدورها بتعيين مقاولين من الباطن لتنفيذ أعمال البناء مقابل رسوم ثابتة أيضاً. وعليه، فإن هامش الربح الذي تسجله المجموعة من هذا القطاع هو الفرق بين التكلفة المتعاقد عليها مع الصناديق والتكلفة المتعاقد عليها مع الموردين. كما تحصل المجموعة على عمولة مبيعات وتسويق تبلغ ٥,٢٪ من قيمة الوحدات التي تبيعها نيابةً عن الصناديق، والتي تم تسجيلها ضمن «إيرادات أخرى».

ارتفعت إيرادات تطوير عقاري للغير بنسبة ٢٨٢,٦٪ من ٥٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢١٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة زيادة عدد المشاريع من ٢ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٨ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

انخفضت إيرادات التطوير بنسبة ٤,٥٪ من ٢١٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢٠٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب إنهاء ٦ مشاريع كانت جارية في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتم تعويض ذلك جزئياً من خلال بدء ٥ مشاريع خلال فترة السنة المالية ٢٠٢٤م، وتعلق بشكل رئيسي بمشروع سديم فيلا وبرج الرمز.

رافد

مشروع رافد هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ١٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وحقق إيرادات بقيمة ٩٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

رمز ثروة

مشروع رمز ثروة هو مشروع تطوير عقاري لمشاركه والذي حقق إيرادات بقيمة ٢٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وحقق إيرادات بقيمة ٤٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

فيلا سديم

مشروع فيلا سديم هو مشروع تطوير عقاري سكني بالتعاون مع شركة الأهلي المالية كمدير للصندوق والذي حقق إيرادات بقيمة ٣٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

برج الرمز

مشروع برج الرمز هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

مكاتب الملك خالد

مشروع مكاتب الملك خالد هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ١٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

ريا النخيل

مشروع ريا النخيل هو مشروع تطوير عقاري لإتقان كابيتال والذي حقق إيرادات بقيمة ٦,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

شقة سديم

مشروع شقة سديم هو مشروع تطوير عقاري سكني بالتعاون مع شركة الأهلي المالية كمدير للصندوق والذي حقق إيرادات بقيمة ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

رمز المعالي

مشروع رمز المعالي هو مشروع تطوير عقاري لصندوق بلوم إنفست والذي حقق إيرادات بقيمة ١٦,٩ مليون ريال سعودي و ٥٦,٩ مليون ريال سعودي و ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م على التوالي.



تل الرمال – الرياض المالية

مشروع تل الرمال – الرياض المالية هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ٣٩,٥ مليون ريال سعودي و ١,٤ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٤م على التوالي.

رمز النخيل

مشروع رمز النخيل هو مشروع تطوير عقاري لصندوق بلوم إنفست والذي حقق إيرادات بقيمة ٤٠,٢ مليون ريال سعودي و ٢٤,٦ مليون ريال سعودي و ١,١ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م على التوالي.

رمز ٤١

مشروع رمز ٤١ هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ١٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

رمز ٤٥

مشروع رمز ٤٥ هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ٢٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

رمز ٤٨

مشروع رمز ٤٨ هو مشروع تطوير عقاري للرياض المالية والذي حقق إيرادات بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

إيراد بيع على الخارطة – جوهرة الرمز

تعتمد الإيرادات من البيع على الخارطة على اتفاقية تم توقيعها مع شركة الإسكان الوطنية بتاريخ أبريل ٢٠٢٣م لمدة ٣,٥ سنوات، حيث تقوم المجموعة بتطوير وحدات سكنية وتجارية على أرض في الرياض مملوكة للأخيرة ولها الحق في الدخول في مبيعات على الخارطة.

بموجب العقد المبرم في السنة المالية ٢٠٢٣م، يتعين على المجموعة دفع مبلغ ٥٠٠ ريال سعودي لشركة الإسكان الوطنية عن كل متر مربع مباع، بالإضافة إلى رسوم تطوير بنسبة ٣٪ من إجمالي تكلفة الوحدات المطورة. ويُدفع المبلغ للشركة الوطنية للإسكان في نهاية العقد.

خلال الربع الرابع من السنة المالية ٢٠٢٤م، عُدِّل العقد مع شركة الإسكان الوطنية، حيث زادت الشركة بموجبه التزامات المجموعة لتصل إلى ١,١٥٨ ريالاً سعودياً للمتر المربع للوحدات المباعة، وارتفعت أسعار الوحدات غير المدعومة بمقدار ٣٣,٥ مليون ريال سعودي. وبالتالي، رُفِعَت التكاليف الإجمالية المُقدَّرة للمشروع بمقدار ٥,٢ مليون ريال سعودي، وزادت قيمة العقد بمقدار ٣٣,٥ مليون ريال سعودي.

يتم تسجيل الإيرادات من المبيعات على الخارطة على أساس النسبة المئوية وطريقة الإنجاز وبلغت ٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م والتي ارتفعت إلى ١٩٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بشكل رئيسي بعد بدء تشغيل المشروع الذي وصل إلى نسبة إنجاز ٦٣,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٤م (مقارنة بـ ٣,٢٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م).

إيرادات بيع عقارات تحت التطوير

ساهمت الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير بنسبة ٢١,٠٪ في المتوسط من إجمالي الإيرادات خلال الفترة المالية ٢٠٢٢م حتى ٢٠٢٤م. ابتداءً من السنة المالية ٢٠٢٢م، ركزت المجموعة على تطوير المشاريع بموجب هيكل صندوق العقارات، حيث لن تقوم المجموعة بعد ذلك بتمويل تطوير المشاريع من تدفقاتها النقدية التشغيلية. تم تسعير العقارات بناءً على تقييم جهة خارجية مستقلة مُعَيَّنة بالاتفاق بين المجموعة والصندوق. وقد سُوِّي جزء من عائدات هذه المبيعات مقابل شراء وحدات في هذه الصناديق.

خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، باعت المجموعة ٤ وحدات سكنية قيد التطوير لصناديق عقارية أبرمت معها اتفاقيات تطوير بقيمة إجمالية بلغت ٢٢٤,٢ مليون ريال سعودي.

وفي السنة المالية ٢٠٢٣م، بلغت الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير ٥٠,٢ مليون ريال سعودي، وهي متعلقة بنقل شركة رمز ثروة إلى صندوق رمز ثروة العقاري.

وفي السنة المالية ٢٠٢٤م، بلغت الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير ١٧٢,٦ مليون ريال سعودي، وتتعلق ببيع برج الملك سلمان إلى صندوق الرياض كابييتال للتطوير العقاري، حيث ستحصل المجموعة على وحدات بسعر ١٠ ريالات سعودية لكل وحدة.



إيرادات عمولات التطوير للغير

بلغت إيرادات عمولات التطوير للغير ١٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، وهي تمثل الرسوم الثابتة الناتجة عن مشاريع التطوير، والتي تُحسب بناءً على إجمالي تكلفة إنشاء المشروع. قبل السنة المالية ٢٠٢٤م، كانت العمولات تُسجل ضمن «إيرادات تطوير عقاري للغير».

إيرادات عقود التأجير

انخفضت إيرادات عقود التأجير من ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشيًا مع قرار الإدارة بالتركيز على تطوير وبيع العقارات، والتحول إلى تأجير الوحدات التجارية بدلاً من السكنية. وبالتالي، انخفض دخل الإيجار من المباني في الندي بقيمة ٠,٦ مليون ريال سعودي، وعرقلة بقيمة ٠,٤ مليون ريال سعودي، والدمام بقيمة ٠,٢ مليون ريال سعودي، وغيرها من العقارات.

ارتفعت إيرادات عقود التأجير من ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى إيرادات الإيجار الناتجة عن مكاتب فسيحة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي.

إيرادات إنشاءات ومقاولات

تتعلق إيرادات الإنشاءات والمقاولات بالعقود المبرمة بين المجموعة، من خلال شركاتها التابعة، شركة ذات للإنشاءات، وأطراف ثالثة، وخاصةً مشاريع تطوير صغيرة مثل الفلل السكنية. تُسجل الإيرادات بناءً على نسبة الإنجاز بعد الحصول على المستندات اللازمة للتحقق من الخدمات المقدمة.

ارتفعت إيرادات الإنشاءات والمقاولات من ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة عدد العقود من عقدين في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣ عقود في السنة المالية ٢٠٢٣م.

ارتفعت إيرادات الإنشاءات والمقاولات من ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة أعمال مشروع فيلا عنبر الذي بدأ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣م، مما ساهم في تحقيق إيرادات بلغت ٦,٠ مليون ريال سعودي.

إيرادات بيع عقارات استثمارية

بلغت الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية ٧٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وترتبط بشكل رئيسي ببيع مبنى الندي بقيمة ٥٤,٠ مليون ريال سعودي ومبنى عرقلة بقيمة ١٥,٠ مليون ريال سعودي ومبنى الأحمدية بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي، حيث استقادت المجموعة من ظروف السوق لبيع العقارات المدرة للإيجار القديمة.

٦-١-١-١-١ تكلفة الإيرادات

يلخص الجدول أدناه تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

الجدول (٦-٧): تكلفة الإيرادات

السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	التغيير السنتي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنتي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
٣٩,٦٩٩	١٧٦,٦٤٤	٢٦٢,٥٨٤	٣٤٥,٠	٤٨,٧	١٥٧,٢
١٨١,١٦٥	١٦٤,٨١٧	٢٤٩,٨٨٤	(٩,٠)	٥١,٦	١٧,٤
-	١١,٣٢٨	١٥٨,٢٧٥	لا ينطبق	١,٢٩٧,٣	لا ينطبق
١٩٦,٢٨٦	٤٥,٠٢٧	١٠٣,٨٣٨	(٧٧,١)	١٣٠,٦	(٢٧,٣)
١,٩٢١	٤,٧٠١	٥,٥٦٢	١٤٤,٧	١٨,٣	٧٠,٢
-	-	٢,١٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
٨٨٧	٦٤٥	١,٣٢٣	(٢٧,٣)	١٠٥,٢	٢٢,٢
١,٠٥٢	٦٧٧	٦٧٩	(٣٥,٧)	٠,٢	١٩,٧
٤٥,٩٢٥	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق



السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	التغيير السنتي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنتي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	آلاف الريالات السعودية
٧٢٤	٤٦٨	٨٨٤	(٣٥,٤) %	٨٨,٧ %	١٠,٥ %	مصاريف أخرى
٤٦٧,٦٦٠	٤٠٤,٣٠٧	٧٨٥,١٢٩	(١٣,٥) %	٩٤,٢ %	٢٩,٦ %	الإجمالي
نسبة مئوية من الإيرادات						نقطة مئوية
٦,٣ %	٣٣,٢ %	٢٧,٦ %	٢٦,٩	(٥,٦)	٢١,٣	تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
٢٨,٦ %	٣١,٠ %	٢٦,٣ %	٢,٤	(٤,٧)	(٢,٤)	تكلفة الوحدات المباعة
٠,٠ %	٢,١ %	١٦,٦ %	٢,١	١٤,٥	١٦,٦	تكاليف البيع على الخارطة - جوهرة الرمز
٣١,٠ %	٨,٥ %	١٠,٩ %	(٢٢,٥)	٢,٤	(٢٠,١)	تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير
٠,٣ %	٠,٩ %	٠,٦ %	٠,٦	(٠,٣)	٠,٣	مصاريف استكمال مشاريع منتهية
٠,٠ %	٠,٠ %	٠,٢ %	-	٠,٢	٠,٢	مصروف مخصص إكمال مشاريع
٠,١ %	٠,١ %	٠,١ %	(٠,٠)	٠,٠	(٠,٠)	مصروف مخصص ضمان وصيانة
٠,٢ %	٠,١ %	٠,١ %	(٠,٠)	(٠,١)	(٠,١)	استهلاك عقارات استثمارية
٧,٣ %	٠,٠ %	٠,٠ %	(٧,٣)	-	(٧,٣)	تكلفة بيع العقارات الاستثمارية
٠,١ %	٠,١ %	٠,١ %	(٠,٠)	٠,٠	٠,٠	مصاريف أخرى
٧٣,٩ %	٧٦,٠ %	٨٢,٥ %	٢,٢	٦,٥	٨,٦	الإجمالي
مؤشرات الأداء الرئيسية						تكلفة التطوير
عدد المشاريع النشطة						٢
١٩,٨٥٠	٢٢,٠٨١	٢٦,٢٥٨	١١,٢ %	١٨,٩ %	٢٥,٠ %	متوسط التكلفة لكل مشروع (بالريال السعودي)
تكلفة مبيعات الوحدات						٢
٢٧١	٢١٢	٢٠٨	(٢١,٨) %	(١,٩) %	(١٢,٤) %	عدد الوحدات المباعة
٢,٠٠٦	٢,٠٥٨	٣,٢٨٤	٢,٦ %	٦٤,٤ %	٢٩,٩ %	متوسط تكلفة الأرض للمتر المربع (بالريال السعودي)
٢,٥٩٠	٢,٩٥٨	٣,٤٦١	١٤,٢ %	١٧,٠ %	١٥,٦ %	متوسط تكلفة البناء للمتر المربع (بالريال السعودي)
٤,٥٩٦	٥,٠١٦	٦,٨٤٤	٩,١ %	٣٦,٥ %	٢٢,٠ %	إجمالي متوسط التكلفة لكل متر مربع (بالريال السعودي)

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

تكاليف عقود التطوير العقاري للغير

تتعلق تكاليف عقود التطوير العقاري للغير بتكاليف إدارة وتطوير المشاريع نيابة عن العملاء ولا سيّما صناديق التطوير العقاري.

تقوم المجموعة بالاتفاق مع مقاولين لبناء المشاريع وفق رسوم ثابتة، وفي المقابل تقوم المجموعة بإعادة تحميل التكاليف للعملاء بناءً على ميزانية ثابتة مُتفق عليها مسبقاً. ومن الجدير بالذكر أن تكاليف التطوير تشمل تكاليف الإنشاءات والمقاولات بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي السنة المالية ٢٠٢٣م و٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

ارتفعت تكاليف عقود التطوير العقاري للغير بنسبة ٣٤٥,٠ % من ٣٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٧٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع ارتفاع عدد المشاريع من مشروعين إلى ثمانية مشاريع تطويرية خلال الفترة ذاتها، ولا سيّما تكبد المجموعة لتكاليف إضافية على مشروع رمز ٤٥ و٤٨ نتيجة قرار الإدارة تحسين جودة هذه المشاريع بهدف تعزيز العلاقة مع مطوري الصناديق العقارية.



ارتفعت تكاليف عقود التطوير العقاري للغير بنسبة ٤٨,٧٪ من ١٧٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢٦٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م يعود ذلك بشكل رئيسي إلى (١) زيادة وتيرة المشاريع التي بدأت خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، وخاصة مشروع رافد بقيمة ٦٣,٣ مليون ريال سعودي، و(٢) التكاليف الإضافية التي قررت الإدارة تكبدها في مشروع رمز المعالي، ورمز النخيل، وتلال الرمال. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بإكمال المشاريع، وخاصة مشروع رمز ٤٥ ورمز ٤٨.

تكلفة الوحدات المباعة

تشمل تكلفة الوحدات المباعة تكلفة الأرض وتكاليف إنشاء الوحدات المباعة.

انخفضت تكلفة الوحدات المباعة بنسبة ٩,٠٪ من ١٨١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٦٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب انخفاض عدد الوحدات المباعة بمقدار ٥٩ وحدة خلال الفترة ذاتها. وقد قابل ذلك ارتفاع في متوسط تكلفة البناء للمتر المربع من ٢,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع ارتفاع أسعار مواد البناء.

ارتفعت تكلفة الوحدات المباعة بنسبة ٥١,٦٪ من ١٦٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢٤٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م مدفوعة بزيادة متوسط تكلفة البناء من ٣,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣,٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م إلى جانب زيادة متوسط تكلفة الأرض من ٢,١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣,٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

يعود ارتفاع متوسط التكاليف الإجمالية بشكل رئيسي إلى (أ) زيادة مساهمة بيع الفلل في إجمالي الوحدات المباعة، (ب) الموقع المتميز لمشاريع الشقق المباعة خلال الفترة، وهي مجمع ستون وأدوار جديد، و(ج) زيادة الطلب وديناميكيات السوق بشكل عام في قطاع العقارات السعودي.

تكاليف البيع على الخارطة – جوهرة الرمز

تتعلق تكلفة المبيعات على الخارطة بتكاليف التطوير المرتبطة بمشروع البيع على الخارطة الذي أبرمته المجموعة مع شركة الإسكان الوطنية. وبموجب العقد، يتعين على المجموعة دفع مبلغ ٥٠٠ ريال سعودي لشركة الإسكان الوطنية عن كل متر مربع مباع، بالإضافة إلى رسوم تطوير تبلغ ٢٪ من إجمالي تكلفة الوحدات المطورة.

خلال الربع الرابع من السنة المالية ٢٠٢٤م، عدّل العقد، بحيث تدفع المجموعة لشركة الإسكان الوطنية مبلغ ١,١٥٨ ريالاً سعودياً للمتر المربع الواحد من الوحدات المباعة، مما أدى إلى زيادة إجمالي التكاليف المقدرة بمقدار ٥,٢ مليون ريال سعودي. ونتيجة لذلك، ارتفعت تكلفة المبيعات على الخارطة من ١١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٥٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة لزيادة التكاليف المتفق عليها مسبقاً، بالإضافة إلى بدء تشغيل المشروع، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع ٥٩,٨٪ في السنة المالية ٢٠٢٤م (مقارنةً بنسبة ٣,٢٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م).

تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير

تتعلق تكاليف بيع المشاريع تحت التطوير بشكل رئيسي بتكلفة الأراضي المرسمة وتكاليف بناء المشاريع تحت التطوير، والتي تقوم المجموعة ببيعها غير مكتملة خلال الفترة ذاتها.

باعت المجموعة أربعة عقارات قيد التطوير وعقارين قيد التطوير لصناديق عقارية، في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م على التوالي، في ضوء قرار الإدارة بتنويع مصادر تمويل التطوير واستخدام هيكل الصندوق. وبالتالي، بلغت التكلفة ١٩٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٤٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

في السنة المالية ٢٠٢٤م، بلغت تكلفة بيع العقارات قيد التطوير ١٠٣,٨ مليون ريال سعودي، وذلك فيما يتعلق ببيع برج الملك سلمان لشركة جادات الملقا العقارية. وستستحوذ المجموعة على وحدات صندوق عقاري مقابل هذا السعر للأرض.

مصاريف استكمال مشاريع منتهية

تتعلق مصاريف استكمال مشاريع منتهية بمصاريف وتكاليف إصلاح تتحملها المجموعة في المشاريع المكتملة.

ارتفعت مصاريف استكمال المشاريع المنتهية من ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م تماشياً مع النمو في أعمال المجموعة والمواصفات الأعلى التي يتم اعتمادها.



مصروف مخصص إكمال مشاريع

يتعلق مخصص إكمال المشروع بالوحدات المباعة والمحولة للعملاء قبل إكمال المشاريع، فيما يتعلق بمشروع رمز ٤٠ ورمز الريان ٢، حيث تتوقع المجموعة تكبد تكاليف لإكمال المشروع بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

مصروف مخصص ضمان وصيانة

يتعلق مخصص الضمان والصيانة بالتزامات خدمات الصيانة بعد البيع التي تُقدمها المجموعة للعملاء لمدة سنة بعد البيع. يتم احتساب المخصص على أساس ٠,٠٥٪ من تكلفة الوحدات المباعة.

انخفض مخصص الضمان والصيانة بنسبة ٢٧,٣٪ من ٨٨٧,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٤٥,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب انخفاض الوحدات المباعة خلال الفترة من ٢٧١ وحدة إلى ٢١٢ وحدة.

ارتفع مخصص الضمان والصيانة بنسبة ١٠٥,٢٪ من ٦٤٥,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م مدفوعاً بزيادة قيمة الوحدات المباعة، حيث ارتفع متوسط الإيرادات لكل متر مربع من ٧,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

استهلاك عقارات استثمارية

يتعلق استهلاك العقارات الاستثمارية بإهلاك المباني والتحسينات على العقارات الاستثمارية المُدرة لدخل للإيجار.

انخفض استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ٣٥,٧٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٧٦,٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع بيع العقارات الاستثمارية لشركة جي بي في بقيمة ٥٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

وظلت المصروفات مستقرة عند متوسط ٦٧٨,٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

تكلفة بيع العقارات الاستثمارية

بلغت تكلفة بيع عقارات استثمارية ٤٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وهي عائدة إلى بيع ثلاث مباني الندى، الأحمدية، وعرقه.

مصاريف أخرى

تتعلق المصاريف الأخرى بتكلفة الإيجار، فيما يتعلق بتكاليف صيانة عقارات المجموعة المستأجرة، بما في ذلك مبنى الإزدهار ومكاتب فسيلة. بلغت المصاريف الأخرى ٧٢٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، و٤٦٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، و٨٨٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

٦-١-٧-٢ مصروفات إدارية وعمومية

يلخص الجدول أدناه مصروفات إدارية وعمومية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

الجدول (٦-٨): مصروفات إدارية وعمومية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	التغيير السنتي ٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م	التغيير السنتي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٢م - ٢٠٢٤م
٣,٥٦٩	٦,٢١٨	١١,٠٧٤	٢٧٤,٢٪	٧٨,١٪	٧٦,٢٪
٣١٦	-	٣,٤٨١	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	٢٣١,٩٪
٣,٣٢٢	٢,٥٥٤	٣,٤١٤	(٢٣,٣٪)	٣٣,٦٪	١,٢٪
١,٠٨٩	١,٢٠٩	٢,٠٧٠	١١,٠٪	٧١,٣٪	٣٧,٨٪
٤٥٥	٦٠٩	١,٢٧٣	٣٣,٩٪	١٠٩,١٪	٦٧,٤٪
١٨٦	٦٠٧	١,١٦٨	٢٢٧,٠٪	٩٢,٤٪	١٥٠,٨٪
-	٢,٠٨٧	١,٠٤٤	لا ينطبق	(٤٩,٩٪)	لا ينطبق



آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
تأمينات إجتماعية	٢٤٠	٦٠٦	١,٠٣٥	٪١٥٢,٣	٪٧٠,٦	٪١٠٧,٥
مصرفات أخرى	٤,٢٨٥	٣,١٤٧	٦,٧٩٦	(٪٢٦,٦)	٪١١٦,٠	٪٢٥,٩
الإجمالي	١٣,٤٧٢	١٧,٠٣٧	٣١,٣٥٦	٪٢٦,٥	٪٨٤,٠	٪٥٢,٦
نقطة مئوية						
كثسبة مئوية من الإيرادات	٠,٦	٪١,٢	٪١,٢	٠,٦	٠,٠	٠,٦
مرتبات ومكافآت وما في حكمها	٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٤	٠,٠	٠,٤	٠,٣
مخصص خسائر إثمائية متوقعة	٠,٥	٪٠,٥	٪٠,٤	٠,٠	(٠,١)	(٠,٢)
مكافآت وحوافز	٠,٢	٪٠,٢	٪٠,٢	٠,٠	٠,٠	٠,٠
استشارات وأتعاب مهنية	٠,١	٪٠,١	٪٠,١	٠,٠	٠,٠	٠,٠
رسوم حكومية	٠,٠	٪٠,١	٪٠,١	٠,١	٠,٠	٠,١
مصرفوف تأمين طبي	٠,٠	٪٠,٤	٪٠,١	٠,٤	(٠,٣)	٠,١
هبات وتبرعات	٠,٠	٪٠,١	٪٠,١	٠,١	٠,٠	٠,١
تأمينات إجتماعية	٠,٧	٪٠,٦	٪٠,٧	(٠,١)	٠,١	٠,٠
مصرفات أخرى	٢,١	٪٣,٢	٪٣,٣	١,١	٠,١	١,٢
الإجمالي	١٦	٣٢	٥٦	٪١٠٠,٠	٪٧٥,٠	٪٨٧,١
مؤشرات الأداء الرئيسية	١٨,٥٨٧	١٦,١٩٣	١٦,٤٨٠	(٪١٢,٩)	(٪١,٨)	(٪٥,٨)
متوسط عدد الموظفين	١٨,٥٨٧	١٦,١٩٣	١٦,٤٨٠	(٪١٢,٩)	(٪١,٨)	(٪٥,٨)
متوسط التكلفة الشهري لكل موظف (ريال سعودي)	١٨,٥٨٧	١٦,١٩٣	١٦,٤٨٠	(٪١٢,٩)	(٪١,٨)	(٪٥,٨)

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م و معلومات الادارة.

مرتبات ومكافآت وما في حكمها

تتعلق المرتبات والمكافآت وما في حكمها برواتب الموظفين، وتشمل بشكل رئيسي الرواتب الأساسية وبدلات الموظفين الأخرى بما في ذلك السكن والإجازات والنقل.

ارتفعت المرتبات والمكافآت وما في حكمها بنسبة ٧٤,٢٪ من ٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الإرتفاع في متوسط عدد الموظفين من ١٦ إلى ٣٢ خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت المرتبات والمكافآت وما في حكمها بنسبة ٧٨,١٪ من ٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، مدفوعةً بزيادة عدد الموظفين من ٣٢ إلى ٥٦ خلال الفترة نفسها، ويعود ذلك أساساً إلى التوظيف في أقسام المالية وتكنولوجيا المعلومات والخدمات المشتركة. ويتماشى هذا مع الطرح العام الأولي المزمع للمجموعة.

مخصص خسائر إثمائية متوقعة

بلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م. وخلال السنة المالية ٢٠٢٤م، طبقت المجموعة النهج المبسط في حساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، والذي يتم تنفيذه من قبل جهة خارجية مستقلة.

مكافآت وحوافز

يتم توزيع المكافآت والحوافز بناء على أداء الموظفين وموافقة مجلس الإدارة.

انخفضت تكلفة المكافآت والحوافز بنسبة ٢٣,٣٪ من ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى قرار الإدارة بتوزيع مكافأة استثنائية قدرها ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.



ارتفعت تكلفة المكافآت والحوافز بنسبة ٣٣,٦٪ من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م مدفوعة بزيادة عدد الموظفين من ٢٢ إلى ٥٦ خلال الفترة.

استشارات وأتعاب مهنية

تتعلق الإستشارات والأتعاب المهنية برسوم تقييم العقارات الاستثمارية، والتي عادة ما يتم تقييمها سنوياً أو عند شراء أو بيع العقارات.

ارتفعت تكلفة الإستشارات والأتعاب المهنية بنسبة ١١,٠٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم بنسبة ٧١,٣٪ إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة أنشطة التقييم المختلفة التي قامت بها المجموعة.

رسوم حكومية

تتعلق الرسوم الحكومية بنفقات التراخيص والرسوم الأخرى المستحقة للحكومة.

ارتفعت تكلفة الرسوم الحكومية من ٤٥٤,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦٠٨,٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب الزيادة في عدد المشاريع والزيادة الإجمالية في عمليات المجموعة.

مصرفوف تأمين طبي

ارتفع مصرفوف التأمين الطبي من ١٨٥,٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦٠٧,١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة الإرتفاع في متوسط عدد الموظفين خلال الفترة ذاتها.

هبات وتبرعات

بلغت الهبات والتبرعات قيمة ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وتتعلق بالدعم المالي من أجل جهود الإغاثة في المنطقة كجزء من مبادرات المسؤولية الاجتماعية للمجموعة.

بلغت الهبات والتبرعات قيمة ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م وتتعلق بالدعم المالي المقدم للجمعيات الخيرية.

تأمينات إجتماعية

تتعلق التأمينات الإجتماعية بالمساهمة الإلزامية التي تقدمها المجموعة للجهات الحكومية فيما يتعلق بموظفيها.

ارتفعت مصاريف التأمينات الإجتماعية ٢٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦٠٦,٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب الإرتفاع في متوسط عدد الموظفين خلال الفترة ذاتها.

مصرفوفات أخرى

تشمل المصرفوفات الإدارية والعمومية الأخرى بشكل رئيسي استهلاك الممتلكات والمعدات (٩٨٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م)، ومصرفوفات انظمه وشبكات (٧٤٠ ألف ريال سعودي)، ومكافأة نهاية الخدمة (٦١٥ ألف ريال سعودي)، وقرطاسية ومطبوعات (٦١٠ ألف ريال سعودي)، والتنظيف والضيافة (٤٢٨ ألف ريال سعودي)، ونفقات إيجار أماكن إقامة الموظفين (٣٨٦ ألف ريال سعودي)، ودورات وانتدابات (٣٤٧ ألف ريال سعودي) ونفقات هاتف وانترنت وكهرباء (٢٨٣ ألف ريال سعودي) وغيرها (٣,٠ مليون ريال سعودي).

انخفضت المصرفوفات الإدارية والعمومية الأخرى بنسبة ٢٦,٦٪ من ٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م يعود ذلك بشكل رئيسي إلى عدم تكبد مصاريف الطرح العام الأولي غير المتكررة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بزيادة في قيمة الإيجار قصير الأجل بقيمة ٣٣٩ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

ارتفعت المصرفوفات الإدارية والعمومية الأخرى بنسبة ١١٦,٠٪ من ٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م مدفوعة بزيادة في النفقات المختلفة مثل استهلاك الممتلكات والمعدات بقيمة ٥٦٨ ألف ريال سعودي، ومصرفوفات انظمه وشبكات بقيمة ٤٨٤ ألف ريال سعودي، وقرطاسية ومطبوعات بقيمة ٤٨١ ألف ريال سعودي، ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين بقيمة ٢٧٩ ألف ريال سعودي بما يتماشى مع الزيادة الإجمالية في عدد موظفي المجموعة وعملياتها.



٦-٧-٣ مصروفات بيعية وتسويقية

يلخص الجدول أدناه مصروفات بيعية وتسويقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م:

الجدول (٦-٩): مصروفات بيعية وتسويقية

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
١١٩,٩٪	٣٤,٢٪	٢٦٠,٢٪	٢,٨٧٤	٢,١٤٢	٥٩٥	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
لا ينطبق	(٥٠,٨٪)	لا ينطبق	٨٦٩	١,٧٦٧	-	العمولات
٨٥,٣٪	١٥٤,٥٪	٣٤,٩٪	١٤,٥٤٧	٥,٧١٦	٤,٢٣٧	أخرى
٩٤,٦٪	٩٠,٠٪	٩٩,٢٪	١٨,٢٩٠	٩,٦٢٤	٤,٨٣٢	الإجمالي
نسبة مئوية من الإيرادات						
٠,٢	(٠,١)	٠,٣	٠,٣٪	٠,٤٪	٠,١٪	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
٠,١	(٠,٢)	٠,٣	٠,١٪	٠,٣٪	٠,٠٪	العمولات
٠,٩	٠,٥	٠,٤	١,٥٪	١,١٪	٠,٧٪	أخرى
١,٤	٠,١	٠,١	١,٩٪	١,٨٪	٠,٨٪	الإجمالي
مؤشرات الأداء الرئيسية						
١٠٣,١٪	٤٣,٥٪	١٨٧,٥٪	٣٣	٢٣	٨	متوسط عدد الموظفين
٨,٢٪	(٦,٥٪)	٢٥,٣٪	٧,٢٥٨	٧,٧٦٠	٦,١٩٤	متوسط الراتب الشهري لكل متوسط عدد الموظفين

المصدر: معلومات الإدارة.

مرتبات ومكافآت وما في حكمها

تتعلق مرتبات ومكافآت وما في حكمها برواتب موظفي البيع والتسويق وتتكون بشكل رئيسي من الرواتب وبدلات السكن وغيرها.

ارتفعت تكلفة الرواتب والمزايا لمتعلقة بها من ٥٩٥,٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بما يتماشى مع الإرتفاع في متوسط عدد الموظفين من ٨ إلى ٢٣ خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت تكلفة مرتبات ومكافآت وما في حكمها من ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة زيادة عدد الموظفين من ٢٣ في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣٣ في السنة المالية ٢٠٢٤م بما يتماشى مع التركيز المتزايد للمجموعة على توسيع قدراتها في المبيعات والتسويق بناءً على احتياجاتها الداخلية وتعاملاتها مع الصناديق.

العمولات

قامت الإدارة بإدخال وتطبيق سياسة العمولة لفريق المبيعات لقاء بيع الوحدات خلال السنة المالية ٢٠٢٣م. وتقوم سياسة العمولة على أساس تصاعدي، مع العلم أن إجمالي العمولات يجب ألا يتجاوز ١,٠٪ من إجمالي قيمة المبيعات. وقد بلغت تكلفة العمولات ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. ثم انخفضت إلى ٨٦٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

أخرى

تتعلق التكاليف الأخرى بشكل أساسي بتكاليف تسويق العلامة التجارية وحملات الإعلام والإعلان والمعارض التسويق والإعلان عبر منصات التواصل الاجتماعي وغيرها من التكاليف.

ارتفعت المصروفات البيعية والتسويقية الأخرى بنسبة ٣٤,٩٪ من ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم بنسبة ١٥٤,٥٪ لتصل إلى ١٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب استراتيجية المجموعة الجديدة لزيادة الوعي بالعلامة التجارية وإنفاقها على تسويق المشاريع نتيجة عوامل السوق التنافسية.



٦-٧-١- الإيرادات الأخرى

يلخص الجدول أدناه الإيرادات الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-١): الإيرادات الأخرى

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٢م مراجعة	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	٨٥٣,٥٪	لا ينطبق	٢١,٥٤١	٢,٢٥٩	-	إيرادات عمولات التسويق والسعي
(٥٤,٨)٪	(٨٤,٦)٪	٣٣,٠٪	٣٤٧	٢,٢٥٩	١,٦٩٩	إيرادات أخرى
٢٥٩,٠٪	٣٨٤,٥٪	١٦٦,٠٪	٢١,٨٨٨	٤,٥١٨	١,٦٩٩	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٤م.

إيرادات عمولات التسويق والسعي

ارتفعت إيرادات عمولات التسويق والسعي من لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وتتعلق بعمولة بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الوحدات المباعة بالنيابة عن الصناديق، وذلك ضمن اتفاقيات التطوير العقاري مع صناديق تطوير العقارات.

ارتفعت إيرادات عمولات التسويق والسعي بنسبة ٨٥٣,٥٪ من ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٢١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة إيرادات عمولات وسعي أراضي بمبلغ ١٢,٤ مليون ريال سعودي وتسجيل عمولة على بيع الوحدات المتعلقة بمشاريع رمز المعالي، تل الرمال، ورمز النخيل المملوكة من صناديق التطوير العقاري بمبلغ ٨,٢ مليون ريال سعودي.

إيرادات أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ٣٣,٠٪ من ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب إرتفاع إسترداد الضرائب من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بقيمة ٩٢٥ ألف ريال سعودي.

انخفضت الإيرادات الأخرى بنسبة ٨٤,٦٪ من ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٣٤٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب المبلغ المسترد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك البالغة قيمته ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

تكلفة التمويل

يلخص الجدول أدناه تكلفة التمويل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-١١): تكلفة التمويل

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٢م معلومات الإدارة	آلاف الريالات السعودية
٢٥٢,١٪	٤٧٠,١٪	١١٧,٤٪	١٣,٤٥٦	٢,٣٦٠	١,٠٨٦	مصرف فوائد القروض
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١,١٣٦	-	-	فوائد التزام عقود الإيجار
٧٥,٢٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	٢,١٠٠	-	٦٨٤	رسوم تمويلية أخرى
٢٠٧,١٪	٦٠٧,٢٪	٣٣,٤٪	١٦,٦٩٢	٢,٣٦٠	١,٧٧٠	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

مصرف فوائد القروض

ارتفع مصرف فوائد القروض بنسبة ١١٧,٤٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب حصول المجموعة على تسهيلات إضافية من بنك الرياض، بنك الجزيرة، والبنك العربي الوطني.

ارتفع مصرف فوائد القروض بنسبة ٤٧٠,١٪ من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب حصول المجموعة على قروض إضافية من بنك السعودي الأول وبنك العربي الوطني وبنك الرياض.



فوائد التزام عقود الإيجار

بلغت فوائد التزام عقود الإيجار ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م و تتعلق بشكل خاص بعقد الإيجار لمكاتب فسيhle التي تم إستئجارها وتأجير بعضها لعملاء خارجيين.

رسوم تمويلية أخرى

بلغت رسوم التمويلية الأخرى ٦٨٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

٦-٧-٢ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و ٢٠٢٣م، و ٢٠٢٤م

الجدول (٦-١٢): قائمة المركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٩,٥٨٩	١,٨٢٨	١,٢٨٠	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٧١	٤٢٩	٥١٤	أصول غير ملموسة، صافي
٣٨,٦٢٧	٣٩,٣٠٥	٣٩,٧٨٢	عقارات استثمارية، صافي
٦,١٥٤	٢,٩٥٠	١,٥٥٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٤٥٠	-	-	إستثمارات في شركات زميلة
٣١٦,٣٢٩	٣١٤,٣٤٦	١٣٢,١٤٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح و الخسارة
١٢,٢٠٨	-	-	أصول حق استخدام
٣٩١,٦٢٩	٣٥٨,٨٥٨	١٧٥,٢٦٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٥٢,١٤٦	٢٤,٢٠٠	٧٣,٠٨٦	النقد لدى البنوك
٣٧٥,٠٤٦	١١٠,٣٠٢	١٠,٧٢٧	ذمم مدينة تجارية، صافي
٤٥,٩٦٧	٤٣,٧١٩	٤٠,١٥٣	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤٤٥,٢١٦	٢٨٨,٩٦٥	٢٤٧,٥٠٢	عقارات تحت التطوير
٦,٨١٠	١٠٥,٤٣٩	٨٧,٢٩٤	مخزون عقاري
٤٦,٩٦٩	٢٤,٠٠٢	-	المستحق من اطراف ذات علاقة
٩٧٢,١٥٤	٥٩٦,٦٢٧	٤٥٨,٧٦٣	إجمالي الموجودات المتداولة
١,٣٦٣,٧٨٣	٩٥٥,٤٨٥	٦٣٤,٠٢٩	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	رأس المال
٣٧,٦٧١	٣٧,٦٧١	٢٤,١٧٧	احتياطي نظامي
(٤٧١)	٥	(٤٤)	احتياطي اكتواري
٤٠٣,٢٩٩	٢٧١,٧٤٤	١٨٨,٦٣٩	الأرباح المبقاة
٧٤٠,٤٩٩	٦٠٩,٤٢٠	٥١٢,٧٧٢	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			



ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مراجعة
المطلوبات غير المتداولة			
التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين	٢٣٧	٤٦٨	١,٥٤٨
التزام عقود الإيجار - غير متداول	-	-	٩,٤١٣
الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل	٣٣,٠٠٥	٢٢٩,٦٧٩	٢٧٧,٨١١
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٣٣,٢٤٢	٢٣٠,١٤٧	٢٨٨,٧٧٢
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية	١٦,٦٤١	٣٨,٨٥٨	٥٣,٢٧٦
مستحق لأطراف ذات علاقة	-	٣٦١	٣٠٠
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٧,٩٤٣	١٤,٥٩٢	٥٨,٨١٧
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٥٩٩	٣٤,٠٩٧	٥٦,٥٦٤
التزام عقود الإيجار- متداول	-	-	٣,٠٩٨
مخصص الزكاة المستحقة	٧,٣٩٦	٥,٢٤٠	١١,٢١٨
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٣٥,٤٣٥	٢٢,٧٧٢	١٥١,٢٣٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٨٨,٠١٤	١١٥,٩١٩	٣٣٤,٥١٢
إجمالي المطلوبات	١٢١,٢٥٦	٣٤٦,٠٦٦	٦٢٣,٢٨٤
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٦٣٤,٠٢٩	٩٥٥,٤٨٥	١,٣٦٣,٧٨٣
مؤشرات الأداء الرئيسية			
العائد على الموجودات	%٢٢,١	%١٣,٢	%١١,٦
معدل دوران المخزون العقاري (أيام)	٩٠	٢١٣	٨٢
العائد على حقوق الملكية	%٢٧,٣	%٢٠,٨	%٢١,٤
الديون على حقوق الملكية	٠,١	٠,٤	٠,٦

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الموجودات غير المتداولة

تتضمن الموجودات غير المتداولة ممتلكات ومعدات، أصول غير ملموسة، عقارات استثمارية، استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، إستثمارات في شركات زميلة، أصول حق استخدام.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ١٧٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٥٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بسبب إضافات بقيمة ١٧٥,٥ مليون ريال سعودي مرتبطة بشكل رئيسي بصندوق الرياض للتنمية العقارية من أجل تطوير وحدات بمشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان ووحدات في حطين المتعلقة بمشروع يسر فيلا.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ٣٥٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٩١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب ارتفاع أصول حق استخدام بقيمة ١٢,٢ مليون ريال سعودي وارتفاع إستثمارات في شركات زميلة بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي.

الموجودات المتداولة

تتضمن الموجودات المتداولة نقد وما في حكمه، ذمم مدينة تجارية، مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى، عقارات تحت التطوير، مخزون عقاري، المستحق من اطراف ذات علاقة.



ارتفعت الموجودات المتداولة من ٤٥٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٩٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة:

١- ارتفاع رصيد ذمم مدينة تجارية بقيمة ٩٩,٦ مليون ريال سعودي تماشيًا مع توسّع نشاط المجموعة، وبشكل رئيسي ارتفاع عمليات البيع على الخارطة ومبيعات الوحدات والتطوير العقاري، فضلاً عن التأخر في استلام سندات ملكية العديد من الوحدات.

٢- ارتفاع في رصيد عقارات تحت التطوير بقيمة ٤١,٥ مليون ريال سعودي بسبب الارتفاع في عدد المشاريع من ١٣ إلى ١٨، وقد قابل ذلك تحويل المشاريع المكتملة إلى المخزون العقاري بقيمة ١٨٣,٠ مليون ريال، خلال الفترة ذاتها.

وقد قابل ذلك انخفاض في رصيد النقد وما في حكمه بقيمة ٤٨,٩ مليون ريال سعودي بسبب الإضافات إلى استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل بقيمة ١٧٥,٥ مليون ريال سعودي والتي قابلها ارتفاع في صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية بسبب متحصلات من قروض بقيمة ٢٠٩,٥ مليون ريال سعودي، خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت الموجودات المتداولة من ٥٩٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٧٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة

١- الإرتفاع في رصيد ذمم مدينة تجارية بقيمة ٣٦٤,٧ مليون ريال سعودي تماشيًا مع توسّع عمليات المجموعة

٢- الإرتفاع في رصيد العقارات تحت التطوير بقيمة ١٥٦,٣ مليون ريال سعودي نتيجة بيع برج الرمز - طريق الملك سلمان بالإضافة إلى تحويل المشاريع التي تم إنجازها إلى مخزون العقارات وتحويلها إلى تكلفة التطوير.

وقد قابل ذلك انخفاض في مخزون عقاري بقيمة ٩٨,٦ مليون ريال سعودي بسبب بيع ٢٠٨ وحدة، قابلها تحويلات من عقارات تحت التطوير بقيمة ١٥٣,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية من ٥١٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٠٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة بقيمة ٨٣,١ مليون ريال سعودي نتيجة تسجيل صافي دخل قدره ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي، قابله توزيع أرباح بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي، خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت حقوق الملكية من ٦٠٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٤٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة بقيمة ١٣١,٦ مليون ريال سعودي نتيجة تسجيل صافي دخل قدره ١٦١,٦ مليون ريال سعودي قابله توزيع أرباح بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

المطلوبات غير المتداولة

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٣٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٣٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل بمقدار ١٩٦,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها، بسبب عمليات سحب إضافية ولا سيما فيما يتعلق بتسهيلات بنك الرياض، الجيرة، والبنك العربي الوطني.

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٢٣٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٨٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع الجزء غير المتداول من التزامات الإيجار بقيمة ٩,٤ مليون ريال سعودي.

المطلوبات المتداولة

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ٨٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١١٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في (١) رصيد عملاء الدفعات المقدمة بقيمة ٢٣,٥ مليون ريال سعودي تماشيًا مع الارتفاع في إيرادات عقود التطوير المحصل، مقدماً وإيراد البيع على الخارطة المحصلة مقدماً المتعلقة بمشروع جوهرة الرمز (٢) الذمم الدائنة التجارية بقيمة ٢٢,٢ مليون ريال سعودي تماشيًا مع التوسع في عمليات المجموعة والحاجة إلى خدمات المقاولات. قابل ذلك انخفاض في الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بقيمة ١٢,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.



ارتفعت المطلوبات المتداولة من ١١٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٣٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في:

- ١- الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بقيمة ١٢٨,٥ مليون ريال سعودي نتيجة الحصول على تسهيلات إضافية من البنك العربي الوطني قبالها سداد جزء من القروض القائمة.
- ٢- رصيد المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى بقيمة ٤٤,٢ مليون ريال سعودي بسبب ارتفاع مصروفات أعمال مستحقة بقيمة ٢٥,٥ مليون ريال سعودي وتوزيعات أرباح مستحقة بقيمة ١٥,٠ مليون ريال سعودي.
- ٣- رصيد عملاء الدفعات المقدمة بقيمة ٢٢,٥ مليون ريال سعودي نتيجة ارتفاع إيراد عقود تطوير محصلة مقدماً بقيمة ١٨,١ مليون ريال سعودي وإيراد بيع على الخارطة محصل مقدم تماشياً مع الارتفاع في عدد الوحدات المباعة خلال الفترة ذاتها.

٦-٧-٢-١ الموجودات غير المتداولة

يلخص الجدول أدناه الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-١٣): الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
ممتلكات ومعدات، صافي	١,٢٨٠	١,٨٢٨	٩,٥٨٩
أصول غير ملموسة، صافي	٥١٤	٤٢٩	٢٧١
عقارات استثمارية، صافي	٣٩,٧٨٢	٣٩,٣٠٥	٣٨,٦٣٧
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١,٥٥٠	٢,٩٥٠	٦,١٥٤
إستثمارات في شركات زميلة	-	-	٨,٤٥٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح و الخسارة	١٣٢,١٤٠	٣١٤,٣٤٦	٣١٦,٣٢٩
أصول حق استخدام	-	-	١٢,٢٠٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٧٥,٢٦٦	٣٥٨,٨٥٨	٣٩١,٦٢٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٦-٧-٢-١-١ ممتلكات ومعدات، صافي

يلخص الجدول أدناه صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-١٤): صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
سيارات	-	٣٠٧	٤١٤
تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني مستأجرة	٩١٧	٩٩٥	٧,٢١٨
أجهزة حاسب آلي	٣٦٣	٥٢٦	١,٩٣٨
آلات ومعدات	-	-	١٩
الإجمالي	١,٢٨٠	١,٨٢٨	٩,٥٨٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.



الجدول (٦-١٥): إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٢٠٨	٣٦٣	-	سيارات
٦,٨٠٣	٣٣٢	٤٥٧	تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني مستأجرة
١,٧١١	٢٦٧	٢٩٢	أجهزة حاسب آلي
٢١	-	-	آلات ومعدات
-	-	٦٨٦	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ - محولة إلى أصول غير ملموسة
٨,٧٤٣	٩٦٢	١,٤٣٥	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-١٦): إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
١٠١	٥٦	-	سيارات
٥٨٠	٢٥٣	١٨٨	تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني مستأجرة
٢٩٩	١٠٤	٣٦	أجهزة حاسب آلي
١	-	-	آلات ومعدات
٩٨٢	٤١٤	٢٢٤	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة الشركة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.

عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات. يتم تحميل الإستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات.

تتكون الممتلكات والمعدات، الصافية، من تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني مستأجرة بقيمة ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأجهزة حاسب آلي بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي، من بين أمور أخرى بقيمة ٤٣٣ ألف ريال سعودي.

ارتفعت الممتلكات والمعدات من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الإضافات بقيمة ٩٦٢ ألف ريال سعودي بما يتماشى مع نمو عمليات المجموعة، والتي تم تعويضها جزئياً من خلال رسوم الاستهلاك السنوية.

ارتفعت الممتلكات والمعدات من ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٩,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، نتيجة الإضافات بقيمة ٨,٧ مليون ريال سعودي، تتعلق بشكل رئيسي بتجهيزات مكتبية وتحسينات مباني مستأجرة بقيمة ٦,٨ مليون ريال سعودي وأجهزة الحاسوب بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي، تماشياً مع التوسع المستمر في عمليات المجموعة. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بتكاليف استهلاك سنوية بلغت ٩٨٢ ألف ريال سعودي.



سيارات

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للسيارات من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات بلغت ٣٦٣ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ٥٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٣٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة إضافات بلغت ٢٠٨ ألف ريال سعودي وقد قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ١٠١ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للتجهيزات المكتبية من ٩١٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات والتي بلغت ٣٢٢ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوي بلغت ٢٥٣ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للتجهيزات مكتبية من ٩٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب إضافات بلغت ٦,٨ مليون ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٥٨٠ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

أجهزة حاسب آلي

ارتفعت صافي القيمة الدفترية لأجهزة حاسب آلي من ٣٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٢٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات والتي بلغت ٢٦٧ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوي بلغت ١٠٤ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية لأجهزة حاسب آلي من ٥٢٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب إضافات والتي بلغت ١,٧ مليون ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٢٩٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

آلات ومعدات

سجلت صافي القيمة الدفترية للآلات والمعدات ١٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب إضافات والتي بلغت ٢١ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ألف ريال سعودي خلال الفترة.

٦-٧-٢-١ أصول غير ملموسة، صافي

الجدول (٦-١٧): الأصول غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
برامج وشبكات	٥١٤	٤٢٩	٢٧١
الإجمالي	٥١٤	٤٢٩	٢٧١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتعلق الأصول غير الملموسة ببرنامج تخطيط موارد المؤسسات (ERP) الخاص بالمجموعة والذي تم بدء العمل به في السنة المالية ٢٠٢٢م.

انخفض رصيد صافي الأصول غير الملموسة من ٥١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٢٧١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب رسوم الإطفاء خلال الفترة ذاتها.

٦-٧-٢-٣ عقارات استثمارية، صافي

الجدول (٦-١٨): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
أراضي	٢١,٨٠٠	٢١,٨٠٠	٢١,٨٠٠
مباني	١٧,٩٨٢	١٧,٥٠٥	١٦,٨٢٧
الإجمالي	٣٩,٧٨٢	٣٩,٣٠٥	٣٨,٦٢٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



الجدول (٦-١٩): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

التكلفة	ألف ريال سعودي	أراضي	مباني	الإجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢١,٨٠٠	٢٢,٢٠٠	٤٤,٠٠٠	
إضافات	-	٢٠٠	٢٠٠	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢١,٨٠٠	٢٢,٤٠٠	٤٤,٢٠٠	
مجمع الإستهلاك				
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	-	٤,٢١٨	٤,٢١٨	
إستهلاك العام	-	٦٧٧	٦٧٧	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	-	٤,٨٩٥	٤,٨٩٥	
إستهلاك العام	-	٦٧٩	٦٧٩	
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	-	٥,٥٧٣	٥,٥٧٣	
صافي القيمة الدفترية				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢١,٨٠٠	١٧,٩٨٢	٣٩,٧٨٢	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٢١,٨٠٠	١٧,٥٠٥	٣٩,٣٠٥	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢١,٨٠٠	١٦,٨٢٧	٣٨,٦٢٧	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو بهدف ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويحمل الاستهلاك وفق القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٤٦,٩ مليون ريال سعودي بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) والمتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية.

تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية بأسلوب القيمة العادلة وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

- معدلات الرسمة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل المقيم هو ٨٪ - ٩٪)
- معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي
- تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لدى إدارة الشركة عقارات استثمارية مرهونة بلغت صافي قيمتها الدفترية ٣٨,٦ مليون ريال سعودي مقابل التسهيل رقم ٦ و ٧ المعروف في القسم ٦-٧-٢-٤-٢ («الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل»).

تتكون العقارات الاستثمارية، صافية من ٥ عقارات محتفظ بها لأنشطة التأجير، وهي الازدهار بقيمة ١٦,٠ مليون ريال سعودي، والمبنى ١٠٥ في الخبر بقيمة ٧,٠ مليون ريال سعودي و ٣ مباني في الدمام قيمة كل منها ٥,٢ مليون ريال سعودي. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية على طرف ثالث مستقل.

انخفضت العقارات الاستثمارية من ٣٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٩,٣ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٣٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب مصاريف الإستهلاك للفترة ذاتها.



٦-٧-٣-٤ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يلخص الجدول أدناه استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٠): استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٣,٩٩٤	٢,١٠٠	١,٢٠٠	صندوق وثيق بروتيتك فنتشر (١)
١,٠٦٩	٣٥٠	٣٥٠	شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة (٢)
١,٠٩١	٥٠٠	-	شركة دارك الديار للسفر والسياحة (٣)
٦,١٥٤	٢,٩٥٠	١,٥٥٠	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتم قياس استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يُحفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.
- ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد - فقط - دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بواسطة خبير مستقل يتم تعيينه من قبل الصندوق.

تمثل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

١- يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في ٢١٠ ألف وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من صندوق وثيق بروتيتك فنتشر («الصندوق») وهو أول صندوق استثمار رأس مال جريء مغلق متخصص بالتقنيات العقارية (البروتيتك) في الشرق الأوسط ومرخص من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يهدف صندوق وثيق بروتيتك فنتشر للاستثمار في شركات تقنية حديثة التأسيس محلية أو عالمية، كما تتم إدارة الصندوق من قبل شركة وثيق للخدمات المالية.

٢- تحتفظ المجموعة باستثمارات في حصص ملكية المصنفة كاستثمارات ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. اعتباراً من ٢٠٢٢/١٠/١٣م، وصلت نسبة ملكية شركة الرمز للعقارات في شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة («الشركة المستثمرة»)، وهي شركة مسجلة في ٢٠٢١/٢/٤م إلى ١٠.٦٩٪ بقيمة ٣٥٠ ألف ريال سعودي، وكانت قد بدأت شركة الرمز للعقارات استثمارها في ٢٠٢١/٩/١م. وتعتبر من الاستثمارات الجريئة.

٣- بلغت قيمة شركة الدلال الجديد في تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١م ١٠ مليون ريال سعودي وفقاً لآخر جولات استثمارية قامت بها الشركة.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات مالية قابلة للتحويل إلى حصص ملكية ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. هذه الاستثمارات مقومة بالدولار الأمريكي، في حين أن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي. وتعتبر من الاستثمارات الجريئة.

في ٢٠٢٢/٦/٦م، استثمرت المجموعة في شركة دارك الديار للسفر والسياحة («الشركة المستثمرة»)، وهي شركة مسجلة بسجل تجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٩٩٩٣، بقيمة ٥٠٠ ألف ريال سعودي ونسبة مساهمة «من خلال إصدار أدوات مالية قابلة للتحويل إلى حصص ملكية بالشركة مع وجود حد أقصى للتقييم بقيمة ٥ مليون دولار أمريكي حتى تحول تلك الأدوات إلى حصص ملكية طبقاً لاتفاقية التمويل المبرمة.

اعتباراً من ٢٠٢٢/٦/٦م، لم تحصل المجموعة على أي دخل من توزيعات الأرباح، في حين أن المجموعة سجلت أرباح التغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر وفي تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٣١م بما قيمته ٥٩١ ألف ريال سعودي. علماً بأن نسبة المساهمة حينها «١.٩٤٪».

ارتفع رصيد الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من ١.٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣.٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الإضافات إلى صندوق وثيق بروتيتك فنتشر («الصندوق») بقيمة ٩٠٠ ألف ريال سعودي وشركة دارك الديار للسفر والسياحة بقيمة ٥٠٠ ألف ريال سعودي.

ارتفع رصيد الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من ٣.٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة للمكاسب المحققة والتي بلغت ٣.٢ مليون ريال سعودي، وخاصة فيما يتعلق بصندوق وثيق بروتيتك فنتشر بقيمة ١.٩ مليون ريال سعودي.



٦-٧-٢-١-٥ استثمارات في شركات زميلة

يلخص الجدول أدناه استثمارات في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢١): استثمارات في شركات زميلة

ألف ريال سعودي								
ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة			٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة		
(%)	عدد الأسهم	المبلغ	(%)	عدد الأسهم	المبلغ	(%)	عدد الأسهم	المبلغ
-	-	-	-	-	-	٥٠	٥٠	٨,٢٠٠
-	-	-	-	-	-	٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠
-	-	-	-	-	-	-	-	٨,٤٥٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يتم المحاسبة عن استثمارات المدفوعة في الشركات الزميلة بموجب طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. إن التغير في القوائم المالية من تاريخ الاستثمار (تاريخ تأسيس الشركات) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تعتبر غير جوهرية بالنسبة للمجموعة. وعليه لم يتم عرض القوائم المالية الملخصة للشركات الزميلة بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤م تم تأسيس شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) رقم سجل تجاري ١٠٠٩٠٧٦٥٨٢ والذي يتمثل نشاطها في تشييد المباني والأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة بإضافة رأس مال إضافي في شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري وذلك بقيمة ٨,٢ مليون ريال سعودي.

بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٤م تم تأسيس شركة الرمز و أصائل للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) رقم السجل التجاري ٢٠٥١٢٦١٣٢٠ والذي يتمثل نشاطها في تشييد المباني والهدم واكمال المباني وتشطيبها والأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود. يتكون نصيب المجموعة في شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري من ٢٥٠ سهماً بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٦-٧-٢-١-٦ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة

يلخص الجدول أدناه استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة قائمة الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٢): استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٥٩,٦٦٧	١٠٢,٠٥٧	٣١,٠٠٤
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٧٢,٤٧٣	٦٠,١٢٩	٥٥,٧٤٣
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد	-	١٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	-	١٠,٠٠٠	١٠,١٨٨
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	-	٤٢,١٦٠	٥٧,٤٤٠
الاستثمار في صندوق الاهلي الربوة العقاري	-	-	٤٦,٤٥٥
الإجمالي	١٣٢,١٤٠	٣١٤,٣٤٦	٣١٦,٣٢٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري والذي قد يظهر في أمور أخرى.



لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية. يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

تتعلق الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح و الخسارة باستثمارات المجموعة في ستة صناديق عقارية. الغرض من هذه الصناديق هو الاستحواذ على أراضٍ وتطوير مشاريع عقارية في الرياض والخبر. يصدر الصندوق تقييمات دورية للأصول، يتم تنفيذها بواسطة خبير مستقل يتم تعيينه من قبل الصندوق.

تتعلق الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة قائمة الربح و الخسارة باستثمارات في ستة صناديق، وهي:

١- صندوق الرمز السكني

صندوق الرمز السكني («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مدار من قبل شركة بلوم للاستثمار. يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال عبر الاستحواذ على أراضي مطورة تطوير أولي تقع في حي الصدف في مدينة الخبر وحي الصدف في مدينة الدمام لتطويرها وبناء وحدات سكنية عبارة عن فلل وشقق. ومن ثم التخرج ببيع العقارات بأفضل عائد للمساهمين. يتكون الصندوق من ١٧,٨٢٩ وحدة بقيمة عادلة تبلغ ٣١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٢- صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز

صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري مغلق مطروح طرحاً خاص تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة، يتمثل الهدف الاستثماري في تنمية رأس المال من خلال الاستحواذ على خمسة عقارات تحت التطوير لغرض التطوير الانشائي من خلال تطويرها وإنشاء ٤ مشاريع سكنية في منطقة الرياض ومشروع واحد في الخبر. سيتم التخرج من الصندوق من خلال بيع الوحدات السكنية عن طريق الخارطة أو في حال إكمالها ببيعها للغير. إن مدة الصندوق ثلاث سنوات قابلة للتמיד مرتين لمدة سنة إضافية. تم تحديد تاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٢م موعد تشغيل الصندوق. يتكون الصندوق من ٥,١ مليون وحدة بقيمة عادلة تبلغ ٥٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣- صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد

صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد هو صندوق استثمار عقاري مغلق يهدف لتطوير مشروع نوعي في القطاع العقاري المكتبي في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٢٧ ألف متر مربع. ويتكون المشروع من مجموعة من المباني المكتبية والمرافق التجارية بتصميم عصري يوائم الموروث الحضاري لمدينة الرياض ويحاكي أعلى مستويات الطراز العمراني. كما يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي على طريق الملك خالد وعلى مقربة من طريق الأمير محمد بن سلمان. يتكون الصندوق من ١٠ مليون وحدة بقيمة عادلة تبلغ ١١٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٤- صندوق رمز ثروة العقاري

صندوق رمز ثروة العقاري («الصندوق») هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، يتمثل الغرض الرئيسي من هذا الصندوق في تحقيق أرباح رأسمالية وذلك من خلال استثمار الصندوق في تطوير شقق سكنية على الأرض التي تقع في مخطط ثروة بمدينة الدمام. إن مدة الصندوق سنة ونصف ميلادية. يتكون الصندوق من ١٠ الف وحدة بقيمة عادلة تبلغ ١٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٥- صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين

صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين («الصندوق») هو صندوق عقاري خاص مغلق يهدف إلى تطوير مشروع متعدد الاستخدامات في حي حطين في منطقة الرياض على مساحة إجمالية بأكثر من ٢٧ ألف متر مربع. يتكون الصندوق من ٤,٠ مليون وحدة بقيمة عادلة تبلغ ٥٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.



٦- صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري

صندوق الأهلي الربوة (الرمز العقاري) هو صندوق عقاري مغلق مطروح وحداته طرحاً خاصاً ومتوافق مع الضوابط الشرعية مدار من قبل شركة الاهلي المالية. يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تنمية رأس المال لملاك الوحدات من خلال الاستثمار في القطاع العقاري السكني، يشمل ذلك الاستحواذ على أراضٍ خام أو مطورة جزئياً أو كلياً لتطوير البنية التحتية والإنشاء وبناء وحدات أو عمائر سكنية، ويجوز للصندوق بيع الأرض أو المشروع كلياً أو جزئياً قبل أو خلال التطوير بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. يتكون الصندوق من ٤٠,٦ مليون وحدة بقيمة عادلة تبلغ ٤٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

ارتفع رصيد الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل من ١٣٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات بقيمة ١٧٥,٥ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل رئيسي باستثمارات في صندوق الرياض للتنمية العقارية للتطوير وحدات في منطقة الملك خالد بقيمة ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمشروع برج الرمز - طريق الملك سلمان، وفي منطقة حطين بقيمة ٤٢,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بتطوير مشروع يسر فيلا. قابل ذلك توزيعات أرباح من صندوق الرياض للتنمية العقارية - رمز بقيمة ٢١,٥ مليون ريال سعودي بسبب بيع وحدات في الصندوق.

ارتفع رصيد الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل من ٣١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م يعود ذلك بشكل رئيسي إلى أرباح غير محققة بلغت ٤٧,٨ مليون ريال سعودي، وإضافات إلى صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري بقيمة ٤٠,٦ مليون ريال سعودي. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال توزيعات أرباح من صندوق الرمز السكني بقيمة ٨٨,٥ مليون ريال سعودي بعد بيع المشاريع التي تم إنجازها.

الجدول (٦-٢٣): الحركة التي تمت على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	٥٩,٦٦٧	١٣٢,١٤٠	٣١٤,٣٤٦
الإضافات خلال السنة	٧٢,٤٧٣	١٧٥,٤٦١	٤٠,٦٤٣
الاستبعادات خلال السنة	-	(٢١,٤٩٦)	(٨٨,٥٠٠)
مكاسب غير محققة	-	٢٨,٢٤٠	٤٧,٨٢٨
مكاسب محققة	-	-	٢,٠١٢
الإجمالي	١٣٢,١٤٠	٣١٤,٣٤٦	٣١٦,٣٢٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٤): استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م:

ألف ريال سعودي	عدد الوحدات	قيمة الوحدة	التكلفة	القيمة السوقية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	١٧,٨٢٩	١,٠٠٠	١٧,٨٢٩	٣١,٠٠٤
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٥,١٠٠,٠٠٠	١٠	٥١,٠٠٠	٥٥,٧٤٣
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة الملك خالد	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,١٨٨
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠	٥٧,٤٤٠
الإستثمار في صندوق الأهلي للربوة الرمز العقاري	٤٠,٦٤٢,٦٩٨	١	٤٠,٦٤٣	٤٦,٤٥٥
الإجمالي	-	-	٢٥٩,٤٧٢	٣١٦,٣٢٩



ألف ريال سعودي	عدد الوحدات	قيمة الوحدة	التكلفة	القيمة السوقية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٨٥,١٠٥	١,٠٠٠	٨٥,١٠٥	١٠٢,٠٥٧
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٥,١٠٠,٠٠٠	١٠	٥١,٠٠٠	٦٠,١٢٩
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة الملك خالد	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠	٤٢,١٦٠
الإجمالي	-	-	٢٨٦,١٠٥	٣١٤,٣٤٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٥٩,٦٦٧	١,٠٠٠	٥٩,٦٦٧	٥٩,٦٦٧
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٧,٢٤٧,٣٣٥	١٠	٧٢,٤٧٣	٧٢,٤٧٣
الإجمالي	-	-	١٣٢,١٤٠	١٣٢,١٤٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

٦-٧-١-٧ أصول حق إستخدام

يلخص الجدول أدناه أصول حق إستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م.

الجدول (٦-٢٥): أصول حق إستخدام

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
التكلفة			
الرصيد في بداية السنة	-	-	-
إضافات خلال السنة	-	-	١٥,٥٤٣
الرصيد في نهاية السنة	-	-	١٥,٥٤٣
استهلاك متراكم			
كما في ١ يناير	-	-	-
المحمل للسنة	-	-	(٣,٣٢٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	-	-	(٣,٣٢٤)
الرصيد في نهاية السنة	-	-	١٢,٢٠٨

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

أبرمت الشركة في ٢٨ يوليو ٢٠٢٤ عقد استئجار مع شركة رموز القابضة شركة ذات مسؤولية محدودة (طرف ذو علاقة) لاستئجار مجمع تجاري مفتوح (بلازا) كائن في حي الملقا طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز آل الشيخ، الرياض، بمساحة ٢٣٠٠ مترًا مربعًا، وتستخدم الشركة جزء من هذا المبنى كمقر رئيسي لها وباقي المبنى يتم تأجيره الى اطراف اخرى من الباطن، وقد قامت الشركة باستئجار المجمع لمدة ٥ سنوات، من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨، ويتم سداد الإيجار بدفعات نصف سنوية، بإجمالي ١٧,٠ مليون لكامل قيمة العقد على مدار الخمسة سنوات. بلغت القيمة الصافية لمكاتب فسيله ١١,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

كما أبرمت الشركة عقد استئجار لاستئجار معرض في مجمع تجاري مفتوح (بلازا) في حي اليرموك، طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز، الخبر، مساحته ٣٦٠ مترًا مربعًا ويقع مركز أعمال الشركة فيه، وقد قامت الشركة باستئجار المعرض لمدة ٣ سنوات، من تاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٦، ويتم سداد الإيجار بدفعات نصف سنوية، بإجمالي ١,٧ مليون لكامل قيمة العقد على مدار الثلاث سنوات. بلغت القيمة الصافية لمكتب المبيعات ٩٥٥ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.



٦-٧-٢-٢ الموجودات المتداولة

يلخص الجدول أدناه الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٦): الموجودات المتداولة

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
النقد لدى البنوك	٧٣,٠٨٦	٢٤,٢٠٠	٥٢,١٤٦
ذمم مدينة تجارية، صافي	١٠,٧٢٧	١١٠,٣٠٢	٣٧٥,٠٤٦
مصفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٤٠,١٥٣	٤٣,٧١٩	٤٥,٩٦٧
عقارات تحت التطوير	٢٤٧,٥٠٢	٢٨٨,٩٦٥	٤٤٥,٢١٦
مخزون عقاري	٨٧,٢٩٤	١٠٥,٤٣٩	٦,٨١٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	٢٤,٠٠٢	٤٦,٩٦٩
إجمالي الموجودات المتداولة	٤٥٨,٧٦٣	٥٩٦,٦٢٧	٩٧٢,١٥٤

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٦-٧-٣-١ النقد لدى البنوك

يلخص الجدول أدناه النقد لدى البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٧): النقد لدى البنوك

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية	٧٣,٠٨٦	٢٤,٢٠٠	٥٢,١٤٦
يخصم: أرصدة حسابات البنوك المقيدة	-	(١٧,١٢٧)	(١٢,٣٥٨)
النقد لدى البنوك	٧٣,٠٨٦	٧,٠٧٣	٣٩,٧٨٨

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتألف النقد وما في حكمة من أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية و أرصدة حسابات البنوك المقيدة.

أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية

انخفضت أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية من ٧٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب إضافات إلى الإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي بلغت ١٧٥,٥ مليون ريال سعودي. قابل ذلك متحصلات قروض بقيمة ٢٠٩,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية من ٢٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى عائدات القروض بقيمة ٢١٧,٣ مليون ريال سعودي والتوزيعات المستلمة من الأصول المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٨٨,٥ مليون ريال سعودي، والتي تم تعويضها جزئياً بالتدفق النقدي التشغيلي السلبي بقيمة ٩٣,٢ مليون ريال سعودي، وسداد القروض والأرباح من الأصول المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

أرصدة حسابات البنوك المقيدة

بلغت قيمة أرصدة حسابات البنوك المقيدة ١٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م على التوالي، فيما يتعلق بالتزاماتها بموجب مشروع البيع على الخارطة مع الشركة الوطنية للإسكان.



٦-٢-٢-٧ ذمم مدينة تجارية، صافي

يلخص الجدول أدناه ذمم مدينة تجارية، صافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٨): ذمم مدينة تجارية

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
ذمم مدينة تجارية	١١,٠٤٣	١١٠,٦١٨	٣٧٨,٥٢٧
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(٣١٦)	(٣١٦)	(٣,٤٨١)
الإجمالي	١٠,٧٢٧	١١٠,٣٠٢	٣٧٥,٠٤٦

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٢٩): أعمار الذمم المدينة التجارية، صافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	١-١٨٠ يوم	١٨١-٣٦٥ يوم	٣٦٦-٧٣٠ يوم	الإجمالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣٥١,١٩١	٢١,٧٩٦	٢,٠٥٩	٣٧٥,٠٤٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٩٨,٤٨٣	١١,٧٣٧	٨٣	١١٠,٣٠٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٠,٧٢٧	-	-	١٠,٧٢٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة

ذمم مدينة تجارية

تتضمن الذمم التجارية المدينة من صافي الأرصدة المدينة من عملاء مبيعات الوحدات وصناديق التطوير العقاري والبيع على الخارطة.

ارتفعت الذمم المدينة التجارية من ١٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع (١) التوسع في عمليات المجموعة، وبشكل رئيسي البيع على الخارطة و مبيعات الوحدات والتطوير العقاري و (٢) التأخر في استلام سندات ملكية العديد من الوحدات

مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

بلغ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها المتوقعة ٣١٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، فيما يتعلق بالمخصص المتخذ ضد عميل التأجير.

خلال السنة المالية ٢٠٢٤م، طبقت المجموعة النهج المُبسَّط في حساب مخصص ديون مشكوك في تحصيلها وفقًا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، والذي يُقيِّمه استشاري خارجي. ارتفع مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من ٣١٦ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، مدفوعًا بمخصص قدره ٣,٥ مليون ريال سعودي، قابله جزئيًا شطب بقيمة ٣١٦ ألف ريال سعودي.

٦-٢-٢-٧-٣ مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى

يلخص الجدول أدناه مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٣٠): مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد *	١٥,٣٩٠	١٢,٢٤١	٢٥,٧٣٨
خصم ضمان أعمال للعملاء	-	-	٥,٧٦٥
مصروفات مدفوعة مقدما	١٨٧	٤,٩٦٣	٥,٤٧٢
مصروفات مدفوعة مقدم لطرح الشركة	-	-	٤,٩٠٢



ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
غطاء خطابات الضمان	-	٢٥,١٦١	٢,٢٥٨
عهد وسلف موظفين	٤٨٦	٥٤٨	١,٢٢٥
دفعات مقدمة للموردين	٤,٣٩٠	٨٠٦	٦٠٧
إيراد مقاولات مستحق	١٩,٧٠٠	-	-
إجمالي	٤٠,١٥٣	٤٣,٧١٩	٤٥,٩٦٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لدى المجموعة شهادة مؤهلة لاسترداد الضريبة المتكبدة نتيجة عمليات التطوير العقاري. قامت المجموعة برفع طلبات الإسترداد الضريبة الخاصة بالسنة ولا زالت الطلبات تحت المعالجة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تم إسترداد رصيد بقيمة ١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ١ يونيو ٢٠٢٥ المتعلق بتقديم الإقرار الضريبي للربع الثالث من السنة المالية ٢٠٢٤م. قامت الشركة بتقديم الإقرار الضريبي للربع الرابع من السنة المالية ٢٠٢٤م ومن المتوقع أن تسترد الرصيد المتبقي خلال العام ٢٠٢٥م.

تتعلق المصروفات المقدمة وأرصدة المدينة الأخرى بشكل رئيسي بمستحقات ضريبة القيمة المضافة بقيمة ٢٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تمثل ٥٦,٠٪ من الإجمالي، وخصم ضمان أعمال للعملاء بقيمة ٥,٨ مليون ريال سعودي (١٢,٥٪ من الإجمالي)، والمصروفات المدفوعة مقدماً بقيمة ٥,٥ مليون ريال سعودي (١١,٩٪ من الإجمالي).

ارتفعت المصروفات المقدمة وأرصدة المدينة الأخرى من ٤٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى خطابات الضمان بقيمة ٢٥,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بتطوير مشروع جوهرة الرمز مع شركة الإسكان الوطنية، والتي تم تعويضها جزئياً بانخفاض الإيرادات المستحقة بقيمة ١٩,٧ مليون ريال سعودي بعد إصدار فاتورة الرصيد المستحق.

ارتفعت المصروفات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى من ٤٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى (أ) زيادة مستحقات ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بفواتير المقاولين بزيادة ١٣,٥ مليون ريال سعودي، و(ب) زيادة ضمانات العملاء بمبلغ ٥,٨ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمشروع رافد وسديم، و(ج) دفعات مقدمة بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي، تتعلق برسوم الاستشارات المتعلقة بالطرح العام الأولي. وقد تم تعويض ذلك جزئياً بالإفراج الجزئي عن خطابات التأمين بإنخفاض ٢٢,٩ مليون ريال سعودي مع وصول مشروع التطوير مع الشركة الوطنية للإسكان إلى نسبة إنجاز ١٠٪.

ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد

بلغت ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد ٢٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وتتعلق بأرصدة ضريبة القيمة المضافة المستحقة الناتجة عن فواتير المقاولين ذات صلة بشركة ذات للإنشاءات.

خصم ضمان أعمال للعملاء

خلال السنة المالية ٢٠٢٤م، قدمت المجموعة ضمان أداء بقيمة ٥,٨ مليون ريال سعودي، يمثل ٥٪ من فواتير مبيعات التطوير لمشروع رافد وسديم. وسيتم تحصيل المبلغ المتبقي بعد ٦ أشهر من تاريخ انتهاء المشروع.

مصروفات مدفوعة مقدماً

ارتفعت المصروفات المدفوعة مقدماً من ١٨٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب الارتفاع في عدد الحملات الإعلانية

مصروفات مدفوعة مقدم لطرح الشركة

بلغت مصروفات مدفوعة مقدم لطرح الشركة ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وتمثل رسوماً استشارية مدفوعة مقدماً فيما يتعلق بالإدراج المحتمل للمجموعة في سوق الأسهم السعودية «تداول».



غطاء خطابات الضمان

يتعلق غطاء خطابات الضمان باتفاقية المجموعة مع الشركة الوطنية للإسكان من أجل تطوير مشروع جوهرة الرمز بحيث قامت المجموعة بدفع ضمان متعلق بالمشروع. سيتم إعادة هذه الدفعات بمجرد الإنتهاء من ١٠٪ من المشروع.

بلغ رصيد تأمين خطابات الضمان ٢٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وانخفض إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

عهد وسلف موظفين

ارتفع رصيد عهد وسلف موظفين من ٤٨٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب الارتفاع في عدد الموظفين و توسّع نشاط المجموعة.

دفعات مقدمة للموردين

تتعلق الدفعات المقدمة للموردين بالسلف المدفوعة للمقاولين لبناء وتطوير المشاريع.

انخفض رصيد الدفعات المقدمة للموردين من ٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٨٠٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٦٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب الإتفاق مع الموردين على دفع ثمن المشتريات من خلال التسهيلات الائتمانية.

إيراد مقاولات مستحق

يتعلق إيراد مقاولات مستحق بمشروع رمز النخيل الذي تم بيعه لصندوق رمز السكيني.

تم الانتهاء من مشروع رمز النخيل بنسبة ٦٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م وتم إصدار فاتورة للرصيد البالغ ١٩,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م وعليه انخفض رصيد إيراد مقاولات مستحق من ١٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٦-٧-٢-٤ عقارات تحت التطوير

الجدول (٦-٣١): عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	الف ريال سعودي
٢٨٨,٩٦٥	٢٤٧,٥٠٢	٣٥٦,٩٤٩	الرصيد في بداية السنة
٨٣٠,٧١٢	٢٦٩,٤٥٣	٣٤٨,٢٨٣	إضافات خلال السنة
(١٠٣,٨٣٨)	(٤٥,٠٢٧)	(١٩٥,٤٨٥)	تكاليف عقارات تحت التطوير المباعة
(١٥٣,٣٥٥)	(١٨٢,٩٦٢)	(٢٦٢,٢٤٥)	محول إلى مخزون عقاري
(٤١٧,٣٦٨)	-	-	محول إلى تكلفة عقود التطوير للغير
٤٤٥,٢١٦	٢٨٨,٩٦٥	٢٤٧,٥٠٢	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م

تتألف العقارات تحت التطوير من ١٠ مشاريع قيد الإنشاء ليتم تحويلها إلى مخزون عقاري من أجل بيع الوحدات أو تحويلها إلى عقارات استثمارية بحيث يتم تأجير وحداتها، بما في ذلك الشقق والفلل والأدوار السكنية والمكاتب والأبراج.

تقوم المجموعة برسملة جميع التكاليف المتعلقة ببناء المشاريع (بما في ذلك تكاليف المواد المباشرة والعمالة المباشرة والاستشارات) وتخصيص تكاليف الوحدات المباعة بناءً على مساحة كل وحدة مباعة. بالإضافة إلى ذلك، يتضمن الرصيد تكاليف الأعمال قيد التنفيذ فيما يتعلق بالتكلفة الإضافية المستلمة من المقاولين للمشاريع التي تم تطويرها الصناديق التطوير العقاري.

بلغت التكلفة الإجمالية للمشاريع قيد التطوير ٤٤٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، منها ٣٦٨,٢ مليون ريال سعودي تكلفة الأرض (تمثل ٨٢,٧٪ من الإجمالي) و ٧٧,٠ مليون ريال سعودي تكاليف البناء (١٧,٣٪).



كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها ١١٥,٥ مليون ريال سعودي لصالح بنك محلي كما تتضمن ما قيمته ١٠٣,٨ مليون ريال سعودي جزء من العقارات المحملة على تكلفة المبيعات، وذلك مقابل التسهيل رقم ٣ و ٤ المعروض في القسم ١,٧,٣,١,٤ («القروض»).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها ٧٧,٦ مليون ريال سعودي لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٦ و ٧ المعروض في القسم ١,٧,٣,١,٤ («القروض»).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها ١٨٥,٤ مليون ريال سعودي لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٨ المعروض في القسم ١,٧,٣,١,٤ («القروض»).

ارتفع رصيد العقارات تحت التطوير من ٢٤٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م إلى ٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بسبب الارتفاع في عدد المشاريع من ١٣ إلى ١٨ خلال الفترة ذاتها، وقد قابل ذلك تحويلات إلى المخزون العقاري بقيمة ١٨٣,٠ مليون ريال خلال الفترة ذاتها.

انخفض رصيد العقارات تحت التطوير من ٢٨٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ٤٤٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بسبب الإضافات التي تمت على المشاريع الجديدة والقائمة خلال الفترة التي تتعلق بشكل رئيسي بجدة فرونث ومسار مكة، والتي عوضت جزئياً بيع برج الرمز - طريق الملك سلمان إلى صندوق تطوير عقاري إلى جانب نقل المشاريع المكتملة إلى مخزون العقارات والتحويلات إلى تكلفة التطوير.

يلخص الجدول أدناه ملخص عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

الجدول (٦-٣٢): ملخص عقارات تحت التطوير

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م					الف ريال سعودي
تاريخ الانتهاء المتوقع	الرصيد (ألف ريال سعودي)	تكلفة البناء (ألف ريال سعودي)	تكلفة الأرض (ألف ريال سعودي)	عدد الوحدات	
مارس ٢٠٢٦ م	١٨٥,٤٤٦	٢,٦٩٢	١٨٢,٧٥٤	٤٠٠	نيو ريمال
مايو ٢٠٢٥ م	٨٥,٧٠٢	٤٥,٠٩٠	٤٠,٦١٣	١٤٤	يسر فيلا
يوليو ٢٠٢٦ م	٥٩,٠٣٩	١,٣١٨	٥٧,٧٢١	٨٠	جدة فيلا
يوليو ٢٠٢٥ م	٣٦,٠١٨	١٧,٤٣٨	١٨,٥٨٠	٢٩	لوليا فيلا
سبتمبر ٢٠٢٦ م	٢٧,٢٤٠	-	٢٧,٢٤٠	٨٨٩	جدة فرونث
يوليو ٢٠٢٥ م	١٨,٦٦٤	١٠,٣٨٩	٨,٢٧٥	٤٣	أيكه تاون
سبتمبر ٢٠٢٤ م	١٦,٩٢٢	١١,٥٣٦	٥,٣٨٦	١٤	أيكه فيلا
ديسمبر ٢٠٢٦ م	١٦,٦٤٠	-	١٦,٦٤٠	٥٤٠	مسار مكة
لا ينطبق	٥,٥٥٥	-	٥,٥٥٥	لا ينطبق	الربيع
لا ينطبق	٥,٤٤٤	-	٥,٤٤٤	لا ينطبق	مشروع روضة
-	٧,٨٩٦	٧,٨٩٦	-	-	تكاليف مشاريع تحت التطوير سيتم إعادة تحميلها إلى الصناديق
-	(١٩,٣٥١)	(١٩,٣٥١)	-	-	إلغاءات
-	٤٤٥,٢١٦	٧٧,٠٠٨	٣٦٨,٢٠٨	٢,١٣٩	إجمالي

المصدر: معلومات الإدارة

نيو ريمال

يقع مشروع نيو ريمال في حي الرمال في الرياض، بمساحة بناء وبيع ١٣٥,٨ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع نيو ريمال ضمن عقارات تحت التطوير ١٨٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٤٠٠ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ٤٩٩,٢ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ١٨٦,٦ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في مارس ٢٠٢٦ م.



يسر فيلا

يقع مشروع يسر فيليج في حي السلامة، جدّة بمساحة بناء وبيع ٢٠,٩ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع يسر فيليج ضمن العقارات تحت التطوير ٨٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٤٤ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ١٢٤,٢ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٦,٧ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في مايو ٢٠٢٥م.

جدة فيلا

يقع مشروع جدة فيلا في حي أبجر، جدّة بمساحة بناء وبيع ١٥,٩ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع جدة فيلا ضمن العقارات تحت التطوير ٥٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٨٠ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ١٥٩,١ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٦٣,٠ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يوليو ٢٠٢٦م.

لوليا فيلا

يقع مشروع لوليا فيلا في الخبر بمساحة بناء وبيع ١٦,٦ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع لوليا فيلا ضمن عقارات تحت التطوير ٣٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٢٩ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ٧٤,٦ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٢٠,٢ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يوليو ٢٠٢٥م.

جدة فرونت

بلغ رصيد مشروع جدة فرونت ضمن العقارات تحت التطوير ٢٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٨٨٩ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ٦٨٤,٣ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٤٨٥,٢ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في سبتمبر ٢٠٢٦م.

أيكّة تاون

يقع مشروع أيكّة تاون في القصيم بمساحة بناء وبيع ٨,٧ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع أيكّة تاون ضمن عقارات تحت التطوير ١٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٤٣ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ٢٧,٨ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يوليو ٢٠٢٥م.

أيكّة فيلا

يتعلق مشروع أيكّة فيلا في القصيم بمساحة بناء وبيع ٥,٧ ألف متر مربع. بلغ رصيد مشروع أيكّة فيلا ضمن عقارات تحت التطوير ١٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٤ فيلا ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ١٥,١ مليون ريال سعودي.

مسار مكة

بلغ رصيد مشروع مسار مكة ضمن العقارات تحت التطوير ١٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٥٤٠ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ١,١٦٩,٢ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٦٩١,١ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في ديسمبر ٢٠٢٦م.

الربيع

يقع مشروع الربيع في حي الربيع، الرياض. بلغ رصيد مشروع الربيع ضمن عقارات تحت التطوير ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وتجدر الإشارة إلى أن أعمال التطوير لم تبدأ بعد بسبب نزاع قانوني مع مالك الأرض السابق.

مشروع روضة

بلغ رصيد مشروع روضة ضمن العقارات تحت التطوير ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وتجدر الإشارة إلى أن أعمال التطوير لم تبدأ إذ لم يتم الإتفاق على آلية المشروع.



مخزون عقاري

يلخص الجدول أدناه المخزون العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٣٣): مخزون عقاري

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	٢,٣٥٨	٨٧,٢٩٤	١٠٥,٤٣٩
المحول من عقارات تحت التطوير خلال السنة	٢٦٢,٢٤٥	١٨٢,٩٦٢	١٥٣,٣٥٥
المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالمبيعات خلال السنة	(٢٢٧,٠٩٠)	(١٦٤,٨١٧)	(٢٥١,٩٨٤)
المحول من عقارات استثمارية خلال السنة	٤٩,٧٨١	-	-
الإجمالي	٨٧,٢٩٤	١٠٥,٤٣٩	٦,٨١٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتعلق المخزون العقاري بعدد الوحدات المتاحة للبيع، بما في ذلك الوحدات السكنية والتجارية. بلغ رصيد المخزون العقاري ٦,٨ مليون ريال سعودي ويتعلق ب ١٣ وحدة في مشاريع رمز ٢٥ و ٢٧ وتل الرمال و جديل و ستون كومبلكس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وبلغت عدد العقارات المتاحة للإيجار تحت بند العقارات الاستثمارية ٦٦ وحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

ارتفع رصيد المخزون العقاري من ٨٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٠٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إكمال العقارات تحت التطوير بقيمة ١٨٣,٠ مليون ريال سعودي، قابلها بيع ٢١٢ وحدة خلال الفترة ذاتها.

انخفض رصيد المخزون العقاري من ١٠٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب بيع ٢٠٨ وحدة، قابلها تحويلات من عقارات تحت التطوير بقيمة ١٥٣,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

الجدول (٦-٣٤): ملخص مخزون العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
نوع العقار	إجمالي عدد الوحدات	عدد الوحدات المتاحة للبيع	سعر الوحدة (ألف ريال سعودي)	الرصيد (ألف ريال سعودي)
رمز ٢٧ وحدات سكنية	٧٧	٩	٤,٤٠٠	٣,٥٢٩
ادوار جديل طوابق	٣٢	١	٢,٤٠٧	١,٣١٢
ستون كومبلكس وحدات سكنية	٧١	١	١,٢٨٣	٨٢٦
تل الرمال ١ وحدات سكنية	٨٩	١	١,٠٢٣	٦٦٢
رمز ٢٥ وحدات سكنية	١١٢	١	٦٠٠	٤٨١
الإجمالي لا ينطبق	٣٨١	١٣	٩,٧١٣	٦,٨١٠

المصدر: معلومات الإدارة

رمز ٢٧

بلغ رصيد رمز ٢٧ تحت مخزون العقاري ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في المشروع ٩ وحدات.

ادوار جديل

بلغ رصيد ادوار جديل تحت مخزون العقاري ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في المشروع وحدة سكنية واحدة.



ستون كومبلكس

بلغ رصيد ستون كومبلكس تحت مخزون العقاري ٨٢٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في المشروع وحدة سكنية واحدة.

تل الرمال ١

بلغ رصيد تل الرمال تحت مخزون العقاري ٦٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في المشروع وحدة سكنية واحدة.

رمز ٢٥

بلغ رصيد رمز ٢٥ تحت مخزون العقاري ٤٨١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كما يبلغ عدد الوحدات المتاحة للبيع في المشروع وحدة سكنية واحدة.

٥-٢-٢-٧-٦ المستحق من أطراف ذات العلاقة

يلخص الجدول أدناه المستحق من أطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٣٥-٦): المستحق من أطراف ذات العلاقة

الف ريال سعودي	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
شركة رموز القابضة	شركة حليفة	تشغيلي	-	٢٤,٠٠٢	١٨,٣٥٠
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	تمويلي	-	-	٢٨,٦١٩
المستحق من أطراف ذات علاقة			-	٢٤,٠٠٢	٤٦,٩٦٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتعلق المستحقات من أطراف ذات علاقة بأرصدة مستحقة القبض من شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بقيمة ٢٨,٦ مليون ريال سعودي وهي تمويل بطبيعته وشركة رموز القابضة بقيمة ١٨,٤ مليون ريال سعودي لبيع الفلل والمباني الإدارية.

ارتفعت الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة من ٢٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة المستحقات من شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بقيمة ٢٨,٦ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالقرض المقدم.

٣-٢-٧-٦ حقوق الملكية

يلخص الجدول أدناه حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٣٦-٦): حقوق الملكية

الف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٤,١٧٧	٢٧,٦٧١	٣٧,٦٧١
إحتياطي اكتواري	(٤٤)	٥	(٤٧١)
الأرباح المبقة	١٨٨,٦٣٩	٢٧١,٧٤٤	٤٠٣,٢٩٩
إجمالي حقوق الملكية	٥١٢,٧٧٢	٦٠٩,٤٢٠	٧٤٠,٤٩٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



رأس المال

بلغ رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، ٣٠٠ مليون ريال سعودي ويتكون من ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بواقع ١٠ ريال سعودي للسهم، وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

يلخص الجدول أدناه رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٣٧): رأس المال

الإسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ألف ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠	٨٠,٠%
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧	٣,٩%
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧	٣,٩%
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧	٣,٩%
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠	٢,٥%
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٣	١,٩%
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٣	١,٩%
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٣	١,٩%
الإجمالي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠	١٠٠%

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

احتياطي نظامي

للجمعية العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- أن تقرر تكوين احتياطيات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة- قدر الإمكان- على المساهمين. وللجمعية كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي المجموعة.

وبذلك، بلغ الاحتياطي النظامي ٢٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و ٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

إحتياطي اكتواري

ارتفع إحتياطي اكتواري من ناقص ٤٤,٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم انخفضت إلى ناقص ٤٧١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م استناداً إلى التقارير الاكتوارية الصادرة عن جهة خارجية مستقلة.

الأرباح المبقاة

ارتفعت الأرباح المبقاة من ١٨٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٧١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تسجيل صافي دخل قدره ١٢٦,٦ مليون ريال سعودي، قابله توزيعات أرباح بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي وتحويلات إلى الاحتياطي بسبب تسجيل بقيمة ١٣,٥ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٢٧١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٠٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب تسجيل صافي دخل قدره ١٦١,٦ مليون ريال سعودي قابله توزيع أرباح بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي، خلال الفترة ذاتها.



٦-٧-٢-٤ المطلوبات غير المتداولة

يلخص الجدول أدناه المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٣٨): المطلوبات غير المتداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
١,٥٤٨	٤٦٨	٢٣٧	التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين
٩,٤١٣	-	-	التزام عقود الإيجار - غير متداول
٢٧٧,٨١١	٢٢٩,٦٧٩	٢٣,٠٠٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٨٨,٧٧٢	٢٣٠,١٤٧	٢٣,٢٤٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٦-٧-٢-١ التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع أي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتماشى تمويل البرامج مع المتطلبات المحلية. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتمتد المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لحساب التزامات المنافع المحددة.

يلخص الجدول أدناه الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٣٩): الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٤٦٨	٢٢٧	١٣١	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
٦١٥	٣٢٥	١٠٤	تكلفة الخدمة الحالية
٢٨	١٥	٤	تكلفة العمولة
(٣٨)	(٦١)	(٢١)	المنافع المدفوعة
٤٧٥	(٤٩)	٢٠	خسائر و(أرباح) اكتوارية عن الالتزام
١,٥٤٨	٤٦٨	٢٣٧	الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ارتفع رصيد التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين من ٢٣٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٦٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب الإرتفاع في عدد الموظفين.

٦-٧-٢-٢ الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

يلخص الجدول أدناه الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٠): الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٢٧٧,٨١١	٢٢٩,٦٧٩	٢٣,٠٠٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
١٥١,٢٣٩	٢٢,٧٧٢	٣٥,٤٣٥	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٢٩,٠٥١	٢٥٢,٤٥١	٦٨,٤٤٠	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



ارتفع الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل من ٣٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب التمويل الإضافي التي حصلت عليه المجموعة ولا سيّما قرضي بنك الرياض والجزيرة.

ارتفع الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل من ٢٢٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٧٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب التمويل الإضافي التي حصلت عليه المجموعة ولا سيّما قرضي بنك السعودي الأول والبنك العربي الوطني.

الجدول (٦-٤): قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
التسهيل (١) (قرض البنك العربي الوطني)	٣٥,٠٠٠	-	-
التسهيل (٢) (قرض بنك ساب ١)	٢٥,٠٠٠	١٦,٢٥٠	-
التسهيل (٣) (قرض بنك الجزيرة - سحب ١)	٢٠,٥٤٤	٢٠,٥٤٤	١٠,٢٧٢
التسهيل (٤) (قرض بنك الجزيرة - سحب ٢)	-	٧٩,٤٥٦	٧٩,٤٥٦
التسهيل (٥) (قرض بنك الرياض)	-	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
التسهيل (٦) (قرض البنك العربي الوطني ٢ - سحب ١)	-	٣٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠
التسهيل (٧) (قرض البنك العربي الوطني ٣ - سحب ١ و ٢)	-	-	٥٠,٤٣٥
التسهيل (٨) (قرض بنك ساب ٢)	-	-	١٢٨,٢٧٣
التسهيل (٩) (قرض بنك الرياض)	-	-	٢٨,٣٥٠
التسهيل (١٠) (قرض شركة أملاك)	١٨,٢٣٠	-	-
	٩٨,٧٧٤	٢٤٦,٢٥٠	٤١٩,٢٨٦
يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي	٣٩٦	٦,٢٠١	٩,٧٦٤
المسدد خلال السنة	(٣٠,٧٣٠)	-	-
الرصيد في نهاية السنة	٦٨,٤٤٠	٢٥٢,٤٥١	٤٢٩,٠٥١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتألف القروض طويلة الأجل من:

التسهيل ١ (قرض البنك العربي الوطني)

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع البنك العربي الوطني بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١م بحد ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة. يتم سداد التمويل على دفعات نصف سنوية لمدة ٤ سنوات تبدأ من ٣١ مايو ٢٠٢٢م. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تم سداد كامل القرض بقيمة ٢٦,٣ مليون ريال سعودي.

التسهيل ٢ (قرض بنك ساب ١)

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع بنك ساب بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١م بحد ٢٥ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تم سداد كامل قيمة التمويل بمبلغ ١٦,٢ مليون ريال سعودي، وفك جميع الرهونات ذات الصلة.

التسهيل ٣ (قرض بنك الجزيرة - سحب ١)

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع بنك الجزيرة بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢م بحد تسهيل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام فقط ما قيمته ٢٠,٥ مليون ريال سعودي بالسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وذلك كشريحة أولى من التسهيل المذكور وتم سداد مبلغ ١٠,٢ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠٢٤م.



التسهيل ٤ (قرض بنك الجزيرة – سحب ٢)

قامت المجموعة استخدام ماقيمته ٧٩,٥ مليون ريال سعودي وذلك كشريحة ثانية وأخيرة وتعتبر مكملة لباقي التسهيل المحدد في التسهيل رقم «٣». وعليه قامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ١١٥,٥ مليون ريال سعودي لصالح بنك الجزيرة والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها لتغطية شريحتي التسهيل رقم «٣» و «٤» كما تتضمن ما قيمته ١٠٣,٨ مليون ريال سعودي جزء من العقارات المحملة على تكلفة المبيعات.

التسهيل ٥ (قرض بنك الرياض)

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع بنك الرياض بتاريخ ٠٩ أكتوبر ٢٠٢٣م بحد تسهيل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. حيث قامت المجموعة برهن وحدات اشترك في صندوق الرياض للتطوير العقاري – الرمز وصندوق الرياض للتطوير العقاري – درة طريق الملك خالد وصندوق الرياض للتطوير العقاري – درة حطين بلغت قيمتها الدفترية ٢٢٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لصالح بنك الرياض.

التسهيل ٦ (قرض البنك العربي الوطني ٢ – سحب ١)

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع البنك العربي الوطني بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣م بحد تسهيل يبلغ ١٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام ماقيمته ٣٠ مليون ريال سعودي بالفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث قامت المجموعة بضم تغطية التسهيل ضمن رهونات عقارية بقيمة ١١٦,٢ مليون ريال سعودي لصالح البنك العربي الوطني والتي تتكون من عقارات استثمارية وأراضي وتكلفة البناء التي عليها قبل استبعاد منها ماقيمته ٤١,٦ مليون ريال سعودي الى حسابات الارباح والخسائر، وتم سداد مبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٤م. وتشمل تلك الرهونات تغطية التسهيل رقم «٧» ادناه.

التسهيل ٧ (قرض البنك العربي الوطني ٣ – سحب ١ و ٢)

خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيل بحد تسهيل بلغ ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي تم استخدام ماقيمته ٦٠,٦ مليون ريال سعودي. مقسمة على شريحتين هما ١٥,٦ مليون ريال سعودي و ٤٥,٠ مليون ريال سعودي وعليه قامت المجموعة بتضمين تغطية ذلك التسهيل ضمن رهونات عقارية بقيمة ١١٦,٢ مليون ريال سعودي لصالح البنك العربي الوطني والتي تتكون من عقارات استثمارية وأراضي وتكلفة البناء التي عليها قبل استبعاد منها ماقيمته ٤١,٦ مليون ريال سعودي الى حسابات الارباح والخسائر وذلك لصالح البنك العربي الوطني، وتم سداد مبلغ ١٠,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

التسهيل ٨ (قرض بنك ساب ٢)

بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بقيمة حد تسهيل بلغ ٣٣١,٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل مشروعات تحت التطوير. تم استخدام شريحتين بلغت الاولى ما قيمته ١١٢,٧ مليون ريال سعودي وبلغت الثانية ما قيمته ١٥,٥ مليون ريال سعودي وذلك خلال السنة ٢٠٢٤م. عليه قامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بما قيمته ١٨٥,٤ مليون ريال سعودي لصالح بنك ساب والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

التسهيل ٩ (قرض بنك الرياض)

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بقيمة حد تسهيل بلغ ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي، وذلك لتمويل مشروعات تحت التطوير واستثمارات، تم استخدام شريحة اولى بلغت ما قيمته ٢٨,٣ مليون ريال سعودي وذلك بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٤م وذلك لتمويل استثمارات بشركات شقيقة، حيث قامت المجموعة برهن قيمة تلك الاستثمارات ذات الصلة.



التسهيل ١٠ (قرض شركة أملاك)

مسدد بالكامل خلال العام ٢٠٢٢م.

الجدول (٦-٤٢): بيان الحركة في قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٢٤٦,٢٥٠	٦٨,٠٤٤	٥٣,٢٣٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢١٧,٢٥٤	٢٠٩,٤٥٦	٤٥,٥٤٤	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال السنة
٤٦٣,٥٠٤	٢٧٧,٥٠٠	٩٨,٧٧٤	
(٤٤,٢١٨)	(٣١,٢٥٠)	(٣٠,٧٣٠)	القروض المسددة خلال السنة
٩,٧٦٤	٦,٢٠١	٣٩٦	يضاف تكاليف معاملات التمويل بالصافي
٤٢٩,٠٥١	٢٥٢,٤٥١	٦٨,٤٤٠	الرصيد في نهاية السنة
(١٥١,٢٣٩)	(٢٢,٧٧٢)	(٢٥,٤٣٥)	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٧٧,٨١١	٢٢٩,٦٧٩	٣٣,٠٠٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٣): حركة تكاليف معاملات التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٦,٢٠١	٣٩٦	٨٦٣	الرصيد في بداية السنة
٢٣,٧٠١	٩,٦٣٣	٢,٣١٥	إضافات خلال السنة
(٢٠,١٣٧)	(٣,٨٢٩)	(٢,٧٨٢)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة
٩,٧٦٤	٦,٢٠١	٣٩٦	الرصيد في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تقوم المجموعة بتمويل جزء من مشاريعها تحت الإنشاء من خلال القروض والاقتراض من البنوك، أبرزها بنك الرياض، بنك الجزيرة، البنك العربي الوطني، وغيرها.

ارتفعت القروض طويلة الأجل من ٦٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٥٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على خلفية القروض الجديدة التي تم الحصول عليها من بنك الرياض بقيمة ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي وبنك الجزيرة بما قدره ٧٩,٥ ريال سعودي والبنك العربي الوطني بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي تم تعويضه جزئياً بسداد ٣١,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفعت القروض طويلة الأجل لاحقاً من ٢٥٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بعد الحصول على تسهيلات إضافية من البنك العربي الوطني بقيمة ٥٠,٤ مليون ريال سعودي ومن البنك السعودي الأول بقيمة ١٢٨,٣ مليون ريال سعودي قابلها جزئياً سداد جزء من القروض القائمة بقيمة ٤٤,٢ مليون ريال سعودي. يتم تأمين القروض من خلال رهن الأراضي ووحدات الإسكان الاجتماعي وبضمان شخصي من المساهم.



٦-٧-٢-٥ المطلوبات المتداولة

يلخص الجدول أدناه المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٤): المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
ذمم دائنة تجارية	١٦,٦٤١	٢٨,٨٥٨	٥٣,٢٧٦
مستحق لأطراف ذات علاقة	-	٣٦١	٣٠٠
مصرفوات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٧,٩٤٣	١٤,٥٩٢	٥٨,٨١٧
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٥٩٩	٣٤,٠٩٧	٥٦,٥٦٤
التزام عقود الإيجار- متداول	-	-	٣,٠٩٨
مخصص الزكاة المستحقة	٧,٣٩٦	٥,٢٤٠	١١,٢١٨
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٣٥,٤٣٥	٢٢,٧٧٢	١٥١,٢٣٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٨٨,٠١٤	١١٥,٩١٩	٣٣٤,٥١٢

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٦-٧-٢-١ ذمم دائنة تجارية

تتكون الذمم الدائنة التجارية من أرصدة الموردين المتعلقين بمواد البناء والمقاولين بالإضافة إلى أرصدة الشركة الوطنية للإسكان.

ارتفع رصيد الذمم الدائنة التجارية من ١٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٥٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع توسع نشاط المجموعة والحاجة إلى خدمات المقاولات.

٦-٧-٢-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

يلخص الجدول أدناه مستحق لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٥): مستحق لأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	إستثمار	-	-	٥٠
شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري	شركة زميلة	إستثمار	-	-	٢٥٠
شركة مشكاتي للتجارة	جهة منتسبة	تشغيلي	-	٣٦١	-
مستحق لأطراف ذات علاقة			-	٣٦١	٣٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتكون الأرصدة المستحقة للأطراف ذات العلاقة من الأرصدة المستحقة لشركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي وشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري بقيمة ٥٠ ألف ريال سعودي.

ارتفع رصيد المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الأرصدة المستحقة لشركة مشكاتي للتجارة بقيمة ٣٦١ ألف ريال سعودي.

انخفض رصيد المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة من ٣٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب التسويات لشركة مشكاتي للتجارة بقيمة ٣١٦ ألف ريال سعودي والتي تم تعويضها جزئيًا بالمستحقات لشركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري وشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري، مقابل حصة المجموعة في الكيانين.



٦-٢-٣ مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

يلخص الجدول أدناه مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٦): مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٣١,٩٥٦	٦,٤٠٩	٤,٩١٢	مصروفات أعمال مستحقة
١٥,٠٠٠	-	-	توزيعات الأرباح المستحقة
٤,٠٩١	٢,٨٧٥	٦,٠٦٧	مكافآت وحوافز مستحقة
٢,٤٦٩	٣,٥٩٣	٥,٤٣٦	ضريبة القيمة المضافة
٢,١٠٠	-	-	مخصص إكمال مشاريع
١,٧٣٦	٦٧٨	٨٧٥	مخصص ضمان وصيانة
١,٤٦٦	١,٠٣٧	٦٥٢	أخرى
٥٨,٨١٧	١٤,٥٩٢	١٧,٩٤٣	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

مصروفات أعمال مستحقة

تتعلق مصروفات الأعمال المستحقة بشكل رئيسي بالتكاليف المستحقة للمقاولين

ارتفع رصيد مصروفات الأعمال المستحقة من ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٣٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع التوسع في نشاط المجموعة.

توزيعات الأرباح المستحقة

قامت المجموعة بتوزيع أرباح بقيمة ٣٠,٠ مليون ريال سعودي بناءً على موافقة مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤م، وتم تسوية مبلغ ١٥ مليون ريال سعودي منها خلال السنة المالية ٢٠٢٤م.

مكافآت وحوافز مستحقة

انخفض رصيد المكافآت والحوافز المستحقة من ٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم ارتفع إلى ٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

ضريبة القيمة المضافة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالضريبة المستحقة التي لم يتم دفعها بعد.

انخفض رصيد ضريبة القيمة المضافة من ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب تسوية الرصيد.

مخصص إكمال مشاريع

يتعلق مخصص إكمال المشروع بالوحدات المباعة والمحوّلة للعملاء قبل إكمال المشاريع، فيما يتعلق بمشروع رامنز ٤٠ ورامنز الريان ٢، حيث تتوقع المجموعة تكبد تكاليف لإكمال المشروع بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.



مخصص ضمان وصيانة

يتعلق مخصص الضمان والصيانة بصيانة الوحدات المباعة.

انخفض رصيد مخصص ضمان وصيانة من ٨٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٧٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع الإنخفاض في عدد الوحدات المباعة خلال الفترة ذاتها.

ارتفع مخصص الضمان والصيانة من ٦٧٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع الزيادة في قيمة الوحدات المباعة.

مصرفوات مستحقة أخرى

تشمل المصروفات المستحقة الأخرى على عمولات مستحقة لفريق المبيعات وودائع تأمين المستأجرين.

ارتفعت المصروفات المستحقة الأخرى من ٦٥٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الإرتفاع في العمولات المستحقة لفريق المبيعات بقيمة ٧٩٤ ألف ريال سعودي، قبالها تسويات ضريبة العقارات المستحقة بقيمة ٢٣٥ ألف ريال سعودي، خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت المصروفات المستحقة الأخرى من ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب إرتفاع في عمولات المبيعات المستحقة بقيمة ٤٩٩ ألف ريال سعودي.

٦-٣-٥-٤ عملاء دفعات مقدمة

يلخص الجدول أدناه عملاء دفعات مقدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م:

الجدول (٦-٤٧): عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
٣٨,٠٨٩	٢٠,٠٠٠	٩,٩٥٨	ايراد عقود تطوير محصله مقدما
١٢,٣٥٨	٧,٩٣٦	-	ايراد بيع على الخارطة محصلة مقدما
٤,٨٤٦	٤,١١٢	-	عرايين بيع الوحدات
١,٢٧١	٢,٠٤٩	٦٤١	إيجارات محصلة مقدما
٥٦,٥٦٤	٣٤,٠٩٧	١٠,٥٩٩	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتكون عملاء الدفعات المقدمة بشكل رئيسي من ايراد عقود تطوير محصله مقدما بقيمة ٣٨,١ مليون ريال سعودي، ايراد بيع على الخارطة محصلة مقدما بقيمة ١٢,٤ مليون ريال سعودي، وعرايين بيع الوحدات بقيمة ٤,٨ مليون ريال سعودي وإيجارات محصلة مقدما بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد عملاء الدفعات المقدمة من ١٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الإرتفاع في ايرادات عقود التطوير المحصلة مقدماً بقيمة ١٠,٠ مليون ريال سعودي وايراد بيع على الخارطة المحصلة مقدماً بقيمة ٧,٩ مليون ريال سعودي المتعلقة بمشروع جوهرة الرمز.

ارتفع رصيد عملاء الدفعات المقدمة من ٣٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب نتيجة لزيادة ايراد عقود تطوير محصله مقدما بقيمة ١٨,١ مليون ريال سعودي المتعلقة بشكل رئيسي بمكاتب الملك خالد.



٦-٧-٣-٥ التزام عقود الإيجار – متداول

يلخص الجدول أدناه التزام عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٨): التزام عقود الإيجار

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار	-	-	٣,٠٩٨
الجزء غير المتداول من التزام عقود الإيجار	-	-	٩,٤١٣
الإجمالي	-	-	١٢,٥١١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٤٩): التزام عقود الإيجار

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	-	-	-
إضافات خلال السنة	-	-	١٥,٥٤٣
تكلفة التمويل	-	-	١,١٣٦
المدفوع خلال السنة	-	-	(٤,١٦٨)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	-	-	١٢,٥١١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

تتعلق التزامات الإيجار بعقد إيجار مكاتب فسيحة، الذي يُؤجر جزء منه لعملاء خارجيين، ومكتب المبيعات في الخبر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. وبلغ رصيد التزام عقود الإيجار ١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٦-٧-٥-٦ مخصص الزكاة المستحقة

يلخص الجدول أدناه مخصص الزكاة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥٠): مخصص الزكاة المستحقة

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الرصيد في بداية السنة	٤,٢٨٨	٧,٣٩٦	٥,٢٤٠
المحمل خلال السنة	٧,٣٩٦	٥,١٤٠	١١,١١٧
المدفوع خلال السنة	(٤,٢٨٨)	(٧,٢٩٦)	(٥,١٤٠)
الرصيد في نهاية السنة	٧,٣٩٦	٥,٢٤٠	١١,٢١٨

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وحصلت على شهادة مؤقّته من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

انخفض مخصص الزكاة من ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تسويات بقيمة ٧,٢ مليون ريال سعودي قابلها مخصص قدره ٥,١ مليون ريال سعودي.

ارتفع مخصص الزكاة من ٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب مخصص بقيمة ١١,١ مليون ريال سعودي قابله تسويات بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي.



٧-٥-٢-٧ الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

يلخص الجدول أدناه الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥): الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٣٥,٤٣٥	٢٢,٧٧٢	١٥١,٢٣٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

انخفض الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل من ٣٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة سداد بعض القروض.

ارتفع الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل من ٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب التمويل الإضافي التي حصلت عليه المجموعة وتحويل جزء من القروض غير المتداولة إلى المتداولة.

٦-٢-٧-٦ رأس المال العامل

يلخص الجدول أدناه رأس المال العامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥): رأس المال العامل

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
الموجودات المتداولة			
النقد لدى البنوك	٧٣,٠٨٦	٢٤,٢٠٠	٥٢,١٤٦
ذمم مدينة تجارية	١٠,٧٢٧	١١٠,٣٠٢	٣٧٥,٠٤٦
مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٤٠,١٥٣	٤٣,٧١٩	٤٥,٩٦٧
عقارات تحت التطوير	٢٤٧,٥٠٢	٢٨٨,٩٦٥	٤٤٥,٢١٦
مخزون عقاري	٨٧,٢٩٤	١٠٥,٤٣٩	٦,٨١٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	٢٤,٠٠٢	٤٦,٩٦٩
إجمالي الموجودات المتداولة	٤٥٨,٧٦٣	٥٩٦,٦٢٧	٩٧٢,١٥٤
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية	١٦,٦٤١	٣٨,٨٥٨	٥٣,٢٧٦
مستحق لأطراف ذات علاقة	-	٣٦١	٣٠٠
مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	١٧,٩٤٣	١٤,٥٩٢	٥٨,٨١٧
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٥٩٩	٣٤,٠٩٧	٥٦,٥٦٤
الجزء المتداول من التزام عقود الإيجار	-	-	٣,٠٩٨
مخصص الزكاة المستحقة	٧,٣٩٦	٥,٢٤٠	١١,٢١٨
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٣٥,٤٣٥	٢٢,٧٧٢	١٥١,٢٣٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٨٨,٠١٤	١١٥,٩١٩	٣٣٤,٥١٢
رأس المال العامل	٣٧٠,٧٤٩	٤٨٠,٧٠٨	٦٣٧,٦٤٢

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



ارتفع رأس المال العامل من ٣٧٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٨٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في (١) رصيد ذمم مدينة تجارية بقيمة ٩٩,٦ مليون ريال سعودي و(٢) العقارات تحت التطوير بقيمة ٤١,٥ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك الانخفاض في رصيد النقد وما في حكمه بقيمة ٤٨,٩ مليون ريال سعودي بسبب إضافات إلى استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، والارتفاع في رصيد عملاء الدفعات المقدمة بقيمة ٢٣,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفع رأس المال العامل من ٤٨٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٣٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بسبب (١) الارتفاع في الذمم المدينة التجارية من ١١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و(٢) الارتفاع في عقارات تحت التطوير بقيمة ١٥٦,٣ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك الانخفاض في المخزون العقاري بقيمة ٩٨,٦ مليون ريال سعودي حيث تم بيع ١٩٩ وحدة.

٦-٣-٧ الهيكل التمويلي

يملك المساهمون الحاليون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلكون ما نسبته ٧٠٪ من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسمة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم ٢١- («القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات حولها») من هذه النشرة.

الجدول (٦-٥٣): رسمة رأس مال الشركة والمديونية

(ريال سعودي)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
القروض قصيرة الأجل	-	-	-
القروض طويلة الأجل	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢
إجمالي القروض ذات الفائدة	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢
التزامات عقود الإيجار قصيرة الأجل	-	-	٣,٠٩٧,٩٦٥
التزامات عقود الإيجار طويلة الأجل	-	-	٩,٤١٢,٦٠٠
إجمالي عقود الإيجار	-	-	١٢,٥١٠,٥٦٥
إجمالي التزامات القروض وعقود الإيجار	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٤١,٥٦١,١٤٧
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥
الأرباح والخسائر الاكتوارية	(٤٣,٧٧٩)	٤,٨٢٤	(٤٧٠,٥١٣)
أرباح مبقاة	١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	٢٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤٠٣,٢٩٨,٦٨٩
إجمالي حقوق المساهمين	٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٧٤٠,٤٩٨,٩٥١
إجمالي الرسمة (إجمالي القروض وعقود الإيجار + إجمالي حقوق المساهمين)	٥٨١,٢١٢,٢٣٨	٨٦١,٨٧٠,٥٢٣	١,١٨٢,٠٦٠,٠٩٨
إجمالي القروض وعقود الإيجار / إجمالي الرسمة	١١,٨٪	٢٩,٣٪	٣٧,٤٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة والمراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤م

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار، كما في تاريخ هذه النشرة.
- ليس لدى الشركة أي أدوات دين، كما في تاريخ هذه النشرة.
- أن رصيد السيولة المتاحة للشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة، مع مراعاة أي تغيير سلبي وجوهري في أعمال الشركة.



٦-٧-٣ قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥٤): قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
١٦٩,٤٦٧	١٣١,٧٣٨	١٤٧,٢١٨	صافي ربح الفترة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:			
٩٨٢	٤١٤	٢٢٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
٦٧٩	٦٧٧	١,٠٥٢	استهلاك عقارات استثمارية
٦١٥	٣٤٠	١٠٨	مخصص مزايا نهاية الخدمة للموظفين
٢٣,٧٠١	٩,٦٢٣	٢,٣١٥	تكاليف معاملات التمويل
٢٨	-	-	تكلفة تمويل مخصص نهاية الخدمة
٣,٣٣٤	-	(٢٤,٤٧٠)	استهلاك أصل حق استخدام
١,١٣٦	-	-	تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار
١٦٧	١٦٢	٧١	إطفاء أصول غير ملموسة
٣,٤٨١	-	٣١٦	مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة
(٤٧,٨٢٨)	(٢٨,٢٤٠)	-	أرباح غير محققة من استثمارات درجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٢,٠١٢)	-	-	أرباح محققة من استثمارات درجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٥٣,٧٤٩	١١٤,٧٢٤	١٢٦,٨٣٤	
التغيرات في بنود رأس المال العامل:			
(٢٦٨,٢٢٥)	(٩٩,٥٧٥)	(١٠,٤٧٧)	ذمم مدينة تجارية
٥,٦٥٢	٢٤,٠٠٢	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٢٤٨)	(٣,٥٦٦)	(٢٨,٥٧٤)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١٥٦,٢٥١)	(٤١,٤٦٣)	١٠٩,٤٤٧	عقارات تحت التطوير
٩٨,٦٢٨	(١٨,١٤٥)	(٨٤,٩٣٦)	مخزون عقاري
١٤,٤١٨	٢٢,٢١٦	١١,٢٠٨	ذمم دائنة تجارية
(٣٦١)	٣٦١	(١,٨٧٢)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٢,٤٦٨	٢٣,٤٩٨	٨,٢٣٢	عملاء دفعات مقدمة
٢٩,٢٢٥	(٣,٣٥١)	١٥,٦٨٤	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١,١٣٦)	-	-	تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار المدفوعة
(٢٠,١٣٧)	(٣,٨٢٩)	(٢,٧٨٢)	تكاليف معاملات التمويل المدفوعة
(١٢٤,٢١٧)	(٣٣,١٣٢)	١٤٢,٦٦٥	النقد المستخدم في العمليات
(٣٨)	(٦١)	(٢١)	المستخدم من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة
(٥,١٤٠)	(٧,٢٩٦)	(٤,٢٨٨)	الزكاة المدفوعة خلال العام
(١٢٩,٣٩٥)	(٤٠,٤٨٩)	١٣٨,٤٥٥	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(٨,٧٤٣)	(٩٦٢)	(٧٥٠)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
-	(٢٠٠)	-	إضافات على العقارات الاستثمارية



٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	ألف ريال سعودي
-	(١,٤٠٠)	-	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٨)	(٧٧)	(٥٣٥)	مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة
(٤٠,٦٤٣)	(١٧٥,٤٦١)	(١٣٢,١٤٠)	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٨٨,٥٠٠	٢١,٤٩٦	-	استبعادات استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٨,١٥٠)	-	-	مدفوعات مقابل إستثمارات في شركة زميلة
-	-	٧٤,٢٥٠	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
٣٠,٩٥٦	(١٥٦,٦٠٤)	(٥٩,١٧٥)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
٢١٧,٢٥٤	٢٠٩,٤٥٦	٤٥,٥٤٤	المحصل من قروض طويلة الأجل
(١٥,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٤٤,٢١٨)	(٣١,٢٥٠)	(٣٠,٧٣٠)	المسدد من قروض طويلة الأجل
(٣,٠٣٢)	-	-	المسدد من عقود الإيجار
(٢٨,٦١٩)	-	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٣٦,٣٨٥	١٤٨,٢٠٦	(١٥,١٨٦)	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢٧,٩٤٦	(٤٨,٨٨٦)	٦٤,٠٩٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٤,٢٠٠	٧٣,٠٨٦	٨,٩٩٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة
٥٢,١٤٦	٢٤,٢٠٠	٧٣,٠٨٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

انخفض النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية من ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى نقد مستخدم في الأنشطة التشغيلية بقيمة ٤٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب التغيرات في رأس المال العامل نتيجة انخفاض العقارات تحت التطوير.

ارتفع النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية من ٤٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ١٢٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الأرصدة النقدية غير المحصلة المتراكمة خلال الفترة، والمتعلقة بشكل رئيسي ببيع عقار قيد التطوير والإضافات التي أُضيفت إلى مشاريع قيد التطوير.

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٥٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٥٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الاستثمارات في الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٤٣,٣ مليون ريال سعودي.

بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار ١٥٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، وارتفع إلى صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار بقيمة ٣١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى التوزيعات التي قدمتها صناديق العقارات بعد إتمام بيع المشاريع المملوكة لها.

صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية

بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل ١٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، وارتفع إلى صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل بقيمة ١٤٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة عائدات القروض بمقدار ١٦٣,٩ مليون ريال سعودي.



انخفض صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل من ١٤٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة المستحقات للأطراف ذات الصلة بمقدار ٢٨,٦ مليون ريال سعودي، والتي قابلها جزئيًا انخفاض توزيعات الأرباح.

٦-٧-٤ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صادرة في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٥,٢ مليون ريال سعودي).

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية لعقود التطوير، بلغت قيمتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ٧٦٣,٨ مليون ريال سعودي. وتتعلق خاصة بمشروع درة الملك خالد (حيث بلغت قيمة الإلتزامات المتوقعة ٢٩٥,٠ مليون ريال سعودي) وبرج الرمز (حيث بلغت قيمة الإلتزامات المتوقعة ١٥١,١ مليون ريال سعودي) وجوهرة الرمز (حيث بلغت قيمة الإلتزامات المتوقعة ١١٩,١ مليون ريال سعودي).

الجدول (٦-٥): الارتباطات الرأسمالية لعقود التطوير

آلاف الريالات السعودية	التكاليف المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
درة الملك خالد	٢٩٤,٩٩٢
برج الرمز	١٥١,٠٧٨
جوهرة الرمز	١١٩,١١٣
مشروع رافد	٩٥,٩٢٣
سدّيم ظل	٤٢,٣٥٦
سدّيم شقق	٣٩,٦٩٨
ريا النخيل	٢٠,٦٢٥
الإجمالي	٧٦٣,٧٨٤

المصدر: معلومات الإدارة

٦-٧-٥ قائمة تحليل الشركة التابعة - شركة زات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) - شركة شخص واحد (شركة ذات مسؤولية محدودة)

٦-٧-٥-١ قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥): قائمة الدخل الشامل الموحدة

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢٢م (مراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٤م (مراجعة)	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م
الإيرادات	١٥٢,٧١٠	٢٨٤,١٤٥	٤١٧,٤٨٠	٪٨٦,١	٪٤٦,٩	٪٦٥,٣
تكلفة المبيعات	(١٤١,٤٣٦)	(٢٧٢,٨٧٤)	(٤١٨,٦٥٠)	٪٩٢,٩	٪٥٣,٤	٪٧٢,٠
مجمّل الربح	١١,٢٧٤	١١,٢٧١	(١,١٧٠)	(٠,٠)٪	(١١٠,٤)٪	لا ينطبق
مصروفات إدارية وعمومية	(٣,٨٥٠)	(٣,٤٢٩)	(٦,٢٥٧)	(١٠,٩)٪	٪٨٢,٥	٪٢٧,٥
مصروف اهلاك أصل حق استخدام	-	-	(٩٣)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
إيرادات أخرى	-	١٩٤	١٦١	لا ينطبق	(١٧,٢)٪	لا ينطبق



معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م مراجعة	السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (مراجعة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	(١٩١,٦%)	٨,٣%	(٧,٣٦٠)	٨,٠٣٧	٧,٤٢٤	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٩٤,٠%	١٨٤,٧%	٣٢,٢%	(١,٠٧٦)	(٣٧٨)	(٢٨٦)	مصروف الزكاة
لا ينطبق	(٢١٠,٥%)	٧,٣%	(٨,٤٦٥)	٧,٦٥٩	٧,١٣٨	صافي ربح السنة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	(٤٨)	-	-	الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة
لا ينطبق	(٢١١,٢%)	٧,٣%	(٨,٥١٣)	٧,٦٥٩	٧,١٣٨	إجمالي الدخل الشامل للسنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه مؤشرات الأداء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥٧): مؤشرات الأداء

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٢م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٤م (مراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (مراجعة)	آلاف الريالات السعودية
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
(٧,٧)	(٤,٢)	(٣,٤)	(٠,٣%)	٤,٠%	٧,٤%	مجمّل الربح
(٦,٦)	(٤,٦)	(٢,٠)	(١,٨%)	٢,٨%	(٤,٩%)	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٦)	(٤,٧)	٧,٤	(٢,٠%)	٢,٧%	(٤,٧%)	صافي ربح السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الإيرادات

تتعلق الإيرادات بشكل رئيسي بمشاريع البناء مع الشركة الأم، شركة الرمز العقارية.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٨٦,١% من ١٥٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٨٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الإرتفاع في عدد المشاريع الإنشائية من ٨ إلى ١٢ خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٤٦,٩% من ٢٨٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٤١٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، نتيجة إرتفاع عدد مشاريع البناء من ١٢ مشروعًا إلى ١٥ مشروعًا خلال الفترة ذاتها.

تكلفة الإيرادات

تتعلق تكلفة الإيرادات بتكاليف استكمال مشاريع البناء.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٩٢,٩% من ١٤١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٧٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الإرتفاع في الإيرادات.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٥٣,٤% من ٢٧٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٤١٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م نتيجة إرتفاع عدد مشاريع البناء التي تنفذها الشركة.

مجمّل الربح

استقر مجمّل الربح عند ١١,٣ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

انخفض مجمّل الربح من ١١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى خسارة بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب ارتفاع تكاليف البناء والأراضي إلى جانب عدم قدرة الإدارة على زيادة الأسعار في ظل السوق التنافسية.



مصروفات إدارية وعمومية

تتكون المصروفات الإدارية والعمومية من مرتبات ومكافآت وما في حكمها والرسوم الحكومية وغيرها .

انخفضت المصروفات الإدارية والعمومية بنسبة ١١,٠٪ من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الانخفاض في تكلفة المكافآت بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي، قابله ارتفاع مرتبات ومكافآت وما في حكمها بقيمة ٩٢١ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها .

ارتفعت المصروفات الإدارية والعمومية بنسبة ٨٢,٥٪ من ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م بسبب الارتفاع في مرتبات ومكافآت وما في حكمها بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي إلى جانب المكافآت الأعلى بقيمة ٥١٤ ألف ريال سعودي.

إيرادات أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى ببيع الخردة.

ارتفعت الإيرادات الأخرى من لا شيء في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٩٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم انخفضت إلى ١٦١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

تكلفة تمويل

سجلت تكلفة التمويل قيمة ٣٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

مصروف الزكاة

بلغ مصروف الزكاة ٢٨٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وارتفع مصروف الزكاة بنسبة ٣٢,٢٪ إلى ٣٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم بنسبة ١٨٤,٧٪ إلى ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

إجمالي الدخل الشامل

ارتفع إجمالي الدخل الشامل بنسبة ٧,٣٪ من ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ثم انخفض بنسبة ٢١١,٢٪ من ٧,٧ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٣م إلى خسارة بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م.

٦-٧-٥ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يلخص الجدول ادناه قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥): قائمة المركز المالي

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات، صافي	٢٣	٤٣٨	٢,٥١٨
أصول غير ملموسة، صافي	١٣٥	٩٧	٦٦
أصل حق استخدام	-	-	١,٣٩٦
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٣٦٧	٥٣٥	٣,٩٧٩
الموجودات المتداولة			
نقد وما في حكمه	٨٥٨	٥٥٥	٣,٠٧٠
ذمم مدينة تجارية	٤٩٤	٤٦	٢,٩٦٤
مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	١,٤٠٣	١,٠٣١	١,٤٣,٠



آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
أعمال مقاولات تحت التنفيذ	٢٦,٣٣٨	٦,٩٣٥	٢,٢٨٧
المستحق من اطراف ذات علاقة	١,٩٤١	٥٣,٠٥٩	٤٠,٥٢٢
إجمالي الموجودات المتداولة	٣١,٠٣٤	٦١,٦٢٦	٥٠,٢٧٣
إجمالي الموجودات	٣١,٤٠١	٦٢,١٦١	٥٤,٢٥٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٥٠	٥٠	٥٠
احتياطي نظامي	٧١٤	٧١٤	٧١٤
الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة	-	-	(٤٨)
أرباح المبقة	٦,٤٢٤	١٤,٠٨٣	٥,٦١٨
إجمالي حقوق الشريك	٧,١٨٨	١٤,٨٤٧	٦,٣٣٤
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين	-	٢١٤	٤٨٧
الجزء غير المتداول من التزام تأجير	-	-	٩٥٨
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	-	٢١٤	١,٤٤٥
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية	١٢,٥١٧	٣٦,٢٦٠	٤٢,٩٢٥
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٣٦١	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١١,٤١٠	١٠,٠٠١	٢,٠٣٠
الجزء المتداول من التزام تأجير	-	-	٣٤٣
مخصص الزكاة	٢٨٦	٤٧٨	١,١٧٦
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٤,٢١٣	٤٧,١٠٠	٤٦,٤٧٤
إجمالي المطلوبات	٢٤,٢١٣	٤٧,٣١٤	٤٧,٩١٩
إجمالي حقوق الشريك والمطلوبات	٣١,٤٠١	٦٢,١٦١	٥٤,٢٥٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م

الموجودات غير المتداولة

تتعلق الموجودات غير المتداولة بالتملكات والمعدات والأصول غير الملموسة وأصل حق الإستخدام.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ٣٦٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م إلى ٥٣٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م نتيجة الإرتفاع في التملكات والمعدات بقيمة ٢٠٦ ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ٥٣٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بسبب الإرتفاع في التملكات والمعدات بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي وارتفاع أصل حق الإستخدام بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي.

الموجودات المتداولة

تتكون الموجودات المتداولة من النقد وما في حكمه، ذمم المدينة التجارية، مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى، أعمال مقاولات تحت التنفيذ والمستحق من اطراف ذات علاقة.



ارتفعت الموجودات المتداولة من ٣١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في المستحق من اطراف ذات علاقة بقيمة ٥١,١ مليون ريال سعودي، قابلها إنخفاض في أعمال مقاولات تحت التنفيذ بقيمة ١٩,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

انخفضت الموجودات المتداولة من ٦١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة الانخفاض في رصيد المستحق من اطراف ذات علاقة بقيمة ١٢,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية من ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في الأرباح المبقة بقيمة ٧,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

انخفضت حقوق الملكية من ١٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة الإنخفاض في الأرباح المبقة بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

المطلوبات غير المتداولة

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١٤ الف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في رصيد التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين بقيمة ٢١٤ الف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٢١٤ الف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في رصيد الجزء غير المتداول من التزام تأجير بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

المطلوبات المتداولة

تتكون المطلوبات المتداولة من ذمم دائنة تجارية ومستحق إلى أطراف ذات علاقة ومصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى ومخصص الزكاة والتزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين.

ارتفعت المطلوبات من ٣٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في رصيد الذمم دائنة تجارية بقيمة ٢٣,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

انخفضت المطلوبات المتداولة من ٤٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م نتيجة الإنخفاض في رصيد مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى بقيمة ٨,٠ مليون ريال سعودي قابلها الارتفاع في رصيد الذمم دائنة تجارية بقيمة ٦,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

٦-٧-٥-١- ممتلكات ومعدات، صافي

يلخص الجدول أدناه صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م

الجدول (٦-٥٩): صافي ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
آلات والمعدات	٧٦	٢٩٠	١,٣٤٤
تجهيزات مكتبية	١٥٦	١٢٩	٧٧٩
برامج وشبكات	-	١٨	٣٩٥
الإجمالي	٢٣٢	٤٣٨	٢,٥١٨

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



يلخص الجدول أدناه إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٦): إضافات ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الات ومعدات	٨٩	٢٥١	١,٢٥٧
تجهيزات مكتبية	١٦٩	٨	٧٨١
برامج وشبكات	-	١٩	٤٢٥
الإجمالي	٢٥٥	٢٧٨	٢,٤٦٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

الجدول (٦-٦): إستهلاك ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
الات ومعدات	٩	٣٧	٢٠٤
تجهيزات مكتبية	١٤	٣٤	١٣١
برامج وشبكات	-	١	٤٨
الإجمالي	٢٣	٧٢	٣٨٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات ميدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة الشركة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.

عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات. يتم تحميل الإستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات.

الات ومعدات

ارتفع صافي القيمة الدفترية للالات والمعدات من ٧٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٩٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات بلغت ٢٥١ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٣٧ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للالات والمعدات من ٢٩٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب إضافات بلغت ١,٣ مليون ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٢٠٤ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

تجهيزات مكتبية

انخفض صافي القيمة الدفترية للتجهيزات المكتبية من ١٥٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات بلغت ٨ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٣٤ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للتجهيزات المكتبية من ١٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٧٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب إضافات بلغت ٧٨١ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ١٣١ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.



برامج وشبكات

ارتفع صافي القيمة الدفترية للبرامج والشبكات من لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب إضافات بلغت ١٩ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك سنوية بلغت ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للبرامج والشبكات من ١٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بسبب إضافات بلغت ٤٢٥ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ٤٨ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

يلخص الجدول ادناه قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الجدول (٦-٦٢): قائمة التدفقات النقدية الموحدة

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مراجعة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مراجعة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مراجعة
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي دخل الفترة قبل الزكاة	٧,٤٢٤	٨,٠٣٧	(٧,٣٩٠)
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٣	٧٢	٣٨٣
استهلاك أصول غير ملموسة	١٧	٣٨	٣٩
استهلاك أصل حق الاستخدام	-	-	٩٣
تكلفة تمويل التزام الإيجار	-	-	٢٠
تكلفة تمويل نهاية الخدمة	-	-	١٠
مخصص مزايا نهاية الخدمة للموظفين	-	٢٢١	٢٣٥
التغيرات في بنود رأس المال العامل:			
ذمم مدينة تجارية	(٤٩٤)	٤٤٨	(٢,٩١٨)
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	(١,٤٠٣)	٣٧٢	(٣٩٩)
أعمال مقاولات تحت التنفيذ	(٢٦,٣٢٨)	١٩,٤٠٣	٤,٦٤٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	(١,٩٤١)	(٥١,١١٨)	١٢,٥٣٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٣٦١	(٣٦١)
ذمم دائنة تجارية	١٢,٥١٧	٢٣,٧٤٣	٦,٦٦٥
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١١,٤١٠	(١,٤٠٩)	(٧,٩٧١)
الزكاة المدفوعة خلال العام	-	(١٨٦)	(٣٧٨)
المستخدم من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة	-	(٧)	(٢١)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	١,٢١٥	(٢٥)	٥,١٩٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات	(٢٥٥)	(٢٧٨)	(٢,٤٦٣)
مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة	(١٥٢)	-	(٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٤٠٧)	(٢٧٨)	(٢,٤٧١)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
سداد التزام تأجير خلال السنة	-	-	(٢٠٧)
رأس المال المدفوع	٥٠	-	-
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٥٠	-	(٢٠٧)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٥٨	(٣٠٣)	٢,٥١٥
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	-	٨٥٨	٥٥٥
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٨٥٨	٥٥٥	٣,٠٧٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م



صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي نقد مستخدم في الأنشطة التشغيلية بقيمة ٢٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في المستحقات من الأطراف ذات الصلة بقيمة ٤٩,٢ مليون ريال سعودي وانخفاض في المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى بقيمة ١٢,٨ مليون ريال سعودي، قابلاً للارتفاع في العقارات قيد التطوير بقيمة ٤٥,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفع صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية من ٢٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية بقيمة ٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة بقيمة ١٢,٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى زيادة الذمم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى بقيمة ٦,٧ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى بقيمة ٨,٠ مليون ريال سعودي.

التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من ٤٠٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بسبب إضافات إلى الأصول غير الملموسة بقيمة ١٥٢ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من ٢٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، نتيجة إضافات إلى الممتلكات والمعدات بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي.

صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

بلغ صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية ٥٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م فيما يتعلق برأس المال المدفوع وارتفع إلى صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار بمبلغ ٢٠٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٤م، فيما يتعلق بالتزامات الإيجار المدفوعة.

٦-٧-٦ توزيعات الأرباح

في تاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وقدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١,٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ١٠٪ من قيمة السهم الاسمية.

في تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٣م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وقدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١,٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ١٠٪ من قيمة السهم الاسمية.

في تاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٣م اعتمدت الجمعية العامة توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وقدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١,٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ١٠٪ من قيمة السهم الاسمية.

في تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٤م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وقدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١,٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد، والتي تمثل ١٠٪ من قيمة السهم الاسمية.

في تاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وقدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بواقع ١,٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد، والتي تمثل ١٠٪ من قيمة السهم الاسمية.

قامت الشركة بصرف توزيعات أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على دفعتين، حيث تم صرف الدفعة الأولى وقدرها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤م والدفعة الثانية وقدرها ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٥م.



07

سياسة توزيع الأرباح



٧ - سياسة توزيع الأرباح

تثبت المادة ١٠٧ من نظام الشركات للمساهمين جميع الحقوق المتصلة بالسهم، والتي تشمل على وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح المقرر توزيعها. ويتولى مجلس الإدارة التوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. ولا تلتزم الشركة بالإعلان عن أي أرباح، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها، أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى. تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها. وسيتم توزيع الأرباح بالريال السعودي.

تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من صافي دخل السنة المالية مخصصاً منه جميع المبالغ التي تم تجنبها للاحتياطي المخصص لأغراض محددة في النظام الأساسي للشركة إن وجد، أو التي يجب تجنبها للاحتياطيات التي تكونها الجمعية العامة، مضافاً إليه الأرباح المبقة والاحتياطيات القابلة للتوزيع المكونة من الأرباح.

يُحظر استخدام حساب علاوات الأسهم الخاص بالشركة والذي يقع ضمن حقوق المساهمين لغرض توزيع أرباح نقدية على المساهمين.

بعد خصم جميع المصاريف العامة والتكاليف والمخصصات الأخرى، بما في ذلك الزكاة والمخصصات والاحتياطيات الأخرى، تقوم الشركة بتوزيع صافي الأرباح على المساهمين على النحو التالي:

أ- عند تحديد حصة السهم في صافي الأرباح، تقرر الجمعية العامة العادية تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح لتحقيق أغراض اجتماعية ليستفيد منها العاملون في الشركة.

ب- تحدد الجمعية العامة النسبة التي توزع على المساهمين من صافي الأرباح بعد خصم أي احتياطيات، إن وجدت.

ج- يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين وفقاً لسياسة توزيع الأرباح.

يُجنب باقي الأرباح لدعم المركز المالي للشركة.

تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات، إن وجدت. ويستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

وفقاً للنظام الأساسي، يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي، وفقاً للقوائم المالية المدققة والمفحوصة ووفقاً للضوابط التنظيمية الصادرة من الجهات المختصة، ووفقاً لما يلي:

أ- صدور قرار من الجمعية العامة يجدد سنوياً والذي يقضي بتفويض مجلس الإدارة بتوزيع الأرباح المرحلية.

ب- تمتع الشركة بسيولة معقولة، وأن تكون قادرة على توقع حجم أرباحها بشكل معقول.

ج- يكون لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع عن سنة أو أكثر من السنوات السابقة وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة، تكفي لتغطية توزيع الأرباح المقترحة، وذلك بعد خصم المبالغ الموزعة والمرسلة من الأرباح بعد تاريخ تلك القوائم المالية.

د- أن تتكون الأرباح القابلة للتوزيع من رصيد الأرباح المبقة الموجود في بيان المركز المالي الذي تم إعداده في الفترة السابقة للفترة التي صدر فيها قرار التوزيع، بالإضافة إلى رصيد أي احتياطيات قابلة للتوزيع.

تشمل الاحتياطيات القابلة للتوزيع أي احتياطيات تم إنشاؤها من الأرباح دون أن تكون مخصصة لأغراض محددة، أو الاحتياطيات التي تم إنشاؤها لغرض معين وتم إلغاؤها منذ ذلك الحين.

يتضمن تقرير مجلس الإدارة السنوي المقدم إلى الجمعية العامة للشركة نسب الأرباح الموزعة على المساهمين خلال فترات مختلفة من السنوات المالية، بالإضافة إلى حصة الأرباح المقترحة توزيعها في نهاية السنة المالية، بالإضافة إلى إجمالي مبالغ الأرباح.



يُقيد توزيع الأرباح على حساب الأرباح المبقاة المتراكمة للسنوات السابقة أو في الاحتياطات القابلة للتوزيع المكونة من الأرباح أو كليهما. ويجب أن تراعي الشركة اتباع منهج تسلسلي ومتسق في تحديد طريقة ونسب توزيع الأرباح في ضوء إمكانيات الشركة والسيولة المتاحة. كما يجب على مجلس الإدارة الإفصاح والإعلان عن نسب الأرباح الدورية المرحلية المعتمدة للتوزيع على المساهمين في المواعيد المحددة.

كما يجب على الشركة الإفصاح للهيئة وللعمامة فوراً ودون تأخير عند اتخاذ قرار بتوزيع الأرباح المرحلية.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الجدول (٧-١): الأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م^(١)

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
التوزيعات المعلنة خلال السنة / الفترة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ *	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ **	٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ***
التوزيعات المدفوعة خلال العام / الفترة	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
صافي الأرباح للسنة / للفترة	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	١٥٨,٣٥٠,١٩٥
نسبة توزيع الأرباح المعلنة إلى صافي أرباح الشركة (%)	٢١,٥ %	٢٣,٧ %	١٨,٩ %

المصدر: الشركة

- * وافقت الجمعية العامة في الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢١م على توزيع أرباح بمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
- ** وافقت الجمعية العامة في الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٢م على توزيع أرباح بمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
- *** وافقت الجمعية العامة في الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٢٧م على توزيع أرباح بمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كما تم دفع جزء منها بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٣٠م، وتم دفع الجزء المتبقي وقدره ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٠٢٥/٠١/١٦م.
- (١) كما وافقت الجمعية العامة في الشركة بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٢م) على توزيع أرباح بمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م



08

استخدام متحصلات الطرح



٨ - استخدام متحصلات الطرح

يقدر إجمالي متحصلات الطرح ما قيمته [] [] ريال سعودي، سيخصص منها مبلغ يقدر بسبعة وعشرون مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشارين الماليين ومدير الاكتتاب ومديري سجل الاكتتاب ومتعهدي التغطية والمستشار القانوني للشركة والمستشار القانوني لمتعهدي التغطية والمحاسب القانوني ومستشار دراسة السوق ومستشار العناية المهنية المالية، وكذلك أتعاب التسويق والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بمبلغ سبعة وعشرين مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل هذه التكاليف أتعاب المستشارين الماليين، وأتعاب متعهدي التغطية، ومديري سجل الاكتتاب، ومدير الاكتتاب، والمستشار القانوني للمصدر، ومستشار العناية المهنية المالية ومراجع الحسابات، ومستشار دراسة السوق وغيرهم، إضافة إلى مصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم خصم كافة هذه التكاليف والمصاريف من إجمالي متحصلات الطرح.

٨-١ استخدام صافي متحصلات الطرح

تنوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي [] [] ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح)، بالإضافة للمصادر المالية الأخرى مثل التدفقات النقدية والقروض، لغرض تمويل الأنشطة التالية:

- استخدام ما يقرب من ٣٧٪ من متحصلات الطرح لتطوير المشاريع.
- استخدام ٣٦٪ لتمويل استثمارات المجموعة في صناديق العقارات الجديدة لتطوير مشاريع معينة.
- ستكون ٢٣٪ متاحة للمجموعة لأغراضها العامة.

استخدام ٤٪ لتغطية النفقات المتعلقة بالطرح ويلخص الجدول التالي الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح حسب البند:

الجدول (٨-١): الاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح حسب البند

البند	الاستخدام المتوقع لحصة الشركة من صافي متحصلات الطرح (%) (١) (٢) (٣)	الوقت المتوقع لاستخدام المتحصلات	ملخص الجدول الزمني لاستخدام متحصلات الطرح	الاستخدام المتوقع من صافي متحصلات الطرح (بالمليون ريال سعودي)
تطوير المشاريع	٣٧٪	٨ - ٣٠ شهراً	ديسمبر ٢٠٢٧م	[] []
تمويل حصة المجموعة من الوحدات في الصناديق العقارية لتطوير المشاريع	٣٦٪	٨ - ٢٤ شهراً	يناير ٢٠٢٧م	[] []
النفقات المتعلقة بالطرح	٤٪	لا ينطبق	يونيو ٢٠٢٧م	[] []
الأغراض العامة للمجموعة) بما في ذلك: الاستثمارات في الأنظمة، سداد القروض، رأس المال العامل وشراء العقارات)	٢٣٪	١٢ - ٢٤ شهر	يونيو ٢٠٢٧م	[] []

المصدر: الشركة

(١) لمزيد من المعلومات حول التغيرات المحتملة على الاستخدام المتوقع لحصة الشركة من صافي متحصلات الطرح المذكور أعلاه، الرجاء مراجعة القسم رقم ٨-٣ «الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصافي متحصلات الطرح والتغيرات المحتملة» من هذه النشرة.

(٢) مع مراعاة ما ذكر في الملاحظة (١) أعلاه والقسم رقم ٨-١ «استخدام صافي متحصلات الطرح» والقسم رقم ٨-١ «عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع» من هذه النشرة، إن استخدامات الشركة في صافي متحصلات الطرح المقسمة في البنود الموضحة في الجدول أعلاه، لن تتجاوز بمجموعها ١٠٠٪ من صافي متحصلات الطرح.

(٣) وفي حال كان هنالك فائض في صافي متحصلات الطرح، فسوف تقوم الشركة باستخدام الفائض لتسريع عملية المشاريع. وفي حال كان هنالك نقص في صافي متحصلات الطرح، فإن الشركة تعترف أن تستخدم الموارد المالية للشركة والقروض لتغطية النقص.



٨-١-١ عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع

وتعتزم المجموعة استخدام جزء من متحصلات الطرح لتمويل استكمال بعض المشاريع العقارية التي من المتوقع استكمالها بين ٢٠٢٦م و٢٠٢٧م، مما سيساهم في نمو المجموعة.

الجدول (٨-٢): عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع

اسم المشروع	عدد الوحدات	استخدام الأموال	تاريخ بدء البناء	تاريخ التسليم أو الوصول	التكلفة الإجمالية للمشروع (ملايين الريالات السعودية)	تكلفة الأرض (ملايين الريالات السعودية)	تكلفة البناء (ملايين الريالات السعودية)	النسبة المئوية من إجمالي متحصلات الطرح
مشروع فلل الرمز - أبحر الجنوبية	٧٥	تكلفة البناء: تشمل المواد والعمالة	أكتوبر ٢٠٢٤م	يوليو ٢٠٢٦م	١٣٠,٩	٥٧,٤	٧٣,٥	٢,٩%
مشروع الرمز السكني - أبحر الشمالية	٩٠٠	تكلفة البناء: تشمل المواد والعمالة	نوفمبر ٢٠٢٥م	سبتمبر ٢٠٢٦م	٥١١,٧	٢٠٦,٢	٢٩١,٩	٢٤,٣%
الندى الثاني	١٢٧	قيمة الأرض وتكلفة البناء: تشمل المواد والعمالة	نوفمبر ٢٠٢٥م	يناير ٢٠٢٧م	١٤٦,٨	٩٦,٤	٤٥,١	١٠,٢%
الإجمالي	-	-	-	-	٧٨٩,٤	٣٦٠,٠	٤١٠,٥	٣٧,٤%

المصدر: الشركة

٨-١-٢ استخدام المتحصلات المقدمة لتمويل حصة المجموعة في وحدات الصناديق العقارية التي تم إنشاؤها لتطوير مشاريع معينة

وتعتزم المجموعة استخدام ما يقرب من ٣٦% من متحصلات الطرح لتمويل حصتها من وحدات الصناديق العقارية التي أنشئت لأغراض تطوير المشاريع. وقد تم بالفعل الاستحواذ على الأراضي اللازمة لهذه المشاريع.

الجدول (٨-٣): عرض المتحصلات المستخدمة في تطوير المشاريع

اسم صندوق العقاري	استخدام الأموال	تاريخ بدء البناء	تاريخ التسليم أو الوصول	ملكية الشركة	حصة الشركة من وحدات الصندوق (ملايين الريالات السعودية)	النسبة المئوية من إجمالي متحصلات الطرح
صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري ٢	تكلفة البناء على المرحلة الثانية من مشروع شقق وفلل سديم	مارس ٢٠٢٥م	يناير ٢٠٢٧م	٥٢%	١٨٤,٠	١١,٣%
صندوق الأهلي الرمز قرطبة العقاري	تكلفة البناء لمشروع قرطبة	أكتوبر ٢٠٢٦م	مايو ٢٠٢٩م	٤٠%	٤٠٠,٠	٢٥,٠%
الإجمالي	-	-	-	-	٥٨٤,٠	٣٦,٣%

المصدر: الشركة



٨-٢ استخدام العائدات لتمويل الأغراض العامة للشركة

سيتم استخدام ٢٣٪ من متحصلات الطرح لدعم الأغراض العامة للشركة. وتشمل هذه الاستثمارات الاستراتيجية في تحسين الأنظمة التشغيلية والبنية التحتية، بما في ذلك أنظمة تكنولوجيا المعلومات لإدارة المشاريع، وإدارة علاقات العملاء، وقواعد البيانات، وسداد القروض القائمة لتعزيز المركز المالي، وتوفير رأس مال عامل إضافي لدعم الأنشطة التجارية الجارية، والاستحواذ على أصول عقارية لدعم خطط النمو والتوسع المستقبلية. سيخضع كل من هذه البنود لإجراءات داخلية لتقييم جدواها وتأثيرها على الشركة. سيتم استخدام هذا الجزء من صافي العائدات خلال فترة تتراوح بين ١٢ و ٢٤ شهرًا تقريبًا بعد الطرح. سيتم الاحتفاظ بمبالغ متحصلات الطرح بشكل منفصل عن موارد الشركة الداخلية حتى يتم استخدامها. لذلك، تلتزم الشركة بالإفصاح في الوقت المناسب عن أي تغييرات أو تحديثات تتعلق باستخدام متحصلات الطرح.

٨-٣ الخطة الزمنية للاستخدام المتوقع لصادي متحصلات الطرح والتغيرات المحتملة

المشروع	١ يوليو ٢٠٢٥ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	١ يناير ٢٠٢٦ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	١ يوليو ٢٠٢٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م	١ يناير ٢٠٢٧ إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٧ م
مشروع فلل الرمز - أبحر الجنوبية	٢,٩٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪
الندى الثاني	٦,٤٪	١,٩٪	١,٩٪	٠,٠٪
مشروع الرمز السكني - أبحر الشمالية	١,٢٪	١٠,٩٪	١٠,٩٪	١,٢٪
صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري ٢	٥,٦٪	٥,٦٪	٠,٠٪	٠,٠٪
صندوق الأهلي الرمز قرطبة العقاري	٠,٠٪	٢٥,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪
الأغراض العامة للمجموعة	٥,٠٪	٥,٥٪	٥,٥٪	٦,٦٪
النفقات المتعلقة بالطرح	٣,٨٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪
المجموع	٢٤,٩٪	٤٩,٠٪	١٨,٣٪	٧,٨٪



09

رسملة رأس مال الشركة
والمديونية



٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية

يملك المساهمون الحاليون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلكون ما نسبته ٧٠٪ من أسهم الشركة. يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم ٢١ - («القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات حولها») من هذه النشرة.

الجدول (٩-١): رسملة رأس مال الشركة والمديونية

(ريال سعودي)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
القروض قصيرة الأجل	٠	٠	٠
القروض طويلة الأجل	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٣
إجمالي القروض ذات الفائدة	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٣
التزامات عقود الإيجار قصيرة الأجل	٠	٠	٣,٠٩٧,٩٦٥
التزامات عقود الإيجار طويلة الأجل	٠	٠	٩,٤١٢,٦٠٠
إجمالي التزامات القروض وعقود الإيجار	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٤١,٥٦١,١٤٧
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥
الأرباح والخسائر الاكتوارية	(٤٣,٧٧٩)	٤,٨٢٤	(٤٧٠,٥١٣)
أرباح مبقاة	١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	٢٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤٠٣,٢٩٨,٦٨٩
إجمالي حقوق المساهمين	٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٧٤٠,٤٩٨,٩٥١
إجمالي الرسملة (إجمالي القروض وعقود الإيجار + إجمالي حقوق المساهمين)	٥٨١,٢١٢,٢٣٨	٨٦١,٨٧٠,٥٢٣	١,١٨٢,٠٦٠,٠٩٨
إجمالي القروض وعقود الإيجار / إجمالي الرسملة	١١,٨٪	٢٩,٣٪	٣٧,٤٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة والمراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار، كما في تاريخ هذه النشرة.
- ليس لدى الشركة أي أدوات دين، كما في تاريخ هذه النشرة.
- أن رصيد السيولة المتاحة للشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة، مع مراعاة أي تغيير سلبي وجوهري في أعمال الشركة.



10

إفادة الخبراء



١٠- إفادة الخبراء

قدم جميع المستشارين ومراجعي الحسابات المستقلين الواردة أسماؤهم في الصفحات (ز) و(ح) موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم على نشر إفاداتهم أو تقاريرهم في هذه النشرة، ولم يقدّم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم - من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة - أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وشركتها التابعة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة وشركتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلاليتهم.



11

الإقرارات



١١- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- ١- الإصدار لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- ٢- لا يخل الإصدار بأي من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المصدر طرفاً فيها.
- ٣- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في نشرة الإصدار.
- ٤- إن المصدر ليس خاضع لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعماله أو في وضعه المالي.
- ٥- إن أعضاء مجلس إدارة المصدر ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو في وضعه المالي.
- ٦- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥ («الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها») من هذه النشرة، ليس لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أية مصالح مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة أو أية مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة.
- ٧- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥ («الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها») والقسم ٩-١٢ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أية مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواءً خطية أو شفوية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزعم إبرامها مع الشركة.
- ٨- لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المبرمة مع الشركة، كما في تاريخ هذه النشرة وكما هو موضح في القسم ٥-٦ («تعارض المصالح») من هذه النشرة.
- ٩- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥ («الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها») والقسم ٤-٨ («لمحة عامة على المساهمين») من هذه النشرة، ليس لهم أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.
- ١٠- تعد الشركة، باستنادها إلى الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها، القوائم المالية السنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA)، وفي المواعيد المحددة بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. كما تستند الشركة على الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها من أجل إعداد جميع التقارير المالية الأخرى، وجميع التقارير غير المالية، حسب ما تقتضيه قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وفي المواعيد المحددة في هذه القواعد.
- ١١- إن لدى الشركة رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.
- ١٢- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٠-١٢ («التسهيلات الائتمانية والقروض») من هذه النشرة، لم تصدر الشركة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة (بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والالتزامات المالية قيد القبول، واعتمادات القبول أو التزامات الشراء).
- ١٣- كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك نية في إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة.
- ١٤- لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة والشركة التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.
- ١٥- لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي لأي من أعضاء مجلس الإدارة من قبل الشركة خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.
- ١٦- لم يكن هناك أي تغيير سلبى جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حتى اعتماد نشرة الإصدار هذه.



- ١٧- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع أطراف ذات علاقة. بالإضافة إلى التأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر المحتملة وفقاً لمتطلبات المادة (٢١) من لائحة حكومة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
- ١٨- إن القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA). كما أن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة مستخرجة دون أي تغيير جوهري من القوائم المالية المذكورة وبما يتماشى معها. وباستثناء المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة التي تكون عرضة للتقريب، لم يتم إجراء أية تعديلات جوهريّة عليها.
- ١٩- لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- ٢٠- قام أعضاء مجلس الإدارة بوضع إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.
- ٢١- أن الشركة قد قدمت وستقدم إلى الهيئة جميع المستندات المطلوبة بمقتضى نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ٢٢- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٢-١١ «المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة» من هذه النشرة، لا يوجد أي ضمان أو رهن أو عبء مالي على أي من أصول الشركة.
- ٢٣- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.
- ٢٤- أن جميع موظفي الشركة هم تحت كفالتها.
- ٢٥- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.
- ٢٦- يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.
- ٢٧- لا تخضع أي من أسهم الشركة لأي حق خيار، كما في تاريخ هذه النشرة.
- ٢٨- أن أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر وكبار التنفيذيين لم يشهروا إفلاسهم ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس في أي وقت من الأوقات.
- ٢٩- لم يكن أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معينين في منصب إداري أو إشرافي في أي شركة أعلنت إفلاسها أو إعسارها في السنوات الخمس (٥) التي سبقت تاريخ هذه النشرة.
- ٣٠- أن أعضاء مجلس الإدارة ليس لديهم أي حق يخولهم الاقتراض من الشركة.
- ٣١- تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة لطرح أسهم الشركة في السوق المالية وأن تكون شركة مساهمة عامة.
- ٣٢- أن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
- ٣٣- أن الملكية القانونية والنفعية، المباشرة وغير المباشرة، للأسهم في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة تعود للأشخاص الواردة أسمائهم في القسم ٨-٤ «لمحة عامة على المساهمين» من هذه النشرة.
- ٣٤- أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.
- ٣٥- باستثناء ما ورد في القسم ١٧ «الإعفاءات» من هذه النشرة، أن هذه النشرة تتضمن جميع المعلومات المطلوب تضمينها بمقتضى قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ولا يوجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.



- ٣٦- أن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من أطراف أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من تقرير دراسة السوق التي أعدها مستشار دراسة السوق يمكن الاعتماد عليها ولا يوجد أي سبب يدعو الشركة للاعتقاد بأن تلك المعلومات غير دقيقة بشكل جوهري، كما أن المعلومات الإحصائية المستخدمة في القسم ٣- («معلومات حول السوق والقطاع») من هذه النشرة، والتي تم الحصول عليها من مصادر خارجية تمثل أحدث المعلومات المتاحة من مصدرها المعني.
- ٣٧- أنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام التي يمكن أن تؤثر على قرارات المكتتبين في أسهم الشركة.
- ٣٨- أنه ليس لدى الشركة حالياً نية لتوقيع أية عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة باستثناء تجديد العقود مع الأطراف ذوي العلاقة التي تم إبرامها سابقاً والمشار إليها في هذه النشرة. وفي حال رغبت الشركة في المستقبل بتوقيع عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة، فسوف تلتزم الشركة بالمواد ٢٧ و ٧١ و ٧٢ من نظام الشركات والمادة ٤٤ من لائحة حوكمة الشركات.
- ٣٩- أن جميع الزيادات والتخفيضات التي طرأت على رأس مال الشركة تتطابق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- ٤٠- لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غير ذلك) أو أي أصول تكون قيمتها عرضة للتقلبات، مما قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري في تقييم الموقف المالي.
- ٤١- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة، ليس لدى الشركة أية دراية بأي معلومات تتعلق بأية سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.
- ٤٢- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة، ليس لدى الشركة أي دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمالها أو وضعها المالي.
- ٤٣- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاءً تأمينياً كافياً لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق عقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر. كما قامت الشركة باتخاذ الإجراءات الأمنية المناسبة حسب الممارسات المعمول بها في القطاع.
- ٤٤- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تراها الشركة مهمة أو جوهريّة أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهريّة أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
- ٤٥- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، لا يوجد أي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.
- ٤٦- كما في تاريخ هذه النشرة، فإن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٢- ٦ («الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية») من هذه النشرة.
- ٤٧- إن الشركة ليست طرفاً في أي نزاعات أو دعاوى أو قضايا أو إجراءات تحقيق قائمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على عملياتها أو مركزها المالي.
- ٤٨- تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من المقرضين لطرح ٣٠٪ من أسهم الشركة حتى تكون الشركة شركة مساهمة عامة.
- ٤٩- تلتزم الشركة بجميع الشروط والأحكام بموجب الاتفاقيات مع المقرضين المانحين للقروض والتسهيلات والتمويل.
- ٥٠- كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد هناك أي إخلال للشروط والأحكام التعاقدية بموجب الاتفاقيات مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل، وتلتزم الشركة بجميع تلك الشروط والأحكام.
- ٥١- تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.
- ٥٢- الإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع الأطراف ذوي العلاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات وأنظمة ولوائح هيئة السوق المالية.



كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتزامهم بالمواد ٧١ و٧٢ من نظام الشركات والمادة ٤٠ من لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بالعقود مع الأطراف ذوي العلاقة كما يلي:

١- أن كافة المعاملات التي تبرمها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة (في حال تطلب النظام ذلك) مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة.

٢- أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في القسم ٩-١٢ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة، بما في ذلك تحديد المقابل المالي للتعاقد، قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة كتلك التي تتم مع الأطراف الأخرى من الغير.

٣- كما في تاريخ هذه النشرة، لم يشارك أي من أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة، ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً وفقاً للمواد ٢٧ و٧١ و٧٢ من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.

٤- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بأن ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم أو عقد أو اقتراح له فيه مصلحة.

ويتعهد المصدر بتقديم أحدث قوائم مالية سنوية / أولية (حسبما ينطبق)، على أن يتم إرفاقها ضمن نشرة الإصدار الأولية قبل البدء بعملية طرح أسهم الشركة أو ضمن نشرة الإصدار النهائية، أو الإعلان عنها قبل إدراج أسهم الشركة (حسبما ينطبق)، وذلك بما يتوافق مع الفترات المنصوص عليها في الالتزامات المستمرة ذات العلاقة على الشركات المدرجة.



12

المعلومات القانونية



١٢- المعلومات القانونية

١٢-١ الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية

- يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:
- أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- أن الطرح لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي أبرمتها الشركة.
- أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة وشركتها التابعة في هذه النشرة.
- أن الشركة لا تخضع لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
- أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
- باستثناء ما تم إفصاحه في القسم ٥-٦ («تعارض المصالح») من هذه النشرة، أن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لم يقوموا بالمشاركة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة ويتعهدون بالالتزام بمتطلبات نظام الشركات.

١٢-٢ الشركة

شركة الرمز للعقارات هي شركة مساهمة مقفلة سعودية مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ وتاريخ ٢٩/١١/١٤٣٧ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١ م) الصادر من مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية. يقع مركز الشركة الرئيسي وفقاً لسجلها التجاري في مدينة الرياض، بالرمز البريدي رقم ١٣٥٢١ وصندوق البريد رقم ٥٤٣٠٧٧. كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد («الأسهم»). وسيبلغ رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال ثلاثمائة وأربعة وتسعين مليوناً وسبعمائة وستة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وخمسين (٣٩٤,٧٣٦,٨٥٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى تسعة وثلاثين مليوناً وأربعمائة وثلاثة وسبعين ألفاً وستمائة وخمسة وثمانين (٣٩,٤٧٣,٦٨٥) سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم. وتشمل الأنشطة الرئيسية لها، حسبما هو مبين في السجل التجاري:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية
- الوساطة العقارية
- إدارة الأملاك
- الإنشاءات العامة للمباني السكنية
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية
- ترميمات المباني السكنية وغير سكنية
- اعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية
- صب القواعد والاساسات
- تشطيب المباني
- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها
- (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٩ «نظرة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة») من هذه النشرة).



١٢-٣ هيكل ملكية الأسهم

يوضح الجدول التالي هيكل المساهمين في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول (١٢-١): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة*	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية المباشرة*	القيمة الاسمية (ريال سعودي)
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	٨٠,٠٠%	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٢٤,٠٠٠,٠١٢	٥٦,٠٠%	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠
عبدالمك رشيد عبدالرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	٣,٨٩%	١١,٦٦٧,٠٠٠	١,١٦٦,٧٠٠	٢,٧٢%	١١,٦٦٧,٠٠٠
راكان رشيد الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	٣,٨٩%	١١,٦٦٧,٠٠٠	١,١٦٦,٧٠٠	٢,٧٢%	١١,٦٦٧,٠٠٠
هارون رشيد عبدالرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	٣,٨٩%	١١,٦٦٧,٠٠٠	١,١٦٦,٧٠٠	٢,٧٢%	١١,٦٦٧,٠٠٠
فاطمة عبدالله الماجد	٧٥٠,٠٠٠	٢,٠٥%	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	١,٧٥%	٧,٥٠٠,٠٠٠
هيا رشيد الرشيد**	٥٨٣,٢٩٦	١,٩٤%	٥,٨٣٢,٩٦٠	٥٨٣,٢٩٦	١,٣٦%	٥,٨٣٢,٩٦٠
موضي رشيد الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١,٩٤%	٥,٨٣٢,٩٦٠	٥٨٣,٢٩٦	١,٣٦%	٥,٨٣٢,٩٦٠
سارة رشيد الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١,٩٤%	٥,٨٣٢,٩٦٠	٥٨٣,٢٩٦	١,٣٦%	٥,٨٣٢,٩٦٠
الجمهور (من خلال الاكتتاب)*	-	-	-	١٢,٨٥٧,١٤٣	٣٠,٠٠%	-
الإجمالي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٨٥٧,١٤٣	١٠٠%	٤٢٨,٥٧١,٤٣٠

*تم تقريب نسب الملكية إلى أقرب خانة عشرية.

**ستساوي الأسهم المملوكة من قبل الجمهور ما نسبته ٣٦,٢١% من رأس مال الشركة بعد الطرح، ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل هيا رشيد عبدالرحمن الرشيد، والتي سيتم اعتبارها من الجمهور بعد الطرح وفقاً لقواعد الإدراج.

المصدر: الشركة

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية كل من المساهمين في القسم ٤-٨ («لمحة عامة على المساهمين») من هذه النشرة.

١٢-٤ الشركات التابعة

الجدول (١٢-٢): الشركات التابعة والاستثمارات التي تملك الشركة حصصاً فيها

الرقم	اسم الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	بلد التأسيس	الأنشطة التجارية الرئيسية	رأس المال	نسبة ملكية الشركة
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات	١٠١٠٧٨٧١٩٩	السعودية	الإنشاءات العامة للمباني السكنية- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق) - إنشاء المطارات ومرافقها- الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - إصلاح وصيانة الجسور والأنفاق - إعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية-صب القواعد والأساسات- تمديد الأسلاك الكهربائية - تركيب الأدوات الصحية وصيانتها وإصلاحها - تشطيب المباني	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٠٠%
٢-	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠٩٠٧٦٥٨٢	السعودية	تشبيد المباني - الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة - الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠%
٣-	شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري	٢٠٥١٢٦١٣٢٠	السعودية	تشبيد المباني - الهدم - اكمال المباني وتشطيبها - الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة - الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠%
٤-	شركة عود المالية	٧٠٥٠٨٥٥٨٢٩	السعودية	الأنشطة الأخرى المساعدة لأنشطة الخدمات المالية - أنشطة إدارة الأموال	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٥%

المصدر: الشركة



١٢-٥ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة وشركتها التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حصلت على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها. وتوضح الجداول أدناه التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة:

الجدول (١٢-٣): تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة

السجل التجاري	الموقع	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١٠١٠٤٨٨٦١٨	الرياض	١٤٣٧/١١/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٤): تفاصيل شهادة السجل التجاري للشركة التابعة للشركة

الرقم	الفرع	الموقع	السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	رياض	١٠١٠٧٨٧١٩٩	١٤٤٣/٠٨/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩م)	١٤٤٧/٠٨/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/١٦م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٥): تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الشركة	الجهة المصدرة	رقم العضوية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	غرفة الرياض	٣٦٦٥٣٣	١٤٣٧/١١/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٦): تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الشركة	الجهة المصدرة	رقم العضوية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	غرفة الرياض	٧١٥٥٨٢	١٤٤٣/٠٨/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣م)

الجدول (١٢-٧): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	الرياض	٤٦٠٣١٦٨٩٩٠٧٥	١٤٤٩/٠٤/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٤م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٨): تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	الرياض	١-٠٠١٦٢٨٢٢٠-٤٦	١٤٤٦/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٤م)	١٤٤٩/٠٤/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٤م)

المصدر: الشركة



الجدول (٩-١٢): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية لمكاتب الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء
١-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الخبر	٤٦٠٣١٦٨١١٥٩٦	١٤٤٩/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٩ م.)
٢-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الرياض	٤٣٠١٦٠٣٩٩٩٥	١٤٥٠/٠٤/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٩/١٢ م.)

المصدر: الشركة

الجدول (١٠-١٢): تفاصيل رخص الدفاع المدني لمكاتب الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الخبر	١-٠٠١٦١٧٠٧٧-٤٦	١٤٤٦/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٣١ م.)	١٤٤٩/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٩ م.)
٢-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الرياض	٣-٠٠٠٨١٧٠٢٥-٤٦	١٤٤٦/٠٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٤ م.)	١٤٥٠/٠٤/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٩/١٢ م.)

الجدول (١١-١٢): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	الرياض	٤٦٠٥١٧٦١٦٩٦٧	١٤٤٩/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/٠٣ م.)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٢): تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	الرياض	١-٠٠١٧٠٦١١٢-٤٦	١٤٤٦/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٥ م.)	١٤٤٩/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/٠٣ م.)

الجدول (١٣-١٢): تفاصيل تراخيص البناء المتعلقة بمشاريع الشركة

الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الترخيص	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١.	برج الملك سلمان	٧٩٩٠٢٢٠٠٤٤٣٧ بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٤ هـ	قطعة الأرض رقم ٢٠٦٠ و ٢٠٦١، مخطط رقم ٣١١٤، حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٦٩٤٤	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م.)	١٤٤٩/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٨/٠٩ م.)
٢.	رمز الريان ٢	٧٩٩٠٦٠٠١٦٤١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٢ هـ	قطعة الأرض رقم ١٥٣، القطعة رقم ٤، المخطط رقم ٦٧٤٨، حي الريان، الرياض، المملكة العربية السعودية	١١٧٠٥	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٦/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٨ م.)	١٤٤٨/٠٦/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٥ م.)
٣.	اكة تاون	٣٦٢٥٢٠٠٢٨٧٨ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٩ هـ	قطعة الأرض رقم ٨/٤٤٢، المخطط رقم ٢/٩٠٥، حي المبروكة، بريدة، المملكة العربية السعودية	٤٥٠٦١٤١٥٧٩٩٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة القصيم	١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٥ م.)	١٤٤٨/٠٦/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٢ م.)



الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الترخيص	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٤.	يسر فيليج	٤٨١٠٠٧٠٠٠١٢٩ بتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٠هـ	قطع الأرض رقم ١٠٦-١١١، مخطط رقم ٣٢/ب، حي السلامة، جدة، المملكة العربية السعودية	٤٥٠٠١٠٥٩٧١	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	أمانة جدة	١٤٤٥/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٤م)	١٤٤٨/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٤م)
٥.	لوليا فيلا	-	قطع الأرض رقم ٦٠٥ و ٦٠٧، مخطط رقم ٩٨٥/س.د، حي الصدف، الخبر، المملكة العربية السعودية	٤٥٠٩١٥٢٩١٥٧٣	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الشرقية	١٤٤٥/٠٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٠٥م)	١٤٤٨/٠٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٠٥م)
٦.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^٢	قطعة الأرض رقم ١٢٩٥ - ١٢٩٧، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٣٣٤١	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٨م)	١٤٤٨/١٠/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠٧م)
٧.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^٤	قطعة أرض رقم ١٣٠٩- ١٣١١، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٩٣٠٥	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٦م)	١٤٤٨/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٠٢م)
٨.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^٥	قطعة أرض رقم ١٣٢٧- ١٣٢٨، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٩٣٠٤	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٦م)	١٤٤٨/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٠٢م)
٩.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^٦	قطعة أرض رقم ١٣٣٩- ١٣٤٠، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٣٣٤١	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٨م)	١٤٤٨/١٠/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠٧م)
١٠.	شقق سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^٧	قطعة أرض رقم ١٣٢٨- ١٣٢٩، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٤٨٤٣	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٦م)	١٤٤٨/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٢٥م)
١١.	ريا النخيل	طرف ثالث ^٨	قطعة أرض رقم ١٣٣، مخطط رقم ٢١١٣/ب، حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٣٥٩٦	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٧/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٥م)	١٤٤٨/٠٧/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/١٢م)

- ٣ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ٤ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ٥ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ٦ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ٧ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ٨ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق النخيل العقاري وأصبحت شركة ذات أغراض خاصة تابعة للصندوق الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق النخيل العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق النخيل العقاري.



الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الترخيص	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١٢.	رمز ثروة	٦٦٠٠٠١٢٧٧٣٧١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٠هـ	قطع أرض رقم ١٦٨ و ١٧٠، مخطط رقم SD/١٤٥٠، حي السيف، الدمام، المملكة العربية السعودية	٤٤٠٧١١٤٥٥٧٣٣	شركة مشاركة رمز ثروة العقارية (الرقم الموحد ٧٠٣٥٦٠٧٤٥١)	أمانة الشرقية	١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٨م)	١٤٤٧/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٨م)
١٣.	جوهرة الرمز	-	قطعة أرض في المخطط رقم ٣١٠١٠٦٠٦٠٩٠٠/س/ التعديل رقم ٢، الرياض	٣٢٠٤	وزارة البلديات والإسكان	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/١٦م)	١٤٤٨/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/١٤م)
١٤.	رافد-حطين	٥١٨٥١٠٠٠١٢٦٩ بتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٠٦هـ	ثمانى قطع أرض بأرقام ١١٥٦، ٨٤٥ - ٨٤٣، ١٢٥٧، ١٢٥٦، ١١٥٧ و ٢٠٨٠ في المخطط رقم ٣٠٥٧، حطين، الرياض، المملكة العربية السعودية	٨٨٦٥	شركة درة المركز العقارية (رقم موحد ٧٠٢٤٠٨١٥٠٢)	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٣م)	١٤٤٨/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٠/٣٠م)
١٥.	ايكة فيلا	٥٦٢٥٢٩٠٠٣٥٩٠ بتاريخ ١٤٤٤/١٢/٠٣هـ	قطعة أرض رقم ١٢/٤٤٣ مخطط رقم Q/٢/٩٠٥، حي النهضة، بريدة، المملكة العربية السعودية	٤٥٠١١٢٧٧٩٨١٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة القصيم	١٤٤٥/٠٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٣١م)	١٤٤٨/٠٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/٢٩م)
١٦.	جديل الرمال	٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٠ بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٥هـ	مجمع رقم ٤٨، مخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	٢٥٩٩٨	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٠م)	١٤٤٨/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠١/٠٨م)
١٧.	جديل الرمال	٣٩٥٠٠١٠٠٠١٣٣ بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠٨هـ	مجمع رقم ٤٩، مخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	١٩٠٩٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٩م)	١٤٤٩/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٧/١١م)
١٨.	جديل الرمال	٤٩٥٠٠١٠٠٠١٠١ بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٢٧هـ	مجمع رقم ٥٣، مخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	١٩٢٥٠	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢١م)	١٤٤٩/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/١٩م)
١٩.	جديل الرمال	٩٩٣٥٦٣٠٠١٤١٠ بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٤هـ	مجمع رقم ٥٥، مخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	٢٥٩٩٧	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٠م)	١٤٤٨/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠١/٠٨م)
٢٠.	جديل الرمال	٤٩٨٥١٢٠٠٠٢٤٤ بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٢٦هـ	قطعة ٥٦ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	١٩١٦١	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢١م)	١٤٤٩/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/١٩م)
٢١.	جديل الرمال	٩٩٣٥٦٣٠٠١٥١٨ بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٢١هـ	قطعة ٥٧ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	٢٦٠٠١	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٠م)	١٤٤٨/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠١/٠٨م)
٢٢.	جديل الرمال	٦٩٨٥٥٢٠٣٩٤٨١ بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٢٥هـ	قطعة ٥٨ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	٢٥٩٩٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٠م)	١٤٤٨/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠١/٠٨م)
٢٣.	أبجر الجنوبية	٣٦٠٠٢٦٣٦٨٣٢٤ بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٢هـ	قطعة الأرض رقم ١٩/١٦، مخطط رقم ٢١٦/ب/معدل، حي أبجر الجنوبية، جدة	٤٦٠٧١٨١٧٠١١٥	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة جدة	١٤٤٦/٠٩/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٧م)	١٤٤٩/٠٩/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٢/٢٣م)
٢٤.	مشروع الملك خالد	طرف ثالث ^٩	حي حطين، الرياض	٢٩٧٠٣	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٠م)	١٤٤٩/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٢/٠٦م)

٩ صدرت رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالكاً لصك الملكية وقت تقديم طلب رخصة البناء. هذا الطرف الثالث هو صندوق درة الملك خالد، والشركة ذات الأغراض الخاصة التابعة للصندوق هي المالك المسجل لصك الملكية ذي الصلة.



الجدول (١٢-١٤): شهادات الإشغال المتعلقة بمشاريع الشركة

الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الشهادة	رقم ترخيص البناء	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار
١-	رمز الريان ٢	٧٩٩٠٦٠٠٠١٦٤١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٢هـ	قطعة الأرض رقم ١٥٣ - ١٥٦، القطعة رقم ٤، المخطط رقم ٦٧٤١٨، حي الريان، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٧٦/١٤٤٦	١١٧٠٥	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠١م)
٢-	ايكة فيلا / ايكة تاون	٥٦٢٥٢٩٠٠٣٥٩٠ بتاريخ ١٤٤٤/١٢/٠٣هـ	قطعة أرض رقم ١٢/٤٤٣، رقم ٩٠٥/٢/٠، حي النهضة، بريدة، المملكة العربية السعودية	٤٦٤٣٠٧٥٣٤٢	٤٥٠١١٢٧٧٩٨١٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة القصيم	١٤٤٦/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠٢م)
٣-	ايكة شقق	٣٦٢٥٢٠٠٢٨٧٨ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٩هـ	قطعة أرض رقم ٨/٤٤٢، المخطط رقم ٩٠٥/٢/٠، حي المبروكة، بريدة، المملكة العربية السعودية	٤٧٥٢٩٨٥٥١٥	٤٥٠٦١٤١٥٧٩٩٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة القصيم	١٤٤٧/٠٣/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/١٠م)
٤-	لوليا فيلا	٩٩٤٠٦٩٠٠٤٩٠٠ بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥هـ	قطعة أرض رقم ٦٠٩، المخطط ش.د. ٩٨٥، حي الصدف، الخبر	٤٧٤٨٩٤٣٦٦١	٤٥٠٩١٥٣٩١٥٧٣	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الشرقية	١٤٤٧/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/١٠م)
٥-	رمز ثروة	٦٦٠٠٠١٢٧٧٣٧١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٠هـ	قطع أرض رقم ١٦٨ و ١٧٠، مخطط رقم ١٤٥٠/SD، حي السيف، الدمام، المملكة العربية السعودية	٤٦٤٣٤٥٣٩٦٢	٤٤٠٧١١٤٥٥٧٢٣	شركة مشاركة رمز ثروة العقارية (الرقم الموحد ٧٠٣٥٦٠٧٤٥١)	أمانة الشرقية	١٤٤٦/١٠/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/١٣م)

الجدول (١٢-١٥): تفاصيل رخص البيع على الخارطة المتعلقة بمشاريع الشركة

الرقم	المشروع	رقم الرخصة	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	جوهرة الرمز	١٨٠/أ	شركة الرمز للعقارات	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٤/١١/٠٧م	٢٠٢٧/٠٢/٠١م
٢-	يسر فيلج	٢٦٦	شركة الرمز للعقارات	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٤/١١/١٩م	٢٠٢٦/٠٣/٠١م
٣-	شقق سديم	٣٥٠	شركة الرمز للعقارات	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٥/٠٢/١٢م	٢٠٢٦/٠٢/١٢م
٤-	فلل سديم	٣٦٠	شركة الرمز للعقارات	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٥/٠٢/١٧م	٢٠٢٦/٠٢/١٧م



الجدول (١٢-١٦): رخص / تراخيص / شهادات النشاط العقاري

الرقم	الرخصة/التراخيص/ الشهادة	رقم الوثيقة	الصادرة إلى	الصادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	رخصة إدارة العقارات	٢٢٠٠٠٠٣١٧٠	شركة الرمز للعقارات، شركة مساهمة (مغلقة)	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٤/١١/٠٨ م	٢٠٢٦/١١/٠٨ م
٢-	رخصة إدارة المرافق	٣٢٠٠٠٠٠٥٢٤	شركة الرمز للعقارات، شركة مساهمة (مغلقة)	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٣/٠٨/١٨ م	٢٠٢٧/١٢/٠١ م
٣-	رخصة الوساطة والتسويق	١٢٠٠٠١٢٣٤٣	شركة الرمز للعقارات، شركة مساهمة (مغلقة)	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٤/٠٩/١١ م	٢٠٢٧/٠٩/١١ م
٤-	شهادة أهلية البيع والتأجير على الخارطة ^١	١٤٨٠	شركة الرمز للعقارات، شركة مساهمة (مغلقة)	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٤/٠٦/٠٤ م	٢٠٢٧/٠٥/٠٦ م
٥-	شهادة تصنيف مقدمي خدمات مدن ^{١١}	٢٠٢١٠٠١٥٠٠	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	وزارة البلديات والإسكان (منصة بلدي)	٢٠٢١/٠١/٠٧ م	٢٠٢٥/١٠/٠٧ م
٦-	شهادة الوساطة العقارية ^{١٢}	٤٨٠٢٨٢٠٠__EJAR	شركة الرمز للعقارات، شركة مساهمة (مغلقة)	الهيئة العامة للعقار (منصة إيجار)	٢٠١٧/١١/٠٢ م	٢٠٢٥/١٢/٣١ م

تملك الشركة حالياً حصصاً مباشرة في شركة واحدة تابعة لها، وهي شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (شركة شخص واحد).

وفيما يلي نبذة عن الحصص المباشرة التي تملكها الشركة في شركتها التابعة وهي شركة ذات الإعمار للمقاولات:

الجدول (١٢-١٧): الشركات التابعة والاستثمارات التي تملك الشركة حصصاً فيها

الرقم	اسم الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	بلد التأسيس	الأنشطة التجارية الرئيسية	رأس المال	نسبة ملكية الشركة
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات	١٠١٠٧٨٧١٩٩	السعودية	الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق) - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - إصلاح وصيانة الجسور والأنفاق - إعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية - صب القواعد والأساسات - تمديد الأسلاك الكهربائية - تركيب الأدوات الصحية وصيانتها وإصلاحها - تشطيب المباني	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٠٠٪
٢-	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠٩٠٧٦٥٨٢	السعودية	تشبيد المباني - الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة - الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠٪
٣-	شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري	٢٠٥١٢٦١٣٢٠	السعودية	تشبيد المباني - الهدم - اكمال المباني وتشطيبها - الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة - الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠٪
٤	شركة عود المالية	٧٠٥٠٨٥٥٨٢٩	السعودية	الأنشطة الأخرى المساعدة لأنشطة الخدمات المالية - أنشطة إدارة الأموال	٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٥٪

المصدر: الشركة

- ١٠ تسمح لحامل الشهادة بممارسة الأنشطة المتعلقة ببيع وتأجير المشاريع العقارية على الخارطة.
- ١١ تسمح للشركة بتقديم خدمات البناء/التطوير في المناطق الصناعية الخاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) كمقدم خدمات من «الدرجة الثانية».
- ١٢ تسمح لحامل الشهادة بممارسة أنشطة الوساطة التأجيرية على منصة إيجار.



١٢-٦ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة وشركتها التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حصلت على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها. وتوضح الجداول أدناه التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة:

الجدول (١٢-١٨): تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة

السجل التجاري	الموقع	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١٠١٠٤٨٨٦١٨	الرياض	١٤٣٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١ م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣ م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٩): تفاصيل شهادة السجل التجاري للشركة التابعة للشركة

الرقم	الفرع	الموقع	السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	رياض	١٠١٠٧٨٧١٩٩	١٤٤٣/٠٨/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ م)	١٤٤٧/٠٨/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/١٦ م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢٠): تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الشركة	الجهة المصدرة	رقم العضوية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	غرفة الرياض	٣٦٦٥٣٣	١٤٣٧/١١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٩/٠١ م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣ م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢١): تفاصيل شهادة العضوية في الغرفة التجارية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الشركة	الجهة المصدرة	رقم العضوية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	غرفة الرياض	٧١٥٥٨٢	١٤٤٣/٠٨/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٩ م)	١٤٤٧/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٣ م)

الجدول (١٢-٢٢): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	الرياض	٤٦٠٣١٦٨٩٩٠٧٥	١٤٤٩/٠٤/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٤ م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢٣): تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة الرمز للعقارات	الرياض	١-٠٠١٦٢٨٢٢٠-٤٦	١٤٤٦/٠٤/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٤ م)	١٤٤٩/٠٤/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٤ م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢٤): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية لمكاتب الشركة

الرقم	الفرع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ الانتهاء
١-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الخبر	٤٦٠٣١٦٨١١٥٩٦	١٤٤٩/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٩ م)
٢-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الرياض	٤٣٠١٦٠٣٩٩٩٥	١٤٥٠/٠٤/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٩/١٢ م)

المصدر: الشركة



الجدول (١٢-٢٥): تفاصيل رخص الدفاع المدني لمكاتب الشركة

الرقم	الضلع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الخبر	١٠٠١٦١٧٠٧٧-٤٦	١٤٤٦/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٣١ م.)	١٤٤٩/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٩ م.)
٢-	مكتب شركة الرمز للعقارات	الرياض	٣٠٠٠٨١٧٠٢٥-٤٦	١٤٤٦/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٤ م.)	١٤٥٠/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٩/١٢ م.)

الجدول (١٢-٢٦): تفاصيل تراخيص البلدية الرئيسية التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الضلع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	الرياض	٤٦٠٥١٧٦١٦٩٦٧	١٤٤٩/٠٦/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/٠٣ م.)	

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢٧): تفاصيل رخصة الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة التابعة للشركة

الرقم	الضلع	الموقع	رقم الترخيص	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١-	شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) ذات المسؤولية المحدودة	الرياض	١٠٠١٧٠٦١١٢-٤٦	١٤٤٦/٠٦/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٥ م.)	١٤٤٩/٠٦/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٧/١١/٠٣ م.)

الجدول (١٢-٢٨): تفاصيل تراخيص البناء المتعلقة بمشاريع الشركة

الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الترخيص	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١.	برج الملك سلمان	٧٩٩٠٢٢٠٠٤٤٣٧ بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٤هـ	قطعة الأرض رقم ٢٠٦٠ و ٢٠٦١، مخطط رقم ٣١١٤، حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٦٩٤٤	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م.)	١٤٤٩/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٨/٠٩ م.)
٢.	رمز الريان ٢	٧٩٩٠٦٠٠٠١٦٤١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٢هـ	قطعة الأرض رقم ١٥٣، القطعة رقم ٤، المخطط رقم ٦٧٤١٨، حي الريان، الرياض، المملكة العربية السعودية	١١٧٠٥	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٨ م.)	١٤٤٨/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٥ م.)
٣.	ايكة تاون	٣٦٢٥٢٠٠٠٢٨٧٨ بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٢٩هـ	قطعة الأرض رقم ٨/٤٤٢، المخطط رقم ٩٠٥/٢، حي المبروكية، بريدة، المملكة العربية السعودية	٤٥٠٦١٤١٥٧٩٩٦	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة القصيم	١٤٤٥/٠٦/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٥ م.)	١٤٤٨/٠٦/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٢ م.)
٤.	يسر فيليج	٤٨١٠٠٧٠٠٠١٢٩ بتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٠هـ	قطع الأرض رقم ١٠٦-١١١، مخطط رقم ٣٢/ب، حي السلامة، جدة، المملكة العربية السعودية	٤٥٠١٠٥٩٧١	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	أمانة جدة	١٤٤٥/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٧ م.)	١٤٤٨/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٢٤ م.)
٥.	لوليا فيلا	-	قطع الأرض رقم ٦٠٥ و ٦٠٧، مخطط رقم S.D/٩٨٥، حي الصدفة، الخبر، المملكة العربية السعودية	٤٥٠٩١٥٢٩١٥٧٣	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	أمانة الشرقية	١٤٤٥/٠٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٠٥ م.)	١٤٤٨/٠٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٠٥ م.)



الرقم	المشروع	رقم وتاريخ سند الملكية	الموقع	رقم الترخيص	الصادر إلى	الصادر من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٦.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^{١٣}	قطعة الأرض رقم ١٢٩٥ - ١٢٩٧، مخطط رقم ١/٢٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٣٣٤١	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م)	١٤٤٨/١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠٧ م)
٧.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^{١٤}	قطعة أرض رقم ١٣٠٩-١٣١١، مخطط رقم ١/٢٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٩٣٠٥	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٨/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٦ م)	١٤٤٨/٠٨/٢٥ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٠٢ م)
٨.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^{١٥}	قطعة أرض رقم ١٣٢٧-١٣٢٨، مخطط رقم ١/٢٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٩٣٠٤	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٨/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٦ م)	١٤٤٨/٠٨/٢٥ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٠٢ م)
٩.	فلل سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^{١٦}	قطعة أرض رقم ١٣٣٩ - ١٣٤٠، مخطط رقم ١/٢٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٣٣٤١	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م)	١٤٤٨/١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٠٧ م)
١٠.	شقق سديم المرحلة الأولى	طرف ثالث ^{١٧}	قطعة أرض رقم ١٢٨-١٢٢، مخطط رقم ١/٢٢٠٣، حي الصفا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٤٨٤٣	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/١١/١٨ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٦ م)	١٤٤٨/١١/١٨ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/٢٥ م)
١١.	ريا النخيل	طرف ثالث ^{١٨}	قطعة أرض رقم ١٢٣، مخطط رقم ٢/١١٣، حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٣٥٩٦	طرف ثالث	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٧/٠٣ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٥ م)	١٤٤٨/٠٧/٠٣ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/١٢ م)
١٢.	رمز ثروة	٦٦٠٠٠١٢٧٧٣٧١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٠	قطع أرض رقم ١٦٨ و ١٧٠، مخطط رقم SD/١٤٥٠، حي السيف، الدمام، المملكة العربية السعودية	٤٤٠٧١١٤٥٥٧٢٣	شركة مشاركة رمز ثروة العقارية (الرقم الموحد ٧٠٣٥٦٠٧٤٥١)	أمانة الشرقية	١٤٤٤/٠٧/٠٨ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠ م)	١٤٤٧/٠٧/٠٨ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٨ م)

- ١٣ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ١٤ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ١٥ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ١٦ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ١٧ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق الربوة للتنمية العقارية والذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق الربوة العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق الربوة العقاري.
- ١٨ تم إصدار رخصة البناء هذه لطرف ثالث كان مالك سند الملكية في تاريخ تقديم طلب رخصة البناء. وقام الطرف الثالث بعد ذلك بنقل سندات الملكية ذات الصلة إلى صندوق النخيل العقاري الذي أصبح الآن المالك المسجل لسندات الملكية ذات الصلة. ومع ذلك، لم يكن من الضروري نقل رخصة البناء إلى صندوق النخيل العقاري عند نقل ملكية سند الملكية إلى صندوق النخيل العقاري.



١٢-٧-١ اتفاقيات البناء الجوهريّة

يبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات البناء الجوهريّة الواردة في هذا القسم ١٧٥,١٥٠,٤٠٥ ريال سعودي.

الجدول (١٢-٣١): مشروع برج الرمز – طريق الملك سلمان: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة

أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠١م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء مبنى مكاتب تجارية يحتوي على ١١٢ وحدة مكتبية في الرياض
مدة الاتفاقية	٢٤ شهراً تبدأ من تاريخ إصدار رخصة البناء الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م).
الدفعات	سيتم سداد ٦ دفعات على التوالي عند كل من مراحل الإنجاز التالية: ١٠٪، ٣٠٪، ٥٠٪، ٧٠٪، ٩٠٪ و ١٠٠٪ + رسوم البناء.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية

الجدول (١٢-٣٢): مشروع أيكّة تاون – شقق: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز

للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ١٧ وحدة سكنية (شقق) في بريدة
مدة الاتفاقية	٢٠٢٥/٠٨/٠١م بناءً على طلب التمديد المقدم من شركة ذات الإعمار
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية؛ (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي؛ (٣) عند بدء أعمال البلاط؛ (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و (٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية



الجدول (١٢-٣٣): مشروع أيكه تاون – تاون هاوس: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
بناء ٢٤ وحدة سكنية (تاون هاوس) في بريدة	بناء ٢٤ وحدة سكنية (تاون هاوس) في بريدة
مدة الاتفاقية	٢٠٢٥/٠٧/٠١م بناءً على طلب التمديد المقدم من شركة ذات الإعمار
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية؛ (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي؛ (٣) عند بدء أعمال البلاط؛ (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و(٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	غير محدد (أي يتطلب موافقة الطرف الآخر).
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية

الجدول (١٢-٣٤): مشروع يسر فيليج: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقًا باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) وشركة أسس الرمز للمقاولات (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ١٤٤ شقة سكنية في جدة
مدة الاتفاقية	١٧ شهرًا من تاريخ إصدار رخصة البناء - ويتم تسليم المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/٢٧م.
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية؛ (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي؛ (٣) عند بدء أعمال البلاط؛ (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و(٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية



الجدول (١٢-٣٥): مشروع لوليا فيلا: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٢٣م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ٣٠ فيلا سكنية في الخبر
مدة الاتفاقية	٢٠٢٥/٠٧/٠٨م بناءً على طلب التمديد المقدم من شركة ذات الإعمار
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية؛ (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي؛ (٣) عند بدء أعمال البلاط؛ (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و(٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية

الجدول (١٢-٣٦): مشروع رمز ثروة: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٧م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المطور) و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ١٧٤ شقة سكنية في الدمام
مدة الاتفاقية	يسلم المشروع في تاريخ ٢٠٢٤/١١/٣٠م.
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية؛ (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي؛ (٣) عند بدء أعمال البلاط؛ (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و(٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية



الجدول (١٢-٣٧): مشروع جوهرة الرمز: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المطور) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ٥٢١ شقة سكنية في الرياض
مدة الاتفاقية	يسلم المشروع في تاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م.
الدفعات	٥ دفعات بنسبة ٢٠٪ يتم سدادها على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: (١) عند توقيع الاتفاقية: (٢) عند الانتهاء من أعمال صب الملحق العلوي: (٣) عند بدء أعمال البلاط: (٤) عند الانتهاء من أعمال بلاط الأسطح، و(٥) عند تسليم المشروع.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٢ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث
إنهاء الاتفاقية	يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية

الجدول (١٢-٣٨): مشروع رافد - حطين: عقد بناء مبرم بين الشركة وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠٢م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المطور) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء مجمع تجاري يحتوي على ٩٨ وحدة تضم مكاتب تجارية وحدات متعددة الاستخدامات في الرياض.
مدة الاتفاقية	١٨ شهراً من تاريخ إصدار رخصة البناء، على أن يتم تسليم المشروع بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠٣م.
الدفعات	سيتم سداد ٦ دفعات على التوالي عند تحقيق كل من المراحل التالية: ١٠٪، ٣٠٪، ٥٠٪، ٧٠٪، ٩٠٪ و ١٠٠٪ رسوم البناء.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٢ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث
إنهاء الاتفاقية	يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية.



الجدول (١٢-٣٩): مشروع جديل الرمال: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٧م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) وشركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ٤٠٠ دور سكني في الرياض
مدة الاتفاقية	١٥ شهراً تبدأ من تاريخ إصدار رخصة البناء.
الدفعات	سيتم سداد ٥ دفعات على التوالي عند كل من مراحل الإنجاز.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية

الجدول (١٢-٤٠): مشروع أبحر الجنوبية: عقد بناء مبرم بين الشركة و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٢٠م

الأطراف	الشركة (بصفقتها المالك) و شركة ذات الإعمار للمقاولات (المعروفة سابقاً باسم شركة أسس الرمز للمقاولات) (بصفقتها المقاول)
موضوع الاتفاقية/المشروع	بناء ٧٥ فلا سكنية في الخبر.
مدة الاتفاقية	١٥ شهراً تبدأ من تاريخ إصدار رخصة البناء.
الدفعات	سيتم سداد ٥ دفعات على التوالي عند كل من مراحل الإنجاز التالية.
غرامات التأخير	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة شهرين ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن تأخير التسليم لمدة ٣ أشهر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شهر تأخير بعد الشهر الثالث يحق للمالك (١) سحب الأعمال من المقاول ومطالبة المقاول بالتعويض إذا تجاوزت الغرامات ١٠٪ من تكلفة البناء، أو (٢) بموافقة الطرفين، السماح بتراكم الغرامات بقيمة تصل إلى ٢٠٪ من تكلفة البناء، وبعد ذلك يحق للمالك إنهاء الاتفاقية.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل أو من قبل المالك في حالة التأخير (يرجى مراجعة الفقرة أعلاه مباشرة).
الضمانات الرئيسية	ضمان لمدة سنة على كافة الأعمال. ضمان لمدة ١٠ سنوات على الأعمال الإنشائية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز للمالك زيادة أو تقليل نطاق الأعمال بنسبة ٢٠٪ من دون موافقة المقاول، على أن يجري تعديل تكلفة البناء بما يتناسب مع السعر المتفق عليه.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتطلب التنازل والتعاقد من الباطن موافقة الطرف الآخر.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	محاكم المملكة العربية السعودية



١٢-٧-٢ اتفاقيات التطوير الجوهريّة

بلغ إجمالي قيمة اتفاقيات التطوير الجوهريّة الواردة في هذا القسم ١,٠٢٠,٩٨٣,٤٢٦ ريال سعودي. ولا يشمل ذلك رسوم السعي أو الأداء أو التطوير أو تشغيل / صيانة المشروع وغيرها من الرسوم، وذلك كون هذه الرسوم يتم احتسابها كنسب من عوائد المشاريع أو أسعار بيع الوحدات أو غير ذلك وليست مبالغ محددة وعليه لا يمكن احتساب إجمالي قيمها.

الجدول (١٢-٤١): مشروع برج الرمز – طريق الملك سلمان: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الرياض للتطوير العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٧/٠١م

الأطراف	صندوق الرياض للتطوير العقاري (تمثّله شركة جادة الملقا العقاري) (بصفته المالك) والشركة (بصفتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير مجمع مكثبي على مساحة تأجيريه تقديريّة ١٦,٥٥٠ متر مربع على أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٦,١٦٢,٩٤ متر مربع في الرياض
مدة الاتفاقية	٣٠ شهراً من تاريخ اعتماد المالك لخطة التطوير.
الدفعات	يترتّب على المالك سداد دفعة مقدّمة قدرها ١٣,٥١٩,٢٤٩,٣ ريال سعودي من تكلفة التطوير وذلك مع بدء أعمال التطوير. يتعين على المطور إخطار المالك بإتمام مراحل البناء الرئيسيّة، على أن يتلقّى الدفعة المترتّبة من المالك في غضون ٢١ يوم عمل من تاريخ موافقة مدير المشروع المعين من قبل المالك على هذا الإخطار.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية: من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل، أو في حال إفلاس أي طرف أو إعساره أو خضوعه لإعادة تنظيم مالي أو أي إجراءات لها أثر مشابه. من قبل المالك في حال (١) مخالفة المطور لأي من التزاماته التعاقدية بما في ذلك تأخر المطور في مباشرة الأعمال أو إذا رأى المالك أن المطور لن يكون قادراً على إنجاز المشروع في الوقت المحدد وعدم اتخاذ المطور الإجراءات التصحيحية المناسبة خلال ١٤ يوم من تاريخ إشعار من المالك بخصوص الإخلال (٢) قيام المطور بأعمال احتيالي، أو (٣) أي وقت بناء على مصلحة ورغبة الطرف الأول.
السرية	المعلومات السرية هي المعلومات التي تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع.
الضمانات	على المطور أن يقوم بإصدار سند لأمر وضمان بنكي للمالك بما يعادل الدفعة المقدّمة.
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	يتحملها المطور.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يلتزم الطرفان في غضون ٥ أيام من إشعار أي من الطرفين بذلك بالاتّفاق بنية حسنة للعمل على حل النزاع أو المطالبة. وفي حال لم يتم حل النزاع ودّيّاً خلال ٣٠ يوماً من إشعار الطرف الآخر، يوافق الطرفان على اللجوء للتحكيم في الرياض بالمملكة العربية السعودية لحل النزاع.

الجدول (١٢-٤٢): مشروع مكاتب الملك خالد: إتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق درة الملك خالد والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/١٧م

الأطراف	صندوق درة الملك خالد (تمثّله شركة جادة العمران للتطوير العقاري) (بصفته المالك) والشركة (بصفتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير ٣١٥ وحدة على مساحة إجمالية تبلغ ٥٤,٠٠٠ متر مربع تضمن مكاتب تجارية و وحدات متعددة الاستخدامات في الرياض
مدة الاتفاقية	٣٠ شهراً من تاريخ اعتماد المالك لخطة التطوير.
الدفعات	يترتّب على المالك سداد دفعة مقدّمة قدرها ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من تكلفة التطوير وذلك مع بدء أعمال التطوير. يتعين على المطور إخطار المالك بإتمام مراحل البناء الرئيسيّة، على أن يتلقّى الدفعة المترتّبة من المالك في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ موافقة مدير المشروع المعين من قبل المالك على هذا الإخطار.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية: من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل. من قبل أحد الطرفين في حال مخالفته أو إخلاله بأحد شروط هذه الاتفاقية أو أي بند من بنودها واستمرار الطرف المخل بالمخالفة لمدة ثلاثين (٣٠) يوماً بعد إشعاره من الطرف غير المخل بذلك. في حال إفلاس المطور أو إعساره أو خضوعه لإعادة تنظيم مالي أو أي إجراءات لها أثر مشابه. يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في حال (١) تأخر المطور في مباشرة الأعمال أو إذا رأى المالك أن المطور لن يكون قادراً على إنجاز المشروع في الوقت المحدد (٢) مخالفة المطور المدد والفترات والمعايير المحددة في برنامج التطوير (ولم يتخذ المطور الإجراءات التصحيحية المناسبة في هذا الصدد خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ الإشعار) أو (٣) قيام المطور بأعمال احتيالي.



السرية	المعلومات السرية هي المعلومات التي تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع.
الضمانات	على المطور أن يقوم بإصدار سند للمالك بما يعادل الدفعة المقدمة، بحيث يكون السند لأمر ساريًا طوال مدة الاتفاقية.
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	يتحملها المطور.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يلتزم الطرفان في غضون ٥ أيام من إشعار أي من الطرفين بذلك بالاجتماع بنية حسن العمل على حل النزاع أو المطالبة. وفي حال لم يتم حل النزاع ودّيًا خلال ٣٠ يومًا من إشعار الطرف الآخر، يوافق الطرفان على اللجوء للمحاكم بالمملكة العربية السعودية لحل النزاع.

الجدول (١٢-٤٣): مشروع فلل سديم المرحلة الأولى: اتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٠م

الأطراف	صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري (تمثله شركة صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري) (بصفته المالك) والشركة (بصفته المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير ٩٠ فيلا سكنية موزعة على ٤ بلوكات سكنية في الرياض
مدة الاتفاقية	٢٠ شهرًا من تاريخ إصدار رخصة البناء حتى تقديم شهادة الإنجاز إلى المالك.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل. إذا أصبح تنفيذ الاتفاقية مستحيلًا لاستمرار حدث القوة القاهرة. مخالفة المطور أو إخلاله بأحد شروط هذه الاتفاقية أو أي مادة من بنودها واستمرار المطور بالمخالفة لمدة ثلاثين (٣٠) يومًا بعد إشعاره من المالك ولم يتخذ المطور الإجراءات التصحيحية المناسبة في هذا الصدد. إفلاس المطور / إعساره / خضوعه لإعادة التنظيم على أن يكون الإنهاء بناءً على إشعار يرسله المالك إلى المطور. يجوز للمالك إنهاء الاتفاقية في حال (١) تأخر المطور في مباشرة الأعمال أو إذا رأى المالك أن المطور لن يكون قادرًا على إنجاز المشروع في الوقت المحدد (٢) قيام المطور بأعمال احتيالية، (٣) إذا ثبت أن المطور قام بدفع شيء من المال أو قدم أي منفعة أخرى أو وعد بأي من ذلك في سبيل الحصول على هذه الاتفاقية، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، (٤) إذا رفض المطور أو أهمل تنفيذ تعليمات المالك المتعلقة بإنجاز الأعمال في غضون ٥ أيام من الإشعار، (٥) إذا تنازل المطور عن الاتفاقية أو أي جزء منها دون موافقة المالك (مع مراعاة أحقية المطور بالتعاقد من الباطن مع أعضاء الفريق المهني / الفني) ولم يمثل للمراحل أو المعايير المحددة في خطة التطوير (ولم يصح هذا الانتهاك خلال إشعار مدته ٣٠ يومًا) أو (٦) اتخاذ إجراءات الإفلاس / الإعسار / إعادة التنظيم المالي فيما يتعلق بالمطور. لا يحق للمطور إنهاء الاتفاقية.
السرية	المعلومات السرية هي المعلومات التي تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع أو أي مستندات أو معلومات متعلقة بالصندوق و/أو مدير الصندوق. لا يحق للطرفين الإدلاء بأي إعلانات عامة أو بيانات صحفية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر (ما لم يكن ذلك مطلوبًا من مدير الصندوق وفقًا لالتزاماته).
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	يتحملها المطور.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يقوما بذلك خلال ٣٠ يومًا من إشعار الطرف الآخر، يجوز للطرفين اللجوء إلى المركز السعودي للتحكيم التجاري.



الجدول (١٢-٤٤): مشروع شقق سديم المرحلة الأولى: اتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/١٠م

الأطراف	صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري (تمثله شركة صندوق الأهلي الربوة الرمز العقاري) (بصفته المالك) والشركة (بصفتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير ١٢٠ شقة سكنية في الرياض
مدة الاتفاقية	٢٠ شهرًا من تاريخ إصدار رخصة البناء حتى تاريخ تسليم المشروع.
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل. إذا أصبح تنفيذ الاتفاقية مستحيلًا لاستمرار حدث القوة القاهرة. مخالفة المطور أو إخلاله بأحد شروط هذه الاتفاقية أو أي مادة من بنودها واستمرار المطور بالمخالفة لمدة ثلاثين (٣٠) يومًا بعد إشعاره من المالك ولم يتخذ المطور الإجراءات التصحيحية المناسبة في هذا الصدد. إفلاس المطور / إعساره / إعادة التنظيم على أن يكون الإنهاء بناءً على إشعار يرسله المالك إلى المطور. يجوز للمالك إنهاء الاتفاقية في حال (١) تأخر المطور في مباشرة الأعمال أو إذا رأى المالك أن المطور لن يكون قادرًا على إنجاز المشروع في الوقت المحدد (٢) قيام المطور بأعمال احتيالي، (٣) إذا ثبت أن المطور قام بدفع شيء من المال أو قدم أي منفعة أخرى أو وعد بأي من ذلك في سبيل الحصول على هذه الاتفاقية، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، (٤) إذا رفض المطور أو أهمل تنفيذ تعليمات المالك المتعلقة بإنجاز الأعمال في غضون ٥ أيام من الإشعار، (٥) إذا تنازل المطور عن الاتفاقية أو أي جزء منها دون موافقة المالك (مع مراعاة أحقية المطور بالتعاقد من الباطن مع أعضاء الفريق المهني / الفني) ولم يمثل للمراحل أو المعايير المحددة في خطة التطوير (ولم يصحح هذا الانتهاك خلال إشعار مدته ٣٠ يومًا) أو (٦) اتخاذ إجراءات الإفلاس / الإعسار / إعادة التنظيم المالي فيما يتعلق بالمطور. لا يحق للمطور إنهاء الاتفاقية.
السرية	المعلومات السرية هي المعلومات التي تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع أو أي مستندات أو معلومات متعلقة بالصندوق و/أو مدير الصندوق. لا يحق للطرفين الإدلاء بأي إعلانات عامة أو بيانات صحفية دون موافقة مسبقة من الطرف الآخر (ما لم يكن ذلك مطلوبًا من مدير الصندوق وفقًا لالتزاماته).
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	يتحملها المطور
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يوفقا بذلك خلال ٣٠ يومًا من إشعار الطرف الآخر، يجوز للطرفين اللجوء إلى المركز السعودي للتحكيم التجاري.

الجدول (١٢-٤٥): مشروع ربا النخيل: اتفاقية تطوير مبرمة بين شركة إتيان كابيتال والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٦م

الأطراف	شركة إتيان كابيتال (بصفته مدير للصندوق) والشركة (بصفتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير ٧٢ شقق سكنية على قطعة أرض مساحتها ٤,٥٠٠ متر مربع في الرياض
مدة الاتفاقية	٢٠ شهرًا من تاريخ إصدار رخصة البناء.
المدفوعات	يتعين على المطور إخطار شركة إتيان كابيتال بإتمام مراحل البناء الرئيسية، على أن يتلقى الدفعة المترتبة من شركة إتيان كابيتال في غضون ٧ أيام من تاريخ موافقة مدير المشروع المعين من قبل شركة إتيان كابيتال على هذا الإخطار.
إنهاء الاتفاقية	يتم إنهاء الاتفاقية في حال إخلال المطور للاتفاقية إخلالاً لا يمكن تداركه خلال مدة ٣٠ يومًا من تاريخ توجيه شركة إتيان كابيتال كتابًا للمطور بتصحيح ذلك الخلل. أي قرارات حكومية بإلغاء أو تجميد المشروع يعتبر خارجًا عن إرادة شركة إتيان كابيتال. لا يحق للمطور إنهاء الاتفاقية.
السرية	إنَّ كلَّ المعلومات المتعلقة باتفاقية التطوير هي معلومات سرية، ويتعهد المطور بالحفاظ على سريتها وعدم مشاركتها مع أطراف ثالثة.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يوفقا بذلك خلال ٦٠ يومًا من الإشعار، يجوز للطرفين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية لحل النزاع.



الجدول (١٢-٤٦): مشروع رمز ثروة: اتفاقية تطوير مبرمة بين شركة مشاركة المالية والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٤م

الأطراف	شركة مشاركة المالية (بصفقتها مدير الصندوق لصندوق رمز ثروة العقاري) والشركة (بصفقتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	مجمع شقق سكنية
مدة الاتفاقية	يسلم المشروع خلال ١٨ شهراً من تاريخ بدء عمليات الصندوق.
إنهاء الاتفاقية	لا توجد حقوق إنهاء صريحة.
سريّة	تعتبر المعلومات سرية إذا تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع.
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	يتحملها المطور.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يوفقا بذلك خلال ٣٠ يوماً من إشعار الطرف الآخر، يجوز للطرفين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية لحل النزاع.
أخرى	تم إبرام هذه الاتفاقية بموجب اتفاقية تأسيس الصندوق العقاري الملخصة في البند هـ-١٥ أعلاه. وتحل الشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه الاتفاقية محل شروط اتفاقية تأسيس الصندوق العقاري وتعد خاصة بمشروع رمز ثروة.

الجدول (١٢-٤٧): مشروع جوهرة الرمز: اتفاقية تطوير مبرمة بين الشركة الوطنية للإسكان والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٤/١٦م

الأطراف	الشركة الوطنية للإسكان (بصفقتها المالك) والشركة (بصفقتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير وبيع مجمع سكني يحتوي على ٥٢١ شقة في الرياض
مدة الاتفاقية	٤٢ شهراً من تاريخ التوقيع على الاتفاقية.
بيع الوحدات المطورة ونقل ملكية ارض المشروع	يقوم المطور (١) ببيع الوحدات العقارية على الخارطة لأطراف ثالثة بالنيابة عن المالك، و (٢) بشراء أرض المشروع من المالك بعد اكتمال أعمال التطوير حتى يتمكن من إتمام إجراءات فرز الوحدات السكنية المباعة.
حقوق المطور مقابل خدماته	رصيد حساب المشروع بعد الانتهاء من أعمال المشروع؛ ملكية أرض المشروع بعد شرائها من المالك، والتي سيتم بيعها لأطراف ثالثة من قبل المطور؛ ملكية أي وحدات سكنية لم يتم بيعها (وفقاً لشروط الاتفاقية) مع مراعاة سداد رسوم التطوير الخاصة بالمالك؛ رسوم تشغيل / صيانة المشروع.
إنهاء الاتفاقية	يجوز للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية: إذا ثبت أن المطور قدم معلومات غير دقيقة أو قدم تصريحات غير صحيحة فيما يتعلق بالاتفاقية. إذا تم اتخاذ إجراءات الإفلاس / الإعسار / إعادة التنظيم المالي فيما يتعلق بالمطور، ورأى المالك أن المطور لن يكون قادراً على الوفاء بالتزاماته. إذا ارتكب المطور مخالفة لا يمكن تصحيحها، أو إذا استمرت المخالفة لمدة ١٥ يوماً من تاريخ إصدار إشعار بالمخالفة من قبل المالك دون أن يتم تصحيحها من قبل المطور. لا يحق للمطور إنهاء الاتفاقية.
غرامات التأخير	سداد ٧٪ من سعر بيع الوحدة (الوحدات) مقسوماً على ٣٦٥ عن كل يوم يتأخر فيه المطور في بيع / إكمال تطوير أي وحدة عقارية قبل تاريخ اكتمال المشروع.
السرية	المعلومات السرية هي أي معلومات يقدمها المالك للمطور فيما يتعلق بهذه الاتفاقية، وأي معلومات يقدمها المالك على أنها سرية أو يفهمها المطور أو يعتبرها سرية. لا يجوز للمطور استخدام المعلومات السرية إلا لأغراض الوفاء بالتزاماته بموجب الاتفاقية ولا يجوز له الإفصاح عن أي منها. يستمر المطور في الامتثال لبند السرية هذا أثناء مدة الاتفاقية وبعد انتهائها.
الضمانات	يقدم المطور للمالك ضماناً بنكيّاً في غضون ٣ أيام من تاريخ تسليم الأرض للمطور بنسبة ١٠٪ من تكلفة التطوير، والذي يتم إلغاؤه من قبل المالك بمجرد وصول نسبة إنجاز المشروع إلى ١٠٪ وفقاً لتقارير الهيئة العامة للعقار.
التنازل والتعاقد من الباطن	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يوفقا بذلك خلال ٣٠ يوماً من إشعار الطرف الآخر، يجوز للطرفين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية لحل النزاع.



الجدول (١٢-٤٨): مشروع رافد - حطين: اتفاقية تطوير مبرمة بين صندوق الرياض للتطوير العقاري والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٣٠م

الأطراف	صندوق الرياض للتطوير العقاري (تمثله شركة درة المركز العقارية) (بصفته المالك) والشركة (بصفتها المطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	تطوير مجمع مكاتب تجارية مكون من ١٠ وحدات بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ ٢٩,٨٠٠ متر مربع في الرياض.
مدة الاتفاقية	٢٤ شهرا من تاريخ إصدار رخصة البناء لأعمال المشروع
إنهاء الاتفاقية	يجوز إنهاء الاتفاقية من قبل الطرفين بالاتفاق المتبادل. إخلال أي من الطرفين بأحكام الاتفاقية واستمرار الإخلال لمدة ٣٠ يوماً من تاريخ إصدار إشعار به دون تصحيح الطرف المخالف للإخلال. إجراءات الإفلاس / الإعسار / إعادة التنظيم المالي المتخذة فيما يتعلق بالمطور.
السرية	يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في حال (١) تأخر المطور في مباشرة الأعمال أو إذا رأى المالك أن المطور لن يكون قادراً على إنجاز المشروع في الوقت المحدد (٢) عدم امتثال المطور للمراحل أو المعايير المحددة في خطة التطوير (ولم يتم تصحيح هذا الانتهاك خلال إشعار مدته ٣٠ يوماً) أو (٣) قيام المطور بأعمال احتيالية.
التكاليف التي تتجاوز تكاليف التطوير	المعلومات السرية هي المعلومات التي تم تعريفها من أحد الطرفين بأنها سرية أو اعتبرت بطبيعتها سرية سواء من خلال وسائل مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمعرفة الفنية أو التصميمية أو الهندسية وإجراءات العمل والبيانات المالية أو خطط تنفيذ المشروع.
التنازل والتعاقد من الباطن	يتحملها المطور.
النظام الواجب التطبيق	التنازل: يتطلب التنازل موافقة الطرف الآخر. التعاقد من الباطن: يحق للمطور التعاقد من الباطن مع الفريق المهني/الفني.
حل النزاعات	أنظمة المملكة العربية السعودية.
	يتعين على الطرفين محاولة حل النزاعات بحسن نية، فإن لم يوفقا بذلك خلال ٣٠ يوماً من إشعار الطرف الآخر، يجوز للطرفين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية لحل النزاع.

١٢-٧-٣ اتفاقيات البيع والشراء الجوهرية

يبلغ إجمالي قيمة اتفاقيات البيع والشراء الجوهرية الواردة في هذا القسم ١,٦٥٦,٩١٠,٥٢١ ريال سعودي.

الجدول (١٢-٤٩): مشروع قرطبة: اتفاقية بيع وشراء عقار بين عبدالعزيز بن علي بن عمر الشويعر والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٤/٠٦م

الأطراف	عبدالعزیز بن علي بن عمر الشويعر (بصفته البائع) والشركة (بصفتها المشتري)
موضوع الاتفاقية/المشروع	شراء قطعة أرض مساحتها ٢٢٨,٥٠٤,١٧ متر مربع في حي قرطبة بالرياض برقم صك الملكية ١٠٠٩١/٤ بتاريخ ١٤٢٢/٠١/١٣هـ.
الدفوعات	يتم دفع قيمة مبلغ الشراء دفعة واحدة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠٤م
إصدار صك الملكية	لا يتم نقل ملكية قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلا بعد سداد مبلغ الشراء.
إنهاء الاتفاقية	يجوز للبائع إنهاء العقد إذا فشل المشتري في سداد ثمن الشراء بحلول ٢٠٢٥/٠٦/٠٤م.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	غير مُحدد. ينبغي على الأطراف اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية للفصل في أي نزاع لا يُمكن حله ودياً.



الجدول (١٢-٥٠): مشروع واجهة جدة: اتفاقية بيع وشراء عقار مبرمة بين شركة الواجهة الغربية العقارية والشركة بتاريخ ٢٤/١١/٢٠٢٤م

الأطراف	شركة واجهة الغربية العقارية (بصفقتها المطور والبائع) والشركة (بصفقتها المشتري)
موضوع الاتفاقية/المشروع	شراء قطع أراضي على الخارطة يجري تطوير البنية التحتية لها بحي الفردوس بجدة بسند ملكية رقم ٩٢٠٢٣٦٠٠١٢٤٢ (بتاريخ ٢٠/١١/١٤٤٣هـ) لمخزون الشركة العقاري.
الضمانات	في تاريخ الاتفاقية، يُصدر المشتري للبائع سندات لأمر بقيمة: ١٠٠٪ من سعر الشراء كضمان في حال عدم سداد سعر الشراء بالكامل و ٥٪ من سعر الشراء كضمان في حال عدم إكمال أعمال أساسات المبنى خلال أربع سنوات من تاريخ الاتفاقية.
الدفعات	يتم دفع قيمة العقد خلال ٦٠ يوماً من إخطار البائع للمشتري بأن الأرض جاهزة للتحويل.
إصدار صك الملكية	لا يتم نقل ملكية قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وإصدار صك الملكية باسمه إلا بعد سداد ثمن الشراء.
إنهاء الاتفاقية	يجوز للبائع إنهاء العقد إذا فشل المشتري في سداد قيمة العقد خلال ٦٠ يوماً من إخطار البائع للمشتري بأن الأرض جاهزة للتحويل.
السرية	يجب على الأطراف الحفاظ على سرية جميع المعلومات المتعلقة بالاتفاقية خلال مدة الاتفاقية ولمدة خمس سنوات إضافية من انتهاء صلاحيتها، شريطة أنه يجوز لأي من الطرفين الإفصاح بخصوص المعلومات السرية إلى مستشارين محترفين، أو من أجل الالتزام القانوني، أو لأي موظفيه / ممثليه / مقاولين الذين يلزم الإفصاح لهم عن المعلومات، شريطة أن يتعهد الطرف المتلقي بالمحافظة على سرية المعلومات، أو بموافقة الطرف الآخر الخطية.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	في حالة وجود أي نزاعات لم يتم حلها خلال فترة ٦٠ يوماً من إشعار الإخلال أو التقصير المرسل من أحد الطرفين إلى الطرف الآخر، فسيتم حل هذا النزاع نهائياً وتسويته من قبل المركز السعودي للتحكيم التجاري في جدة.

الجدول (١٢-٥١): مشروع مسار: اتفاقية بيع وشراء عقار مبرمة بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة والشركة بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٤م

الأطراف	شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (ممثلة بشركة أم القرى للتنمية والإعمار) (بصفقتها البائع) والشركة (بصفقتها المشتري والمطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	شراء قطعة الأرض رقم ١٣٦ من مخطط رقم ١٤٤٢/٢٢ بمنطقة مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة (وجهة مسار) برقم صك الملكية ٢٩٤١٣٣٠١٠٤١٠٨ (بتاريخ ٢٦/٠٥/١٤٤٦هـ) لتطوير برج سكني.
الضمانات	في تاريخ الاتفاقية، يُصدر المشتري للبائع سندات لأمر بقيمة ٥٪ من سعر الشراء كضمان في حال عدم إكمال أعمال أساسات المبنى خلال أربع سنوات من تاريخ الاتفاقية.
الدفعات	تقوم شركة الرمز للعقارات بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية
إصدار صك الملكية	لقد تم نقل ملكية قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وإصدار صك الملكية باسمه بعد سداد ثمن الشراء.
حق الشفعة	في حال اختيار الشركة بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المركز السعودي للتحكيم التجاري في جدة.

الجدول (١٢-٥٢): مشروع مسار: اتفاقية بيع وشراء عقار بين شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة والشركة بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٤م

الأطراف	شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة (ممثلة بشركة أم القرى للتنمية والإعمار) (بصفقتها البائع) والشركة (بصفقتها المشتري والمطور)
موضوع الاتفاقية/المشروع	شراء قطعة الأرض رقم ١٣٥ من مخطط رقم ١٤٤٢/٢٢ بمنطقة مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة (وجهة مسار) برقم صك الملكية ٢٩٤١٣٣٠١٠٤١٠٧ (بتاريخ ٢٦/٠٥/١٤٤٦هـ) لتطوير برج سكني.
الضمانات	في تاريخ الاتفاقية، يُصدر المشتري للبائع سندات لأمر بقيمة ٥٪ من سعر الشراء كضمان في حال عدم إكمال أعمال أساسات المبنى خلال أربع سنوات من تاريخ الاتفاقية.
الدفعات	تقوم شركة الرمز للعقارات بدفع ثمن الشراء وفق الآلية المحددة في الاتفاقية
إصدار صك الملكية	لقد تم نقل ملكية قطعة الأرض موضوع الاتفاقية إلى المشتري وإصدار صك الملكية باسمه بعد سداد ثمن الشراء.
حق الشفعة	في حال اختيار الشركة بيع الأراضي في أي وقت بعد تاريخ هذه الاتفاقية، يكون لدى شركة الإنماء تطوير الثاني المحدودة حق الشفعة، أو ما يُعرف بحق الرفض الأول لشراء الأرض.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المركز السعودي للتحكيم التجاري في جدة.



الجدول (١٢-٥٣): مشروع الندي: اتفاقية بيع وشراء عقار بين ورثة سليمان بن عبدالعزيز بن ريس و ورثة ساره بنت عبدالله النمر والشركة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٢م

الأطراف	ورثة سليمان بن عبدالعزيز بن ريس وورثة ساره بنت عبدالله النمر (يمثلهم عبدالعزيز بن سليمان الريس) (بصفتهم البائع) والشركة (بصفتها المشتري)
موضوع الاتفاقية/المشروع	شراء قطع أراضي رقم ٣١٩٤، ٣١٩٥، ٣١٩٦، ٣١٩٧، ٣١٩٨، ٣١٩٩، ٣٢٠٠، ٣٢٠١، ٣٢٠٢، و ٣٢٠٣ من مخطط رقم ١٦٣٧ بحي الندي بالرياض برقم صك الملكية ٣١٠١٠٩٠١٣٢٩٤.
الدفعات	تقوم الشركة بدفع مبلغ ٢,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي كعربون غير مسترد (إلا في حالات الإخلال من البائع)، ويحتسب هذا العربون كجزء من ثمن الشراء الذي يلتزم المشتري بسداده بالكامل خلال ٦٠ يوماً من تاريخ الاتفاقية، وذلك وفق الآلية المحددة في الاتفاقية.
اصدار صك الملكية	يتم نقل ملكية قطع الأراضي موضوع الاتفاقية إلى الشركة وإصدار صك الملكية باسمها بعد سداد ثمن الشراء.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المختصة في الرياض.

١٢-٧-٤ اتفاقيات الخدمات الجوهريّة

الجدول (١٢-٥٤): مشروع مسار: اتفاقية خدمات مرافق بين شركة أم القرى للتنمية والإعمار والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣م

الأطراف	شركة أم القرى للتنمية والإعمار (كمقدم خدمة) والشركة (كمستفيد)
موضوع الاتفاقية/المشروع	حيث تكون شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة مسار، وذلك فيما يتعلق بقطعة الأرض رقم ١٣٦ التي اشترتها الشركة.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة

الجدول (١٢-٥٥): مشروع مسار: اتفاقية خدمات مرافق بين شركة أم القرى للتنمية والإعمار والشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١١/١٣م

الأطراف	شركة أم القرى للتنمية والإعمار (كمقدم خدمة) والشركة (كمستفيد)
موضوع الاتفاقية/المشروع	حيث تكون شركة أم القرى للتنمية والإعمار هي المزود الحصري لتقديم خدمات التبريد وإدارة النفايات والتشغيل والصيانة والأمن والتنظيف ضمن وجهة مسار، وذلك فيما يتعلق بقطعة الأرض رقم ١٣٥ التي اشترتها الشركة.
النظام الواجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
حل النزاعات	يُحال أي نزاع ينشأ عنها ويتعذر حله ودياً إلى المحاكم المتخصصة في جدة

١٢-٨ الأصول العقارية

١٢-٨-١ سندات الملكية المتعلقة بمشاريع الشركة

الجدول (١٢-٥٦): يوضح الجدول أدناه سندات الملكية المتعلقة بمشاريع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	القيود
١.	ايكة تاون	٣٦٢٥٢٠٠٠٢٨٧٨	١٤٤٥/٠٢/٢٩هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية ٦,٣٢٧ متر مربع	قطعة أرض رقم ٨/٤٤٢، المخطط رقم ٩٠٥/٢/٩، حي المبروكية، بريدة، المملكة العربية السعودية	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	التقيود
٢.	يسر فيليج	٨٢٣٢٠٤٠٠٢٧٤٠	٢٦/١٠/١٤٤٥هـ	سنة قطع أرض بمساحة إجمالية ٨,١٩٩,٨٤ متر مربع	قطعة أرض رقم ١٠٦-١١١، مخطط رقم ٢٢/ب، حي السلامة، جدة، المملكة العربية السعودية	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	هناك قيد يتعلق ببيع المشروع على الخارطة - يُمنع نقل ملكية الأرض/ تسييلها إلى أموال لأغراض أخرى غير البيع على الخارطة بسبب المشروع الذي يتم تطويره على الخارطة حالياً على الأرض. يتم اتخاذ هذا الإجراء عادةً لحماية المستثمرين على الخارطة ولا يتعلق بأي إغفال من جانب الشركة أو أي قضايا تتعلق بالأرض
		٣٠ صك ملكية ١٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢١ ١٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٦ ١٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٨ ١٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٩ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٩ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٤ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٧ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٠ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٢ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٧ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٣ ٢٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٢ ٤٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٧ ٤٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٥ ٥٦٠٠٠٢٨٢٧٦١١ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٠ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٢ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٨ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٣ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٤ ٦٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٨ ٧٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٦ ٧٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٣ ٨٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٥ ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦١٤ ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٠ ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٩ ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٣٦ ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٤٠			ارقام الوحدات ٥٢٣٣، ٥٢٤١ ٥٢٤٢، ٥٢٥٠ ٥٢٥١، ٥٢٦٠ ٥٢٦١، ٥٢٧٠ ٥٢٧١، ٥٢٨٠ ٥٢٨١، ٥٢٨٩ ٥٢٩٠، ٥٢٩٨ ٥٢٩٩، ٥٣٠٧ ٥٣٠٩، ٥٣١٨ ٥٣١٩، ٥٣٢٧ ٥٣٢٨، ٥٣٣٦ ٥٣٣٧، ٥٣٤٦ ٥٣٤٧، ٥٣٥٦ ٥٣٥٧، ٥٣٦٦ ٥٣٦٧، ٥٣٧٦ قطعة الأرض رقم ٦٠٩، المخطط ش.د/٩٨٥، حي الصدفية، الخبر		فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٩٦٠٠٠٢٨٢٧٦٤٠، مرهونة للبنك العربي الوطني - ٨، ٢,٣٣٥,٩٧١ ريال سعودي فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٨٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٥، مرهونة للبنك العربي الوطني - ٧,٥٠٠,٦٣١ ريال سعودي فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٧٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٣، مرهونة للبنك العربي الوطني - ٧,٣٣٦,٦٣١ ريال سعودي فيلا سكنية واحدة، رقم صك الملكية ٥٦٠٠٠٢٨٢٧٦٢٤، مرهونة للبنك العربي الوطني - ٥٢,٣٣٦,٦٨٢ ريال سعودي والفال السكنية المتبقية مرهونة للبنك العربي الوطني (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٠٠٧) - ٧,٣٣٢,٨٧٤ ريال سعودي
٤.	أبحر الجنوبية	٩٦٠٠٢٦٢٧٧٦٩٩	٠٦/٠٤/١٤٤٦هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية ٧,٥٤٢,٤٩ متر مربع	قطعة أرض رقم ١٩/١٦، مخطط رقم ٢١٦/ب/معدل، حي أبحر الجنوبية، جدة، المملكة العربية السعودية	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	القيود
٥.	أبحر الجنوبية	٣٦٠٠٢٦٢٦٨٣٢٤	١٤٤٦/٠٢/٢٢ هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية ٨,٣٦٦,٠١ متر مربع	قطعة أرض رقم ١٨/١، مخطط رقم ٥٧٧/ج/س، حي أبحر الجنوبية، جدة، المملكة العربية السعودية	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
٦.	ايكة فيلا	١٤ صك ملكية، ٣٦٠٠١٤٢٥٥٥٦، ٣٦٠٠١٤٢٥٥٥١، ٣٦٠٠١٤٢٥٥٥٥، ٣٦٠٠١٤٢٥٥٥٩، ٣٦٠٠١٤٢٥٥٦١، ٤٦٠٠١٤٢٥٥٥٧، ٤٦٠٠١٤٢٥٥٦٠، ٥٦٠٠١٤٢٥٥٥٢، ٦٦٠٠١٤٢٥٥٥٠، ٦٦٠٠١٤٢٥٥٥٤، ٧٦٠٠١٤٢٥٥٥٣، ٧٦٠٠١٤٢٥٥٦٢، ٩٦٠٠١٤٢٥٥٥٨، ٥٦٢٥٢٩٠٠٣٥٩٠ و	سند الملكية رقم ٥٦٢٥٢٩٠٠٣٥٩٠ وتاريخ ١٢/٠٣/١٤٤٤ هـ جميع سندات الملكية الأخرى بتاريخ ٠٢/١٥/١٤٤٦ هـ	١٤ فيلا سكنية بمساحات إجمالية تتراوح بين ٢٩٣,٣١ متر مربع و ٣٧٨,٨٣ متر مربع	قطعة أرض رقم ١٢/٤٤٣ مخطط رقم ٩٠٥/٢/٢، حي النهضة، بريدة، المملكة العربية السعودية	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	
٧.	مشروع جديل الرمال	١٨ صك ملكية ٣٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٢، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٤١، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٣٢، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٣٧، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٣٩، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٤٠، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٤١، ٣٩٩٠٧٤٠١١٣٤٥، ٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٧١، ٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٤، ٤٩٩٠٧٤٠١١٣٣٥، ٤٩٩٠٧٤٠١١٣٣٨، ٧٩٩٠٧٤٠١١٣٣٤، ٧٩٩٠٧٤٠١١٣٤٣، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٠، ٩٩٩٠٧٤٠١١٣٣٣، ٩٩٩٠٧٤٠١١٣٣٦	صك الملكية رقم (ص) ٣٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٢، ٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٧١، ٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٤، بتاريخ ٠٧/١٤/١٤٤٦ هـ. صك الملكية رقم (ص) ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٤١ و ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٠، بتاريخ ٠٧/١٥/١٤٤٦ هـ. جميع صكوك الملكية الأخرى مؤرخة بتاريخ ٠٨/١٠/١٤٤٦ هـ.	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٣١٢,٥ متر مربع إلى ٣٩٨,٧٥ متر مربع	قطع الأرض رقم ٧٢٢-٧٠٥ في البلوك ٤٨ من المخطط رقم ٢٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨) - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	القيود
٨.	مشروع جديل الرمال	١٨ صك ملكية ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٦٧ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٠ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٨١ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٩ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٩١ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٢ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٩ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٠ ٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٦ ٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٧ ٥٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٤ ٦٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٧ ٧٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٢ ٧٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٧ ٩٩٣٥٦٣٠٠١٣٦٤ ٩٩٣٥٦٣٠٠١٣٦٦ ٩٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٠ ٩٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٥	صك الملكية رقم (ص) ٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٧ بتاريخ ١٥/٠٧/١٤٤٦هـ جميع صكوك الملكية الأخرى مؤرخة بتاريخ ١٤/٠٧/١٤٤٦هـ.	قطع أراضي بمساحة إجمالية تتراوح بين ١٨، ٣١٢ متر مربع و ٣٧٥ متر مربع	قطع الأرض رقم ٧٦٨-٧٨٥ في البلوك ٤٩ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي
		١٨ صك ملكية ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٦ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٧ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٣ ٣٩٩٠٧٤٠١١٢٥١ ٣٩٩٠٧٤٠١١٢٥٤ ٣٩٩٠٧٤٠١١٢٦٢ ٣٩٩٠٧٤٠١١٦١٤ ٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٩ ٤٩٩٠٧٤٠١١٢٥٢ ٤٩٩٠٧٤٠١١٦١٣ ٦٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٨ ٦٩٩٠٧٤٠١١٢٤٩ ٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٥ ٧٩٩٠٧٤٠١١٢٤٦ ٧٩٩٠٧٤٠١١٢٤٨ ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٧ ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٥٠ ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٥٩	رقم صك الملكية: ٣٩٩٠٧٤٠١١٦١٤ و ٤٩٩٠٧٤٠١١٦١٣ بتاريخ ٠٦/٠٩/١٤٤٦هـ. رقم صك الملكية: ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٦ ٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٧ و ٦٩٣٥٦٣٠٠١٣٧٨ بتاريخ ١٤/٠٧/١٤٤٦هـ. رقم صك الملكية: ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٣ ٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٩ ٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٥ و ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٧ بتاريخ ١٥/٠٧/١٤٤٦هـ. جميع صكوك الملكية الأخرى بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٤٦هـ.	قطع أراضي بمساحة إجمالية تتراوح بين ٨، ٣١٢,٥ متر مربع إلى ٣٩٣ متر مربع.	قطع الأرض رقم ٧٤١-٧٥٨ في البلوك ٥٠ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	القيود
١٠	مشروع جديد الرمال	٢٠ صك ملكية	صك الملكية رقم	تبلغ ٣١٢,٥ متر مربع أو ٣٧٥ متر مربع لكل قطعة أرض	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٣١٢,٥ متر مربع إلى ٣٧٥ متر مربع	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٥١	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٥١				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦١٨	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٥٣				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٢	٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٥٢				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٣	بتاريخ				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٥	١٥/٠٧/١٤٤٦هـ.				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٥٠	صك الملكية رقم				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٥٣	٢٩٩٠٧٤٠١١٦٣٩				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦١٦	٢٩٩٠٧٤٠١١٦٤٠				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٢٢	٢٩٩٠٧٤٠١١٦٤١				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٣٩	٤٩٩٠٧٤٠١١٦٤٣				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٤٠	٧٩٩٠٧٤٠١١٦٤٢				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٤١	بتاريخ				
		٤٩٩٠٧٤٠١١٦١٩	١٠/٠٩/١٤٤٦هـ.				
		٤٩٩٠٧٤٠١١٦٤٣	صك الملكية رقم				
		٦٩٩٠٧٤٠١١٦٢١	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٢				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٤٢	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٣				
		٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٥٢	و ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٥				
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦١٥	بتاريخ				
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦١٧	١٤/٠٧/١٤٤٦هـ.				
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦١٧	جميع سندات الملكية				
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٢٠	الأخرى مؤرخة بتاريخ				
			٠٦/٠٩/١٤٤٦هـ.				
١١	مشروع جديد الرمال	١٨ صك ملكية	صك الملكية رقم	قطع أراضي بمساحة إجمالية تتراوح بين ٣١٢,٥ متر مربع و ٣٩٩,٧٦ متر مربع	قطع الأرض رقم ٨٣٣-٨٥٠ في البلوك ٥٥ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٩	٥٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٨				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٦٢	٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٨				
		٤٩٩٠٧٤٠١١٦٤٦	بتاريخ				
		٤٩٩٠٧٤٠١١٦٦٤	١٥/٠٧/١٤٤٦هـ.				
		٥٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٨	صك الملكية رقم				
		٦٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٩	٦٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٩				
		٦٩٩٠٧٤٠١١٦٤٨	و ٦٩٣٥٦٣٠٠١٤١٠				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٤٥	بتاريخ				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٥٤	١٤/٠٧/١٤٤٦هـ.				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٥٦	جميع صكوك الملكية				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٦٦	الأخرى مؤرخة بتاريخ				
		٨٩٩٠٧٤٠١١٦٤٩	١٠/٠٩/١٤٤٦هـ.				
		٩٩٣٥٦٣٠٠١٤١٠					
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٥١					
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٥٢					
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٦٠					
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٦٨					



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	التقيود
١٢	مشروع جنديل الرمال	١٨ صك ملكية:	صك الملكية	قطع أراضي بمساحة إجمالية تبلغ ٣٠٦,٢٥ متر مربع أو ٣١٢,٥ متر مربع أو ٣٧٥ متر مربع لكل قطعة أرض	قطع الأرض رقم ٨٩٦-٩١٢ في البلوك ٥٦ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٨١	رقم (ص)				
		٣٩٣٥٦٣٠٠١٥١٠	٣٩٣٥٦٣٠٠١٥١٠				
		٣٩٩٠٧٤٠١١٦٦١	٤٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٩				
		٣٩٩٠٧٤٠١١٦٦٧	٧٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٨				
		٣٩٩٠٧٤٠١١٦٧٦	بتاريخ				
		٣٩٩٠٧٤٠١١٦٧٧	١٤٤٦/٠٧/٢١ هـ				
		٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٣	صك الملكية رقم				
		٤٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٩	٤٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٣				
		٥٩٩٠٧٤٠١١٦٧٤	بتاريخ				
		٧٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٨	١٤٤٦/٠٧/١٥ هـ				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٦٥	صك الملكية رقم				
		٧٩٩٠٧٤٠١١٦٦٩	٨٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٨				
		٨٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٨	بتاريخ				
		٨٩٩٠٧٤٠١١٦٥٧	١٤٤٦/٠٧/١٤ هـ				
		٨٩٩٠٧٤٠١١٦٧٢	جميع صكوك الملكية				
		٨٩٩٠٧٤٠١١٦٧٥	الأخرى مؤرخة بتاريخ				
		٩٩٩٠٧٤٠١١٦٨٠	١٠/٠٩/١٤٤٦ هـ				
١٣	مشروع جنديل الرمال	أرقام صكوك الملكية:	أرقام صكوك الملكية:	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٣١٢,٥ متر مربع و ٤٠٠ متر مربع	قطع الأرض رقم ٨٦٩-٨٨٦ في البلوك ٥٧ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨ - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٥١٤	٢٩٣٥٦٣٠٠١٥١٤				
		٥٩٣٥٦٣٠٠١٥١٥	٥٩٣٥٦٣٠٠١٥١٥				
		٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١٧	٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١٧				
		٩٩٣٥٦٣٠٠١٥١٨	٩٩٣٥٦٣٠٠١٥١٨				
		١٨ صك ملكية:	بتاريخ				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤١٥	١٤٤٦/٠٧/٢١ هـ				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٥١٤	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤١٥				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٨	٢٩٣٥٦٣٠٠١٣٩٨				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤١٦	أرقام صكوك				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤١٨	الملكية:				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٩	٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٩				
		٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٩	٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٢				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٠	بتاريخ				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٥	١٤٤٦/٠٧/١٥ هـ				
		٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٦٨	٤٩٣٥٦٣٠٠١٣٦٨				
		٤٩٣٥٦٣٠٠١٤١٩	٤٩٣٥٦٣٠٠١٤١٩				
		٥٩٣٥٦٣٠٠١٥١٥	٥٩٣٥٦٣٠٠١٥١٥				
		٥٩٩٠٧٤٠١١٦٤٧	أرقام صكوك				
		٦٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٨	الملكية:				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٠	٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٠				
		٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٥	٢٩٩٠٧٤٠١١٦٥٥				
		٥٩٩٠٧٤٠١١٦٤٧	٥٩٩٠٧٤٠١١٦٤٧				
		٦٩٩٠٧٤٠١١٦٥٣	٦٩٩٠٧٤٠١١٦٥٣				
		٧٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٥	٧٩٣٥٦٣٠٠١٣٨٥				
		٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٢	٧٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٢				
		٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١٧	٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١٧				
		٩٩٣٥٦٣٠٠١٥١٨	٩٩٣٥٦٣٠٠١٥١٨				
		جميع صكوك الملكية الأخرى مؤرخة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٤ هـ	جميع صكوك الملكية الأخرى مؤرخة بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٤ هـ				

الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	القيدود		
١٤.	مشروع جديل الرمال	١٨ صك ملكية:	صكوك الملكية ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٤، ٣٥٦٣٠٠١٥١٢، ٦٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٧، ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٦، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١١، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١٧، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥١٣، ٥٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٧، ٦٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٧، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٤١٢، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٥، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١١، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤١٣، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٦، ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٦٣، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٦، ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٦٣، جميع صكوك الملكية المتبقية بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٤هـ.	صكوك الملكية ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٤، ٣٥٦٣٠٠١٥١٢، ٦٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٧، ٢٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٦، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١١، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤١٧، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٤، ٣٩٣٥٦٣٠٠١٥١٣، ٥٩٣٥٦٣٠٠١٤٠٧، ٦٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٧، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٤١٢، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٥، ٧٩٣٥٦٣٠٠١٥١١، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤١٣، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٣٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٦، ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٦٣، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٤٤٦، ٩٩٣٥٦٣٠٠١٥٠٦، ٩٩٩٠٧٤٠١١٢٦٣، جميع صكوك الملكية المتبقية بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٤هـ.	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٣١٢,٥ متر مربع إلى ٣٩٣,٧٥ متر مربع	قطع الأرض رقم ٨٦٠-٨٦٨ و٨٨٧- ٨٩٥ في البلوك ٥٨ من المخطط رقم ٣٩٦٦، حي الرمال، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون لدى البنك السعودي الأول (رقم موحد ٧٠٠٠١٨٦٦٨) - ٣٣٠,٩٨٣,٠٠٠ ريال سعودي	
		١٥.	مشروع رمز ٤٠	٥٦٠٠٠١٢٥٠٨٩٢	١٤٤٥/٠٦/٢٧هـ	قطعتا أرض بمساحة إجمالية تبلغ ١,٥٠٠ متر مربع للقطعتين معاً	قطعة الأرض رقم ٤٦٥ من المخطط رقم ٢٠٦٩، حي الملقا، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون للبنك العربي الوطني (الرقم الموحد ٧٠٠٠١٨٠٠٧) - ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
		١٦.	مشروع رمز ٢٥	٧١٨٥١٠٠٠٠٩٤٣	١٤٤٦/٠٤/٠٦هـ	وحدة سكنية بمساحة إجمالية ٩٩,٩٢ متر مربع	قطعة أرض في المخطط رقم ٢٠١٩، حي الياسمين، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
		١٧.	مشروع رمز مسار	٧٩٤١٣٣٠١٠٧٦٦	١٤٤٦/١١/٢٤هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٣,٢٧٠,٧٥ متر مربع	قطعة الأرض رقم ١٣٥، المخطط رقم أ/١٤٤٢/٢، حي مشروع طريق الملك عبد العزيز، مكة المكرمة	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
		١٨.	مشروع رمز مسار	٩٩٤١٣٣٠١٠٧٦٧	١٤٤٦/١١/٢٤هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٢,٧٣٦,٥٦ متر مربع	قطعة الأرض رقم ١٣٦، المخطط رقم أ/١٤٤٢/٢، حي مشروع طريق الملك عبد العزيز، مكة المكرمة	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
		١٩.	مشروع الروضة	٣٢١٨٥٠٨٤٠٣٧٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٩٠٠ متر مربع	قطعة الأرض رقم ٩٤٨، المخطط رقم ٦٣١، حي الروضة، الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-



الرقم	المشروع	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية	وصف العين	الموقع	الملكية	التقيود
٢٠.	مشروع واجهة جدة (الدفعة الأولى)	٦ صكوك ملكية					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٠٧١					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٠٧٢					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٠٧٠	١٤٤٦/١٢/٢٢ هـ	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٩٤٥ متر مربع و ١٢٠٣,٦٨ متر مربع	قطع أرض رقم ٨٩, ٨٧ - ٨٥, ٧٠ و ٩٥٥, مخطط رقم ٥٨٣ ج/س, حي الفردوس, جدة	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
		٤٨١٦٥٢٠٠٢٠٦٩					
٢١.	مشروع واجهة جدة (الدفعة الثانية)	٣٨١٦٥٢٠٠٢٠٦٧					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٠٦٨					
		١٦ صك ملكية					
		٢٨١٦٥٢٠٠٢٢١٨					
		٢٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٢					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢١٦					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢١٩					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٣					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٤					
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٥	١٤٤٧/٠٣/١٥ هـ	قطع أراضي تتراوح مساحة كل منها بين ٩٣٢,٤٩ متر مربع و ١٦٣٠,٨٢ متر مربع	قطع أرض رقم ٧١ - ٧٥, ٨٨, ٩٦ - ١٠٠, ١٠٦, ١٠٧, ١٠٩ - ١١١, مخطط رقم ٥٨٣ ج/س, حي الفردوس, جدة	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
		٣٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٦					
		٤٨١٦٥٢٠٠٢٢١٢					
		٤٨١٦٥٢٠٠٢٢٢١					
٢٢.	عين مؤجرة (مشروع الربيع)	٧٨١٦٥٢٠٠٢٢١٧					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٢١٣					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٠					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٢١٤					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٧					
		٩٨١٦٥٢٠٠٢٢٢٨					
		٣٩٣٠٥٧٠٠٠٤٩٠	١٤٤٣/٠١/٢٤ هـ	وحدة سكنية قطعة أرض بمساحة إجمالية ١,٢٢٢ متر مربع	قطعة أرض في مخطط رقم ١٦٢٧ / ك, حي الربيع, الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	-
٢٣.	عين مؤجرة	٥٣٠١٢٧٠٠٧٠٣٧	١٤٤٤/١١/١٧ هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٩٠٦,٧٦ متر مربع	قطع الأرض رقم ٧٨٧ من المخطط SD/١٠٠٣, حي القصور, الدمام	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون للبنك العربي الوطني (الرقم الموحد ٧٠٠٠٠١٨٠٠٧) - ٦٥,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي
٢٤.	عين مؤجرة	٥٣٠١٢١٠٠٥١٧٤	١٤٤٤/١١/١٧ هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٩٢٠,٢٧ متر مربع	قطع الأرض رقم ٧٨٦ من المخطط SD/١٠٠٣, حي القصور, الدمام	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون للبنك العربي الوطني (الرقم الموحد ٧٠٠٠٠١٨٠٠٧) - ٦٥,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي
٢٥.	عين مؤجرة	٤٣٠١٢٨٠٠١٩٦٢	١٤٤٤/١١/١٧ هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ٩٠٠ متر مربع	قطع الأرض رقم ٧٨٥ من المخطط SD/١٠٠٣, حي القصور, الدمام	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون للبنك العربي الوطني (الرقم الموحد ٧٠٠٠٠١٨٠٠٧) - ٦٥,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي
٢٦.	عين مؤجرة	٩٦٠٠٠١٢٥٠٨٧٩	١٤٤٥/٠٦/٢٧ هـ	قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ ١,٩٨٠ متر مربع	قطع الأرض رقم ٥ من المخطط رقم ٣٣٥٩, حي الازدهار, الرياض	شركة الرمز للعقارات (الرقم الموحد ٧٠٠٧٠٩٩٦١٢)	مرهون للبنك العربي الوطني (الرقم الموحد ٧٠٠٠٠١٨٠٠٧) - ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: الشركة



١٢-٨-٢ عقود الإيجار

الجدول (٥٧-١٢): يوضح الجدول أدناه ملخصاً لأحكام عقود الإيجار الرئيسية التي أبرمتها الشركة:

الرقم	وصف العين المؤجرة	الموقع	المؤجر	المستأجر	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء	التجديد
١-	عقد الإيجار لوادي هجر (رقم العقد على منصة إيجار ٢٠٣٧٩٩٢٨٥٤٨) صالتين عرض تجارية بمساحة إجمالية ١٠٠ متر مربع	وادي هجر، الرياض، المملكة العربية السعودية	عثمان بن محمد بن عثمان السنتلي	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	٢٠٢٢/١١/٠١ م	٢٠٢٥/١٠/٣١ م	اتفاق متبادل
٢-	عقد الإيجار لوادي وج (رقم العقد على منصة إيجار ٢٠٨٠٠٧٨١٥٠٥ / ١) ١٠ وحدات مكتبية تجارية بمساحة إجمالية ٢,٢٩٧.٩ متر مربع	وادي وج، الرياض، المملكة العربية السعودية	شركة رموز القابضة	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	٢٠٢٤/٠١/٠١ م	٢٠٢٨/١٢/٣١ م	اتفاق متبادل
٣-	عقد الإيجار للخبر (رقم العقد على منصة إيجار ٢٠٨٩٤٧٥١٦٥٨ / ١) صالة عرض تجارية بمساحة إجمالية ٣٦٠ متر مربع	طريق الأمير تركي، الخبر، المملكة العربية السعودية	شركة فاء وميم العقارية	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	٢٠٢٣/١١/٠١ م	٢٠٢٦/١٠/٣١ م	اتفاق متبادل
٤-	الرياض (رقم العقد على منصة إيجار ٢٠٨٩٤٧٥١٦٥٨ / ١) أرض مخصصة للاستخدام التجاري	طريق عمر بن الخطاب، المملكة العربية السعودية	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري، شركة شخص واحد	شركة الرمز للعقارات (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨)	٢٠٢٤/١٠/٠١ م	٢٠٢٩/٠٩/٣٠ م	اتفاق متبادل

١٢-٩ المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في هذا القسم لا تشمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع طرف ذي علاقة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتقيد بالمادة السابعة والعشرين (٢٧) والحادية والسبعين (٧١) من نظام الشركات وبتعليمات المادة الرابعة والأربعين (٤٤) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة.

بلغ إجمالي قيمة التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة ١٣١,٥٦٨ ريال سعودي و٤٧,٢٥١,٤٧٤ ريال سعودي و٥٨,٩٢٠,٨٦٩ ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، على التوالي.

١٢-٩-١ الاتفاقيات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل طبيعة المعاملات الخاصة بالشركة مع الأطراف ذات العلاقة في عمليات توريد مواد كهربائية وبيع منتجات خرسانة وتقديم خدمات قانونية ونقل ملكية الأراضي.



الجدول (١٢-٥٨): تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرقم	عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة	طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٤م (ريال سعودي)
١-	رشيد الرشيد هارون الرشيد عبد الملك الرشيد	٢٠٢١م: بيع ٦ إستراحات وقيلا من الشركة إلى شركة رموز القابضة ٢٠٢٣م: بيع عقار مكتبي من الشركة إلى شركة رموز القابضة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٤م: عقد إستجار ميني مكتبي وشراء فلتين سكنية من الشركة إلى شركة رموز القابضة	شركة رموز القابضة	يملك رشيد الرشيد ما نسبته ٨٠٪ من الشركة وهارون الرشيد وعبد الملك الرشيد هما مدراء الشركة بالإضافة إلى ملكية جزئية لا تتجاوز ٥٪ من رأس مال شركة رموز القابضة.	٤٤,٠٠١,٥٨٨	١٨,٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق
٢-	رشيد الرشيد	٢٠٢٣م: توريد مواد كهربائية من شركة مشكاتي إلى الشركة فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٤م: توريد مواد كهربائية من شركة مشكاتي إلى الشركة	شركة مشكاتي للتجارة	يشغل ماجد الرشيد عضوية مجلس إدارة مشكاتي وهو يعتبر أخ لرئيس المجلس رشيد الرشيد.	٣,١٣٤,٨٨٦	٢١,٠٨٠	لا ينطبق
٣-	رشيد الرشيد	بيع منتجات خرسانة من شركة تفويض لمواد البناء إلى الشركة	شركة تفويض لمواد البناء	يشغل ناصر الرشيد عضوية مجلس إدارة شركة تفويض ويملك نسبة من الشركة.	١٣١,٥٦٨	لا ينطبق	لا ينطبق
٤-	رشيد الرشيد	عقد تقديم خدمات قانونية من شركة ماجد عبدالرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة إلى الشركة بشأن نزاع متعلق بأحد عقارات الشركة.	شركة ماجد عبدالرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة	يشغل ماجد الرشيد منصب تنفيذي في شركة ماجد عبدالرحمن الرشيد للاستشارات المهنية ذات مسؤولية محدودة ويملك نسبة من الشركة وهو يعتبر أخ لرئيس المجلس رشيد الرشيد.	١١٥,٠٠٠	٨٠,٥٠٠	لا ينطبق



١٢-١٠ التسهيلات الائتمانية والقروض

الجدول (١٢-٥٩): التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الجزيرة والشركة بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢م بنسختها المعدلة بموجب الملحق رقم (١) المرفق باتفاقية التسهيلات بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣م

١- البيع المؤجل المؤدي إلى التورق (عبر برنامج الدينار) - متجدد - لتمويل عملية شراء الأرض من أجل تطوير مشروع برج الملك سلمان • حد التسهيلات: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • هامش الربح: سايبور + ١,٧٥٪ في السنة • الغرض: تمويل شراء أراضٍ سكنية أو تجارية لغرض إنشاء المشاريع. ٢- التمويل (الحكومي أو شبه الحكومي) للمشاريع الموافق عليها من البنك - (متجدد) ٢,١ - خطابات الضمان (ضمان الأداء وضمان الدفعة المقدمة) • الحد الفرعي: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • هامش الربح: ٥٪ • رسوم التأمين: تعرفه البنك المركزي السعودي • معدل العمولة: ٢٥,٠٪ (لضمان الأداء) و ٧٥,٠٪ (لضمان الدفعة المقدمة) • الغرض: تمويل المشاريع الموافق عليها من قبل البنك والتي يتم تحويل عائداتها إلى البنك. ٢,٢ - خطابات الضمان (الضمان الأولي) • الحد الفرعي: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • كلفة التأمين: تعرفه البنك المركزي السعودي الغرض: تمويل المشاريع الجديدة الموافق عليها من قبل البنك.	نوع التسهيل/الغرض/المبلغ
المديونية القائمة: ١٠,٩٩٠,٩٧١ ريال سعودي كما في ٢٠٢٥/٠٦/٠٢م	المديونية القائمة
إن اتفاقية تسهيلات بنك الجزيرة مفتوحة. ولا تزال قائمة.	المدة
كما تتعهد الشركة بموجب الاتفاقية مع بنك الجزيرة بما يلي: • تزويد البنك بتقرير ربع سنوي يشرح بالتفصيل حالة المشاريع التي يتم تمويل أو تطوير أراضيها بموجب التمويل الممنوح • إبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهنات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً • بتقديم أية ضمانات إضافية يطلبها البنك من وقت لآخر • التنازل عن المستحقات المتعلقة ببيع العقار/المشروع بما يساوي ١٠٠٪ من المبلغ المستخدم من التسهيلات • توفير رهن عقاري يغطي ١٢٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات.	تعهدات
رهن (رهونات) عقاري(ة) مؤرخة ١٨ يوليو ٢٠٢٢م (سندا الملكية رقم ٦٣٠١٠٩٠٢١٩٧٨ و ٢١٧٨١٥٠٠٥٦٢٦) للتأمين على مبلغ وقدره ٥٤,٦٠٤,٢٨٧ ريال سعودي؛ سند لأمر بقيمة ٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٣/١٢/٢٠م).	التأمين والضمانات الأخرى



الجدول (٦٠-١٢): التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣م و٢٥ سبتمبر ٢٠٢٣م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	اتفاقية تسهيلات إسلامية بقيمة ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
	١- حد تمويل التورق (متجدد) الحد: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ١,٦٥٪ في السنة الغرض: تمويل شراء أراضي
	٢- حد تمويل التورق (متجدد) الحد: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ١,٦٥٪ في السنة الغرض: تمويل تكاليف التطوير بعد شراء الأراضي اتفاقية تسهيلات إسلامية بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي التورق (متجدد) - لتمويل عملية شراء الأراضي وتطوير مشروع الملك خالد الحد: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ٢,٥٪ في السنة الغرض: تمويل شراء قطع عقارية
المبالغ المسحوبة	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، إلى تاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤م
المدة	تنتهي في ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٦م.
تعهدات	كما تتضمن التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها: • إبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً • عدم جواز للشركة رهن أو بيع أية من ممتلكاتها حتى يتم تسديد جميع مستحقات البنك والحصول على موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض.
التأمين والضمانات الأخرى	سند لأمر بقيمة ١٦١,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر من قبل الشركة لصالح بنك الرياض بتاريخ ٣ مايو ٢٠٢٣م. رهن عقاري لقطع الأراضي التي ستشتريها الشركة، يغطي ١٤٠٪ من الحد الإجمالي للتسهيلات، وترتفع هذه التغطية إلى ١٥٠٪ من إجمالي مبلغ التسهيلات فور تطوير العقارات. وبتاريخ ١٠/٠٥/١٤٤٦ رهنّت شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري صك رقم ٢٨٢١١١٠٠٠٣٢٥ رهن عقاري لصالح بنك الرياض يضمن مبلغ ٢٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي من المبالغ المستحقة على الشركة لبنك الرياض. ضمان بالتكافل والتضامن بقيمة ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مؤرخ ٣ مايو ٢٠٢٣م وصادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد إلى بنك الرياض. التعهد بالحساب بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤م من قبل الشركة لصالح بنك الرياض، حيث قامت الشركة برهن حصص و/أو وحدات معينة في (أ) صندوق الرياض للتطوير العقاري - ذرة - ٩٠٩٥؛ و(ب) صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز - ٠٩٣؛ و(ج) صندوق الرياض للتطوير العقاري - ذرة - ٠٠١٠١.



الجدول (١٢-١١): التسهيلات الحالية المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٥م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	إتفاقية تسهيلات إسلامية بقيمة ٦٠٣,٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
	١- مبادلة سعر الريح الحد: ٤٩,٣٢٠,٠٠٠
	٢- حد تمويل التورق الحد: ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ٢,٥٪ في السنة
	٣- حد تمويل التورق (جزئي من تسهيل متعدد الأغراض) التسهيلات الإضافية الخاصة بمشروع استحواذ وتطوير الأراضي للملك سلمان الحد: ٢١٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ٢٪ في السنة
	٤- حد تمويل التورق (جزئي من تسهيل متعدد الأغراض) الحد: ٣٣٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي معدل الربح: سايبور + ٢٪ في السنة الغرض: شراء أراضي طريق الملك سلمان
المبالغ المسحوبة	٥- تسهيل متعدد الأغراض الحد: ٥٥٤,٠٠٠,٠٠٠
	لم يتم سحب أي مبلغ، إلى تاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥م.
المدة	تنتهي في ٧ يوليو ٢٠٢٢م.
تعهدات	كما تتضمن التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها:
	• التنازل عن متحصلات الإيجارية للمشروع وإيداعا في حساب الشركة مع بنك الرياض، • إبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهنات على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً، • عدم جواز للشركة رهن أو بيع أية من ممتلكاتها حتى يتم تسديد جميع مستحقات البنك والحصول على موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض، • تقديم ضمانات بديلة في حال أن نسبة التغطية الأراضي المستحوذ عليها أقل من ١٢٠٪ (الخاص بتمويل أراضي طريق الملك سلمان)، • إيداع متحصلات الإدراج في السوق الأسهم الرئيسية (TASI) لدى حساب الشركة مع بنك الرياض • الموافقة على الإفراج الجزئي عن وحدات صندوق الرياض السكني والمرهونة مقابل الحد العام، البالغ ١٠٠ مليون والتي تقدر حصتك فيها ب ٥١ مليون ريال حيث تم تخارج الصندوق بنسبة ٨٢٪ • من رأس المال والمقدر ب ٤١,٧٧ مليون ريال شريطة الآتي: • نسبة تغطية لا تقل عن ١٤٠٪ خلال فترة التمويل، • تركيز الايداعات طرف بنك الرياض بما يتناسب مع حجم التعرض الحالي، • تركيز الايداعات طرف بنك الرياض بما يتناسب مع حجم التعرض الحالي بالإضافة الى فتح الحسابات الشخصية للشركاء بالشركة وتعزيز حساباتهم.
التأمين والضمانات الأخرى	سند لأمر بقيمة ٨٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٥م،
	رهن عقاري لقطع الأراضي المستحوذ عليها بنسبة تغطية لا تقل عن ١٢٠٪، وترتفع هذه التغطية إلى ١٥٠٪ بعد تطوير العقارات، ضمان بالتكافل والتضامن بقيمة ٨٥٣,٣٢٠,٠٠٠ ريال سعودي مؤرخ ٧ يوليو ٢٠٢٥م وصادر عن السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد إلى بنك الرياض، التنازل عن متحصلات الإيجارية للمشروع وإيداعا في حساب الشركة مع بنك الرياض، بما يتعلق بضمانات الحد العام البالغ ١٠٠ مليون: استمرار الرهن الجزئي لوحدة صندوق الرمز + درة حطين، استمرار وحدات صندوق درة الملك فهد، نسبة تغطية واضحة وهي بنسبة تغطية لا تقل عن ١٤٠٪ خلال فترة التمويل.



الجدول (١٢-٦٢): التسهيلات الحالية المبرمة بين البنك السعودي الأول والشركة بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٤م والمعدلة في ١٢ مايو ٢٠٢٥م

تسهيل بقيمة ٤٦٧,٢٢٣,٠٠٠ ريال سعودي الغرض: تمويل شراء الأراضي وتطوير مشروع جديل الرمال. ١,١ - حد التسهيل لأجل الحد الفرعي: ١٣,٧٤٩,٩٩٩,٩١ ريال سعودي ١,٢,١ - الحد المجمع: الحد الفرعي: ٣١٧,٢٢٣,٠٠٠ ريال سعودي تسهيل التمويل لأجل - التورق الحد الفرعي: ٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الغرض: تمويل شراء الأراضي معدل الربح: ٢٠,١٪ في السنة فوق سايبور لمدة ٣ أشهر كحد أدنى ٢,٢,١ - تسهيل التمويل لأجل - التورق الحد الفرعي: ١٢,٢٢٣,٠٠٠ ريال سعودي الغرض: تمويل بناء الفلل السكنية معدل الربح: ٢٠,١٪ في السنة فوق سايبور لمدة ٣ أشهر كحد أدنى حد تسهيل تمويل لأجل جديد - التورق الحد الفرعي: ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الغرض: لتمويل شراء وحدات بصندوق الأهلى الرمز قرطبة العقاري معدل الربح: ٥٠,١٪ في السنة فوق سايبور لمدة ٣ أشهر كحد أدنى	نوع التسهيل/الغرض/المبلغ
٣٦٨,٢٧٣,٧٦٠ ريال سعودي، إلى تاريخ ٠٢ يونيو ٢٠٢٥م	المبالغ المسحوبة
تنتهي الاتفاقية بعد ثلاث سنوات من تاريخ السحب الأول و خمس سنوات بالنسبة للحد الجديد من تاريخ السحب الأول.	المدة
تتضمن التسهيلات المبرمة مع البنك السعودي الأول بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها: • حصر عائدات المبيعات وعدم استخدام مبالغ التمويل دون الحصول على موافقة البنك السعودي الأول الكتابية وبموافاة البنك بتقارير نصف سنوية عن سير العمل للمشروع • تزويد البنك بنسخ من التصاريح النظامية للأراضي الممولة والمباني السكنية • وضخ أموال في حال لم تتم المبيعات وفقاً لخطة المبيعات المتفق عليها وتمويل أي زيادة على المصاريف المتعلقة بالمشروع • تقييم أية أراضي مراد رهنها من قبل مثنين في لجنة البنك وإعادة التقييم عند حصول أي حدث قد يؤثر على قيمة الأرض. • التنازل عن عائدات مبيعات المشروع • رهن عائم من الدرجة الأولى على أرض العقار بسبة لا تقل عن ١٢٥٪ عند شراء الأرض وبنسبة ١٤٥٪ عند اكتمال المرحلة الأولى لتغطية إجمالي التسهيلات • تنازل ورهن من الدرجة الأولى على متحصلات التأمين • ألا تقل نسبة الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى مبلغ خدمة الدين عن كل فترة ذات صلة عن ١,٢٥ • سداد ما لا يقل عن ٦٥٪ من قيمة القرض قبل الدفعة النهائية • تحويل ٥٠٪ من عائدات الشركة السنوية إلى حسابها لدى البنك • ألا تقل التغطية عن ١٣٠٪ من التسهيلات ويتم استكمالها خلال ١٥ يوماً • تحويل مبلغ التمويل مباشرة إلى المسؤول القضائي • التنازل عن عقد الربوة على حصيلة بيع ٧٤ مليون ريال سعودي	تعهدات
• ضمان شخصي بقيمة ٤٦٧,٢٢٣,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد. • سند لأمر بقيمة ٤٦٧,٢٢٣,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ صادر عن الشركة لصالح البنك السعودي الأول.	التأمين والضمانات الأخرى

المصدر: الشركة



الجدول (١٢-٦٣): التسهيلات الحالية المبرمة بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	تسهيلات بقيمة ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي - لتمويل شراء الأراضي وتطوير مشروع رمز ٤٠ والريان - فال لوليا
	أ- تمويل بالتورق (لمرة واحدة) - الحد رقم ١
	• الحد: لقد تم تجديد وتخفيض الحد ليصبح بالرصيد القائم: ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (الحد الفرعي).
	• معدل الربح: سايبور (سنة أشهر) + ٢,٥٪.
نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	• الغرض: تمويل استثمارات الشركة في القطاع الخاص وتمويل المشاريع الجارية.
	ب- تمويل بالتورق (لمرة واحدة) - الحد رقم ٢
	• الحد: لقد تم تجديد وتخفيض الحد ليصبح بالرصيد القائم: ٥٠,٤٢٤,٦٧٨ ريال سعودي (الحد الفرعي).
	• معدل الربح: سايبور + ٢٪ سنوياً.
المبالغ المسحوبة	• الغرض: تمويل استثمارات الشركة في القطاع الخاص وتمويل المشاريع الجارية.
	ج- تمويل بالتورق (لمرة واحدة) - الحد رقم ٣
	• الحد: ٢٧٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (الحد الفرعي).
	• معدل الربح: سايبور + ٢٪ سنوياً.
المدة	• الغرض: لتمويل ٥٥٪ من مشروع تطوير عقاري جديد (واجهة واحدة - المملوكة حالياً لصندوق العربي).
	٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، إلى تاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٤م
	٣١ أغسطس ٢٠٢٥م.
	وتتضمن اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك العربي الوطني بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها:
تعهدات	• إيداع المبالغ التالية في حساب الشركة لدى البنك: (أ) ما لا تقل نسبته عن ٦٥٪ من عائدات مبيعات الوحدات السكنية الممولة بموجب الاتفاقية بعد الانتهاء من انشائها وفي حال عدم الالتزام بذلك سيتم احتساب رسوم بنسبة ٠,٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات الممنوحة، (ب) جزء من عوائد الإيجارات السنوية الخاصة بالمشاريع الاستثمارية العقارية بمبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، و (ج) كافة عوائد المشاريع الممولة من قبل البنك.
	• عدم قدرة الشركة على توزيع أرباح الأسهم أو تسديد أية قروض للشركاء عند وقوع أية حالة إخلال
	• تقديم أية ضمانات أخرى يطلبها البنك من وقت لآخر.
	• ضمان شخصي بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤م بقيمة ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد.
التأمين والضمانات الأخرى	• سند لأمر بقيمة ٣٥٦,١٣٥,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٤م صادر عن الشركة لصالح البنك العربي الوطني، بضمان من السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد.
	• رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٠٪ من الحد رقم (١)
	• رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ٩٠٪ من الحد رقم (٢)
	• رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٠٪ من الحد رقم (٣)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٦٤): التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة وشركة المجد للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٤م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	قرض داخلي بقيمة ٢٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل مشروع مشيد الرمز
تاريخ الاستحقاق النهائي	٦ نوفمبر ٢٠٢٥م
المبالغ المسحوبة	٢٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
مبلغ الربحية	١,٩٢٨,٨٨٧,٦٨ ريال سعودي
التأمين والضمانات الأخرى	رهن عقاري بتاريخ ١٠/٠٥/١٤٤٦هـ (رقم الصك ٣٨٢١١١٠٠٠٣٢٥) لصالح بنك الرياض يضمن مبلغ ٢٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي من المبالغ المستحقة على الشركة لبنك الرياض.

المصدر: الشركة



الجدول (١٢-٦٥): التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة ومصرف الإنماء بتاريخ ٠٢ يوليو ٢٠٢٥م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	تسهيلات بقيمة ٣٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تمويل بيع آجل (المرابحة المرنة) - تحت الطلب - الحد: ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - معدل الربح: سايبور (سنة أشهر وبحد أقصى لاثني عشر شهر) + ١,٢٪. - الغرض: تمويل و/أو إعادة تمويل الشركة بنسبة ٦٦٪ من مبلغ شراء الأرض و/أو لتكلفة التطوير.
المبالغ المسحوبة	لم يتم سحب أي مبلغ، إلى تاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥م.
المدة	٣٠ أبريل ٢٠٢٨م
تعهدات	وتتضمن اتفاقية التسهيلات واتفاقية المربحة المرنة المبرمة مع مصرف الإنماء بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها: - إيداع حصة الشركة بنسبة لا تقل عن ٣٤٪ من مبلغ التمويل في حساب احتياطي لدى مصرف الإنماء و/أو تزويد المصرف ما يثبت الدفع لمالك العقار/ المستفيد، - تتعهد الشركة بفتح حساب تجميعي لدى المصرف وتحت إدارته وذلك لغرض إيداع عوائد المشاريع الممولة من قبل المصرف، - إذا استخدمت الشركة التسهيلات المتاحة وانخفضت قيمة الضمانات فللمصرف طلب زيادتها أو تقديم ضمانات إضافية خلال المدة الموضحة في إشعار المصرف للشركة، - تلتزم الشركة بالشروط والتعهدات المالية: - نسبة الرفع المالي يجب ألا تزيد عن ١:٢، - نسبة التداول يجب ألا تقل عن ١:١ طيلة سريان التسهيلات، - إشعار المصرف عن أي ظروف قهرية قد تعطل سير المشروع، - الإبلاغ الفوري في حال حدوث حالة إخلال أو حالات إخلال المحتملة، - التعاون مع المصرف لتقييم العقارات محل الضمان كل سنتين أو بناءً على ما تقتضيه الحاجة وفقاً لسياسة المصرف في تقييم العقارات، - إذا رغب العميل في الحصول على خدمات/منتجات تأمينية فيتعين على الشركة إشعار المصرف بذلك وطلب عرض أسعار من المصرف أو من شركة الدرع العربي للتأمين التعاوني ويتعين على الشركة الحصول على الخدمات/المنتجات التأمينية من شركة الدرع العربي للتأمين التعاوني إذا كان العرض منهم مساوياً أو أقل من أفضل العروض من مزودي خدمات التأمين الآخرين شريطة أن تقدم شركة الدرع العربي للتأمين التعاوني العرض خلال سبعة أيام من تاريخ إشعار الشركة لشركة الدرع العربي للتأمين التعاوني بأفضل العروض المقدمة من مزودي الخدمات التأمينية الآخرين، - تعهد الشركة بعدم إنشاء أي تصرف من رهن أو عقد أو امتياز أو حق أو غيرها على أمواله المنقولة أو الثابتة التي سبق لها تقديمها ضماناً للمصرف إلا بعد الحصول على موافقة المصرف الخطية وتعهد بإبلاغ المصرف كتابةً بجميع الرهونات والامتيازات والحقوق التي قد ترد مستقبلاً عليها أو على غيرها من أمواله على أي موجودات توجد حالياً أو مستقبلاً عليها أو على غيرها من أمواله، - تعهد الشركة أنها لم يسبق لها الدخول في حالات إخلال بالسداد مع بنوك أو مؤسسات مالية أخرى أو يتوقع لها الدخول في ذلك مدة سريان التسهيلات، - التنازل عن عوائد المشروع الممول وذلك لإيداع حصة تلك العوائد في الحساب التجميعي للإيرادات لدى المصرف على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف.
التأمين والضمانات الأخرى	- سند لأمر بقيمة ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، - ضمان شخصي بقيمة ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبد الرحمن الرشيد، - رهن عقاري لصالح المصرف لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التسهيل في حال تم استخدام التمويل لشراء الأرض و/أو إعادة تمويل شراء الأرض فقط وذلك فور انتهاء المشروع.. - التنازل عن عوائد المشروع الممول وذلك لإيداع حصة تلك العوائد في الحساب التجميعي للإيرادات لدى المصرف على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف.



الجدول (١٢-٦٦): التسهيلات الحالية المبرمة بين الشركة والبنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٥م

نوع التسهيل/الغرض/المبلغ	تسهيلات تورق بقيمة ٤٠,٢٥١,١٢٢,٣٨٣ ريال سعودي بغرض تمويل استحواد وتطوير قطعة أرض المتعلقة بمسار مكة المكرمة
المبالغ المسحوبة	٤٤٢,٩٠١,٢٥٣ ريال سعودي إلى تاريخ ٠٢ يونيو ٢٠٢٥م
المدة	٣٠ يونيو ٢٠٢٨م
تعهدات	وتتضمن اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك السعودي الفرنسي بعض القيود أو التعهدات الجوهرية منها: - التعهد بالمحافظة على نسبة تغطية لقيمة الرهن العقاري بنسبة لا تقل عن ١٢٥٪ من مبلغ التمويل في جميع الأوقات و ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع - استخدام أية عوائد مبيعات و/أو إيجارات لسداد المديونية القائمة - تقديم تقييم تكلفة التطوير من قبل طرف ثالث قبل سحب التمويل المتعلق بالتطوير - الحفاظ على نسبة الدين إلى الحقوق الملكية ٣:٧ - التنازل لصالح البنك السعودي الفرنسي عن متحصلات مبيعات المشروع عند اكتماله
التأمين والضمانات الأخرى	- سند لأمر بقيمة ٢٥٢,١٢٢,٣٨٣ ريال سعودي صادر عن الشركة بضمان من السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد، - ضمان شخصي بقيمة ٢٥٢,١٢٢,٣٨٣ ريال سعودي صادر عن السيد رشيد بن عبدالرحمن الرشيد، - رهن عقاري لصالح البنك لصك/صكوك عقارية تغطي نسبة ١٢٥٪ من قيمة التسهيل على أن يتم تسجيل الرهن خلال ١٥ يوم من تاريخ سحب تمويل الاستحواذ.

١٢-١١ التأمين

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين تغطي مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة:

الجدول (١٢-٦٧): تفاصيل ووثائق التأمين

النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	المدة	المبلغ المؤمن عليه (بالريال السعودي)	التغطية
تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	P-C01-25-20030-181018	شركة ولاء للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٤/٠٣/٢٠٢٥م) لغاية ١٤٤٧/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٦م)	٤٦,٠٢٨,٧٥ ريال سعودي	الخسارة المادية العرضية أو التدمير أو الضرر الذي يلحق بالممتلكات المؤمن عليها أثناء فترة التأمين
التأمين على النفقات الطبية للمجموعة	44821052	شركة التعاونية	من ١٤٤٦/٠٩/٢٨هـ (الموافق ٢٤/٠٣/٢٠٢٥م) لغاية ١٤٤٧/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٧/٠٣/٢٠٢٦م)	١,٤٠٠,٤٧١,١٥ ريال سعودي	العلاج داخل المستشفى وفي العيادات الخارجية
ضمان تأمين المركبات/شهادة كفالة	P/40032/B/MT/PTI/24/685792	شركة الاتحاد للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٢/١٠هـ (الموافق ١٤/٠٨/٢٠٢٤م) لغاية ١٤٤٧/٠٢/١٩هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٢٥م)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	المسؤولية الفردية تجاه الأطراف الثالثة
وثيقة التأمين على المركبات	40444250	شركة التعاونية	من ١٤٤٦/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٠٨/٠٩/٢٠٢٤م) لغاية ١٤٤٧/٠٣/١٤هـ (الموافق ٠٧/٠٩/٢٠٢٥م)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	التأمين الشامل على المركبات
وثيقة التأمين على المركبات	P/219/5515/24/79646225/00	المجموعة المتحدة للتأمين التعاوني (أسيج)	من ١٤٤٥/١١/٢٣هـ (الموافق ٣١/٠٥/٢٠٢٤م) لغاية ١٤٤٦/١٢/٠٣هـ (الموافق ٣٠/٠٥/٢٠٢٥م)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	الأضرار الجسدية، بما فيها الدية، والمبالغ المقدرة للإصابات والنفقات الطبية، والأضرار المادية لكل حادث وفي الإجمال خلال مدة صلاحية وثيقة التأمين.



النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	المدة	المبلغ المؤمن عليه (بالريال السعودي)	التغطية
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	180272	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٣١ م) لغاية ١٤٥٦/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠١/٣١ م)	الأعمال الهيكلية: ١,٤٩٢,٥٨٠ ريال سعودي	مشروع رمز الريان ٢
				التجهيزات والتركيبات: ١,٠٣٢,٠٥٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	181166	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٤ م) لغاية ١٤٥٧/٠١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٣/١٤ م)	أعمال غلاف المباني: ١٧٩,٥٥٠ ريال سعودي	مشروع قاسم تاون هاوس
				التصميم والرسوم المهنية: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	181166	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٤ م) لغاية ١٤٥٧/٠١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٣/١٤ م)	رسوم خدمات الفحص الفني: ٦٠,٦٤٦,٦٨ ريال سعودي	مشروع قاسم تاون هاوس
				الأعمال غير الهيكلية: ٣,٧٣٩,٣٧٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	181166	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٤ م) لغاية ١٤٥٧/٠١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٣/١٤ م)	الأعمال الخارجية: ١٨١,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع قاسم تاون هاوس
				الضرائب: ١,٣٧٥,٧٢٨ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	181166	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٤ م) لغاية ١٤٥٧/٠١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٣/١٤ م)	الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ١٠,٦٠٧,٨٩٥ ريال سعودي	مشروع قاسم تاون هاوس
				الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ١٠,٦٠٧,٨٩٥ ريال سعودي	



النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	المدة	المبلغ المؤمن عليه (بالريال السعودي)	التغطية
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	168992	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/٠٢/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢ م) لغاية ١٤٥٦/٠٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٩/٠٢ م)	الأعمال الهيكلية: ٢,٦٤٨,١٥٠ ريال سعودي	مشروع القاسم بريدة ١
				التجهيزات والتركيبات: ٥٧١,٢٤٥ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	أعمال غلاف المباني: ٤٣٦,١٠٠ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				التصميم والرسوم المهنية: ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	رسوم خدمات الفحص الفني: ٤٤,٢٣١,٩٠٠ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				الأعمال غير الهيكلية: ٣,٧٣٩,٣٧٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	الأعمال الخارجية: ١٨١,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				الضرائب: ١,٠٠٣,٣٧٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ٧,٧٣٦,٧٣٧ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				الأعمال الهيكلية: ٢,٦٤٢,٦١٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	التجهيزات والتركيبات: ١,٨١٦,٩٩٤ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				أعمال غلاف المباني: ١,٢٧٥,٠٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	التصميم والرسوم المهنية: ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				رسوم خدمات الفحص الفني: ٦٩,٥٥٥,٣٩٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	الأعمال غير الهيكلية: ٣,٥٢٠,٠١٥ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				الأعمال الخارجية: ١,٢١٩,١٥٥ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	158236	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٣ م) لغاية ١٤٥٦/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠٥/٠٣ م)	الضرائب: ١,٥٧٧,٨١٦ ريال سعودي	مشروع النرجس ٢
				الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ١٢,١٦٦,١٤٥ ريال سعودي	



النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	المدة	المبلغ المؤمن عليه (بالريال السعودي)	التغطية
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	136755	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٥/٠٦/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠١ م) لغاية ١٤٥٥/١٠/١٠ هـ (الموافق ٢٠٣٤/٠١/٠١ م)	الأعمال الهيكلية: ٢,٨٠٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع العقيق
				التجهيزات والتركيبات: ٥٩٢,٧٦٥ ريال سعودي أعمال غلاف المباني: ٦٠٠,٤٥٠ ريال سعودي التصميم والرسوم المهنية: ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم خدمات الفحص الفني: ٤٦,٧٩٥ ريال سعودي الأعمال غير الهيكلية: ٣,٥٢٠,٠١٥ ريال سعودي الأعمال الخارجية: ٨٦,٢٠٠ ريال سعودي الضرائب: ١,٠٦١,٥٢٤ ريال سعودي الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ٨,١٨٥,١٤٣ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	110862	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٤/٠٩/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٣ م) لغاية ١٤٥٥/٠١/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٣ م)	الأعمال الهيكلية: ٢,١٢٣,٠٤٦,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع مكاتب الملقا
				التجهيزات والتركيبات: ٣٥٥,٤٥٠ ريال سعودي أعمال غلاف المباني: ٤٧٩,١٨٤ ريال سعودي التصميم والرسوم المهنية: ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم خدمات الفحص الفني: ٢١,٢٢٩ ريال سعودي الأعمال غير الهيكلية: ٦٥٠,٤٢٠ ريال سعودي الأعمال الخارجية: ١٤,٠٥٤ ريال سعودي الضرائب: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ٣,٧١٣,٣٨٣ ريال سعودي	



النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	المدة	المبلغ المؤمن عليه (بالريال السعودي)	التغطية
وثيقة تأمين ضد العيوب الكامنة	188253	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٣٠ م) الموافق ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٥/٣٠ م)	الأعمال الهيكلية: ٩,٤٣٠,٥٦٥ ريال سعودي	مشروع لوليا
				التجهيزات والتركيبات: ١,٠٣٦,٢٢٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	أعمال غلاف المباني: ٢,٩٣٧,٩٦٢ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				التصميم والرسوم المهنية: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	رسوم خدمات الفحص الفني: ١٦٢,٧٩٢,٦٧ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				الأعمال غير الهيكلية: ٩,٠٥٩,٦٢٢ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	الأعمال الخارجية: ٢,١٠٤,٥٦٠ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				الضرائب: ٣,٦٩٢,٨٣٩ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ٢٨,٤٧٤,٥٦١ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				الأعمال الهيكلية: ٣,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	التجهيزات والتركيبات: ١,٤٧٢,٧٦٥ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				أعمال غلاف المباني: ٦٠٠,٤٥٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	التصميم والرسوم المهنية: ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				رسوم خدمات الفحص الفني: ٦٣,٦٦١,٧٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	الأعمال غير الهيكلية: ٤,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				الأعمال الخارجية: ٨٦,٢٠٠ ريال سعودي	
وثيقة التأمين ضد العيوب الكامنة	133047	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	من ١٤٤٦/١٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٠٢ م) لغاية ١٤٥٧/٠٣/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٣٣/٠٨/٠٢ م)	الضرائب: ١,٠٢٢,٣٠٢ ريال سعودي	مشروع قرطبة ٣
				الكلفة المقدرة لإعادة بناء المبنى بالكامل: ١١,١٣٥,٣٧٩ ريال سعودي	

المصدر: الشركة



١٢-١٢ الملكية الفكرية

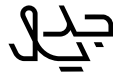
١٢-١٢-١ العلامات التجارية

١٢-١٢-٢

قامت الشركة بتسجيل ٨ علامات تجارية في المملكة العربية السعودية. وتعتمد الشركة على هذه العلامات التجارية في نجاح أعمالها ودعم وضعها التنافسي في السوق، لذا فإن عدم مقدرة الشركة على حماية علاماتها التجارية أو اضطرابها إلى اتخاذ إجراء قانوني للحفاظ على العلامة التجارية سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على مقدرتها على استعمالها مما سيؤثر على سير أعمالها ونتائج عمليات الشركة. يرجى مراجعة القسم ١-٢-١٤ («المخاطر المتعلقة بقدره الشركة على المحافظة على علامتها التجارية»).

ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة التابعة للشركة في المملكة العربية السعودية. وتستخدم الشركة حالياً هذه العلامات التجارية.

الجدول (١٢-٦٨): تفاصيل العلامات التجارية المسجلة للشركة

الرقم	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
١-	المملكة العربية السعودية	1444044256	١٥/١٢/١٤٥٤هـ (الموافق) ١٦/٠٣/٢٠٢٣م	٣٦	
٢-	المملكة العربية السعودية	1445001083	١٢/٠١/١٤٥٥هـ (الموافق) ١٢/٠٤/٢٠٢٣م	٣٦	STONE COMPLEX ستون كومبليكس
٣-	المملكة العربية السعودية	TM-01-00-11478-24	١٦/٠٩/١٤٥٥هـ (الموافق) ٠٨/١٢/٢٠٢٣م	٣٦	زات للتشييد Zat Construction
٤-	المملكة العربية السعودية	TM-01-00-06285-24	٠٤/٠٨/١٤٥٥هـ (الموافق) ٢٧/١٠/٢٠٢٣م	٣٦	Jadeel Floors By Alramz 
٥-	المملكة العربية السعودية	TM-01-00-06282-24	٠٤/٠٨/١٤٥٥هـ (الموافق) ٢٧/١٠/٢٠٢٣م	٣٦	رافد RAFED
٦-	المملكة العربية السعودية	1441014624	١٦/٠٥/١٤٥١هـ (الموافق) ٢٥/٠٩/٢٠٢٩م	٣٦	
٧-	المملكة العربية السعودية	1443000927	٣٠/١٢/١٤٥٢هـ (الموافق) ٢٢/٠٤/٢٠٣١م	٣٦	الرمز  Alramz
٨-	المملكة العربية السعودية	1444006640	١٦/٠٢/١٤٥٤هـ (الموافق) ٢٥/٠٥/٢٠٢٣م	٣٥	الرمز  Alramz
٩-	المملكة العربية السعودية	TM-01-00-06283-24	٠٤/٠٨/١٤٥٥هـ (الموافق) ٢٧/١٠/٢٠٢٣م	٣٦	أيكه تاون Aykah Town
١٠-	المملكة العربية السعودية	TM-01-00-09529-24	٢٥/٠٨/١٤٥٥هـ (الموافق) ١٧/١١/٢٠٢٣م	٣٦	ريّا النخيل Rayya Alnakheel

المصدر: الشركة



١٢-١٢-٣ حقوق الملكية الفكرية الأخرى

سجلت الشركة عدة نطاقات إنترنت باسمها. ويوضح الجدول التالي تفاصيل نطاقات الإنترنت المسجلة باسم الشركة:

الجدول (١٢-٦٩): تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت

اسم نطاق الإنترنت	تاريخ الانتهاء
Alramzre.com.sa	٢٠٢٥/١١/٢٤ م
Alramzre.sa	٢٠٢٥/١١/٢٤ م
Alramzre.com	٢٠٢٧/٠٦/١٣ م
Alramzre.net	٢٠٢٥/٠٨/٣٠ م
الرمز.com	٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م
Zatcc.net	٢٠٢٨/٠٣/٢٥ م
Zatcc.com	٢٠٢٧/٠٣/٢٥ م
Zatcc.co	٢٠٢٧/٠٣/٢٥ م
Zatcc.info	٢٠٢٨/٠٣/٢٥ م
Zatcc.org	٢٠٢٨/٠٣/٢٥ م

المصدر: الشركة

١٢-١٣ التقاضي

كما في تاريخ هذه النشرة، إن الشركة ليست طرفاً في أية قضية جوهرية واقعة أو محتملة الوقوع (أي القضايا التي تبلغ قيمتها ما لا يقل عن ٧,٤٠٤,٩٨٩ مليون ريال سعودي والذي يعادل ما يقارب نسبة ١٪ من إجمالي إيرادات الشركة كما تم الإفصاح عنها في القوائم المالية المراجعة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م).

١٢-١٤ الوضع الزكوي للشركة

تخضع الشركة لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة. ويجنب مخصص الزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق، ويتم احتسابه وتحمله على أساس الوعاء الزكوي (والمحتسب طبقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل). يتم إجراء التعديلات، إن وجدت، على مخصص الزكاة عند الحصول على الربوط النهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه كما في تاريخ هذه النشرة لا توجد للشركة أي نزاعات زكوية وضريبية قائمة مع الهيئة العامة للزكاة والدخل وأن لديها مخصص زكوي كافٍ لمقابلة أي فروقات عند الحصول على الربوط الزكوية النهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ويتعهد المساهمون الحاليون بتحمل أي مطالبات إضافية (في حالة تجاوزها مبالغ المخصص المقيّد في دفاتر الشركة) قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن السنوات المالية السابقة حتى تاريخ إدراج الشركة في السوق الرئيسية لتداول السعودية.

للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة بالزكاة، يرجى مراجعة القسم ٢-٢-١٨ («المخاطر المتعلقة بالزكاة») من هذه النشرة، والقسم ٢-٢-٢٠ («المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة») من هذه النشرة.

١٢-١٥ ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بتقديم جميع إقراراتها لضريبة القيمة المضافة منذ تسجيلها ضمن المواعيد النظامية، وقامت بسداد كافة المستحقات.

للمزيد من المعلومات حول المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة، يرجى مراجعة القسم ٢-٢-٢٠ («المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة») من هذه النشرة.



١٢-١٦ ملخص النظام الأساس

يرد أدناه ملخص النظام الأساس للشركة. ومن الجدير بالذكر أن نظام الشركة الأساس ولوائحها وسياساتها وأنظمتها الداخلية لا تتيح لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على عقد أو اقتراح لهم فيها مصلحة، أو حق التصويت على مكافآتهم، كما أنها لا تشمل أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من الشركة.

١٢-١٦-١ اسم الشركة

شركة الرمز للعقارات شركة مساهمة سعودية مقفلة (شركة مساهمة).

١٢-١٦-٢ المركز الرئيس للشركة

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

١٢-١٦-٣ أغراض الشركة

إن الأغراض التي كونت الشركة لأجلها تشمل:

- ١- تشييد المباني
- ٢- إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
- ٣- تشييد المشاريع الخاصة بالمنافع
- ٤- الهدم
- ٥- تحضير الموقع
- ٦- التركيبات الكهربائية
- ٧- أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
- ٨- اكمال المباني وتشطيبها
- ٩- أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى
- ١٠- أنشطة الإقامة القصيرة المدى
- ١١- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
- ١٢- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود
- ١٣- أنشطة متكاملة لدعم المرافق
- ١٤- أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية

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

١٢-١٦-٤ مدة الشركة

مدة الشركة غير محددة.

١٢-١٦-٥ المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة المشاركة في الشركات الأخرى، كما يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها (ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة أو مساهمة مبسطة) كما يجوز أن تملك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات 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.



١٢-١٦-٦ رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصدر بثلاثمائة مليون ريال سعودي (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسمي متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية، وقيمة المدفوع منها نقداً مبلغ ثلاثمائة مليون ريال سعودي (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

١٢-١٦-٧ الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة ثلاثمائة مليون (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال مدفوعة بالكامل.

١٢-١٦-٨ إصدار الأسهم

١- تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين، والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة به، ويكون هؤلاء الأشخاص مسئولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

٢- تكون القيمة الاسمية للسهم (١٠) عشرة ريالات، وجميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة. ٣

٣- يجوز - بعد استيفاء الضوابط الموضوعية من قبل الجهة المختصة - تقسيم الأسهم إلى أسهم ذات قيمة اسمية أقل، أو دمجها بحيث تمثل أسهما ذات قيمة اسمية أعلى.

١٢-١٦-٩ تداول الأسهم

تداول أسهم الشركة بالقيود في السجل المساهمين ولا يعتد بنقل ملكية الأسهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ هذا القيد.

١٢-١٦-١٠ بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة

١- يلتزم المساهم بدفع المتبقي من قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في الموعد المحدد، جاز لمجلس الإدارة -بعد إعلامه عن طريق إبلاغه بخطاب مسجل أو بأي وسيلة من وسائل التقنية الحديثة - بيع السهم في المزاد العلني أو السوق المالية، بحسب الأحوال، على أن يكون للمساهمين الآخرين أولوية في شراء أسهم الساهم المتخلف عن الدفع.

٢- تستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

٣- يعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع قيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن، وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.

٤- تلغي الشركة شهادة السهم المبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة جديدة بالسهم تحمل الرقم ذاته، وتؤثر في سجل المساهمين بوقوع البيع مع إدراج البيانات اللازمة للمالك الجديد.

١٢-١٦-١١ سجل المساهمين وشهادات الأسهم

١- تعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء المساهمين وجنسياتهم وبياناتهم وأماكن إقامتهم ومهنهم، وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم، وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة.

٢- على الشركة تزويد السجل الجاري ببيانات السجل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة وأي تعديل يطرأ عليه خلال (خمس عشرة) يوماً من تاريخ قيد الشركة لدى السجل التجاري أو من تاريخ التعديل بحسب الأحوال.

٣- تلتزم الشركة بإصدار شهادة ورقية أو إلكترونية تثبت ملكية المساهم للسهم



١٢-١٦-١٢ شراء الشركة لأسهمها أو ارتهاؤها ورهنها أو بيع أسهم الخزينة

- ١- يجوز أن تشتري الشركة أسهمها أو ترتهاها وفقاً لنظام الشركات ولائحته والضوابط التي تضعها الجهة المختصة بهذا الخصوص، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.
- ٢- يجوز للشركة شراء أسهمها لغرض تخصيصها للعاملين في الشركة ضمن برنامج أسهم العاملين وفقاً لنظام الشركات ولائحته والضوابط التي تضعها الجهة المختصة بهذا الخصوص.
- ٣- يجوز للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً لنظام الشركات ولائحته والضوابط التي تضعها الجهة المختصة بهذا الخصوص.

١٢-١٦-١٣ زيادة رأس المال

- ١- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة، بشرط أن يكون رأس المال قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.
- ٢- للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
- ٣- للمساهمين مالك السهم - وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال المصدر - الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ بأوليته - إن وجدت بخطاب مسجل على عنوانه الوارد في سجل المساهمين أو من خلال وسائل التقنية الحديثة، وبقرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب وكيفيته وتاريخ بدايته وانتهائه، وذلك بالمرعاة لنوع وفئة السهم الذي يملكه.
- ٤- يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو منح حق الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها محققة لمصلحة الشركة.
- ٥- للمساهمين في الشركة بيع حق الأولوية أو التنازل عنه بمقابل مادي أو دون مقابل وفقاً لما تحدده اللوائح.
- ٦- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، توزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، وي طرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

١٢-١٦-١٤ تخفيض رأس المال

- ١- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت الشركة بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد المنصوص عليه في المادة التاسعة والخمسين من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان في الجمعية العامة يعده مجلس الإدارة عن الأسباب الموجبة للتخفيض وعن الالتزامات التي على الشركة وعن أثر التخفيض في الوفاء بها، ويرفق بهذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.
- ٢- إذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه - إن وجدت - قبل خمسة وأربعين يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان يوضح مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الجمعية وتاريخ نفاذ التخفيض، فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.
- ٣- يجب مراعاة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهماً من ذات النوع والفئة عند تخفيض رأس المال.



١٢-١٦-١٥ إدارة الشركة

- أ- يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ستة (٦) أعضاء، ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية، تنتخبهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد عن أربعة سنوات
- ب- يحدد طريقة العمل في مجلس الإدارة كآلاتي
- ويكون النصاب الصحيح للاجتماع بحضور ٥٠٪ من أعضاء مجلس الإدارة
- ويكون النصاب القانوني الصحيح لاتخاذ القرارات بموافقة ٧٥٪ من الأعضاء
- ويجوز لأعضاء المجلس التوكيل بحضور الجلسات

١٢-١٦-١٦ انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو عزل أعضائه أو شغور العضوية

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

١٢-١٦-١٧ صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها. يشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها خمسين في المائة (٥٠٪) من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة خمسين في المائة (٥٠٪) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال الاثني عشرة (١٢) شهراً السابقة. ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

١٢-١٦-١٨ مكافأة أعضاء المجلس

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

١٢-١٦-١٩ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس، ويجوز أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو نائباً لرئيس مجلس الإدارة. ويعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً من أعضائه أو من غيرهم. ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم. ويختص كل منهم بما هو مقرر له في نظام الشركة الأساس لتحقيق أغراض الشركة. ولرئيس مجلس الإدارة أن يفوض (بقرار مكتوب) بعض صلاحياته إلى غيره من أعضاء المجلس أو من غير المباشرة عمل أو أعمال معينة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه في الحالات التي يكون فيها لمجلس الإدارة نائب للرئيس.



١٢-١٦-٢٠ انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو عزل أعضائه أو شغور العضوية

- ١- على مجلس الإدارة قبل انتهاء دورته بمدة كافية أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة. وإذا تعذر إجراء الانتخاب وانتهت مدة دورة المجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهامهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
- ٢- إذا اعتزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، وجب عليهم دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، ولا يسري الاعتزال إلى حين انتخاب المجلس الجديد، على ألا تتجاوز مدة استمرار المجلس المعتزل المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
- ٣- يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يعتزل من عضوية المجلس بموجب إبلاغ مكتوب يوجهه إلى رئيس المجلس، وإذا اعتزل رئيس المجلس وجب أن يوجه الإبلاغ إلى باقي أعضاء المجلس وأمين سر المجلس، ويعد الاعتزال نافذاً - في الحالتين - من التاريخ المحدد في الإبلاغ.
- ٤- إذا شغل مركز أحد أعضاء مجلس إدارة لوفاة أي من أعضائه أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إدخال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو في هذا النظام، فللمجلس أن يعين (مؤقتاً) في المركز الشاغر من تتوافر فيه الخبرة والكفاية، على أن يبلغ بذلك السجل التجاري خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ التعيين، وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو المعين مدة سلفه.
- ٥- إذا لم تتوافر الشروط اللازمة لصحة انعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو في هذا النظام، وجب على باقي الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال ستين (٦٠) يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

١٢-١٦-٢١ مكافأة أعضاء المجلس

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

١٢-١٦-٢٢ اجتماعات المجلس

- أ- يجتمع مجلس الإدارة (أربع مرات على الأقل في السنة بدعوة من رئيسه، ويتم توجيه الدعوة لكل عضو بموجب إشعار خطي أو بالبريد المسجل أو مناداة أو بالفاكس أو بالبريد الإلكتروني أو أي من وسائل التقنية الحديثة أو بأي وسيلة اتصال أخرى قبل الموعد المحدد للاجتماع بـ(٤) أيام على الأقل، على أن تتضمن الدعوة التاريخ والوقت والمكان المقرر الانعقاد الاجتماع وبيان جدول أعمال الاجتماع وأي بيانات أخرى ذات صلة. ويجب على رئيس المجلس دعوة المجلس إلى الاجتماع من طلب إليه ذلك كتابة أي عضو في المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر.
- ب- يحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.

١٢-١٦-٢٣ نصاب اجتماع المجلس وقراراته

- ١- لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره عدد (٣) من أعضائه أصالة أو نيابة على الأقل، ويجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه أي من الأعضاء في حضور اجتماعات المجلس وذلك وفقاً للضوابط الآتية:
 - أ- ألا يكون للعضو النائب أكثر من إنابة واحدة.
 - ب- أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة وبشأن اجتماع محدد.
 - ج- لا يجوز للعضو النائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على النيب التصويت بشأنها.
- ٢- تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين أصالة أو نيابة على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.
- ٣- يسري قرار مجلس الإدارة من تاريخ صدوره، ما لم ينص فيه على سريانه بوقت آخر أو عند تحقق شروط معينة.



١٢-١٦-٢٤ مداولات المجلس

- ١- تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يعدها أمين السر ويوقعها رئيس الاجتماع وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر.
- ٢- تدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس إدارة وأمين السر.
- ٣- يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

١٢-١٦-٢٥ اصدار قرارات المجلس في الأمور العاجلة

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

١٢-١٦-٢٦ دعوة الجمعيات

- ١- تتعدّد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد خلال (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمتلكون (١٠٪) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يتم المجلس بدعوة الجمعية خلال المدة المحددة نظاماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.
- ٢- يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
- ٣- يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له بـ (٢١) يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:
 - أ- إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
 - ب- إرسال صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السجل التجاري، وكذلك صورة إلى هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية في تاريخ إعلان الدعوة.
- ٤- يجب أن تتضمن الدعوة إلى اجتماع الجمعية على الأقل، ما يأتي:
 - أ- بيان صاحب الحق في حضور اجتماع الجمعية وحقه في إنيابة من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة، وبيان حق المساهم في مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.
 - ب- مكان عقد الاجتماع وتاريخه وموعده.
 - ج- نوع الجمعية سواء كانت جمعية عامة أو خاصة.
 - د- جدول أعمال الاجتماع متضمناً البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.

١٢-١٦-٢٧ التصويت في الجمعيات

يكون انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت التراكمي. ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح.

١٢-١٦-٢٨ إعداد محاضر الجمعيات

يجر عند انعقاد الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين بالأصالة أو النيابة، وعدد الأسهم التي في حيازته بالأصالة أو النيابة، وعدد الأصوات المقررة لها، والقرارات التي اتخذت، وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو عارضتها، وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفحة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامعو الأصوات.

١٢-١٦-٢٩ اجتماع الجمعية العامة للمساهمين

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



١٢-١٦-٣٠ نصاب اجتماع الجمعية العامة الغير عادية

- ١- لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- ٢- إذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة العادية والتسعين من نظام الشركات. ومع ذلك، يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل (ربع) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- ٣- إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة العادية والتسعين من نظام الشركات، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

١٢-١٦-٣١ قرارات الجمعيات

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

١٢-١٦-٣٢ المناقشة في الجمعيات

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

١٢-١٦-٣٣ تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله

- ١- يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة يعينه ويحدد أتعابه ومدة عمله ونطاقه الجمعية العامة، ويجوز إعادة تعيينه بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه المدة المحددة وفقاً للأحكام المقررة نظاماً.
- ٢- يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة (٥) أيام من تاريخ صدور القرار.
- ٣- لمراجع الحسابات أن يعتزل مهمته بموجب إبلاغ مكتوب يقدمه إلى الشركة، وتنتهي مهمته من تاريخ تقديمه أو في تاريخ لاحق يحدده في الإبلاغ، وذلك دون إخلال بحق الشركة في التعويض عن الضرر الذي يلحق بها إذا كان له مقتضى. ويلتزم مراجع الحسابات المعتزل بأن يقدم إلى الشركة والجهة المختصة - عند تقديم الإبلاغ - بياناً بأسباب اعتزاله، ويجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في أسباب الاعتزال وتعيين مراجع حسابات آخر وتحديد أتعابه ومدة عمله ونطاقه.

١٢-١٦-٣٤ صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات في أي وقت حق الاطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها المحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، ليتحقق من موجودات الشركة والتزامها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله، وعلى مجلس الإدارة تمكينه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة، فإذا لم ييسر المجلس عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة العادية للنظر في الأمر. ويجوز لمراجع الحسابات توجيه هذه الدعوة إذا لم يوجهها مجلس الإدارة خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

١٢-١٦-٣٥ السنة المالية

تكون السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً ميلادياً تبدأ من يوم ١ من شهر يناير وتنتهي بنهاية يوم ٣١ من شهر ديسمبر.



١٢-١٦-٣٦ الوثائق المالية

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

١٢-١٦-٣٧ توزيع الأرباح

- ١- للجمعية العامة العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.
- ٢- تحدد الجمعية العامة بناءً على توصية مجلس الإدارة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات إن وجدت.
- ٣- يجوز للشركة - بعد استيفاء الضوابط الموضوعية من الجهة المختصة توزيع أرباح مرحلية (بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي) من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين.

١٢-١٦-٣٨ استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته من الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن وبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

١٢-١٦-٣٩ انقضاء الشركة

تتقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة الثالثة والأربعون بعد المائتين من نظام الشركات وبانقضائها تدخل في دور التصفية وفقاً لأحكام الباب الثاني عشر من نظام الشركات، وإذا انقضت الشركة وكانت أصولها لا تكفي لسداد ديونها أو كانت متعثرة وفقاً لنظام الإفلاس، وجب عليها التقدم إلى الجهة القضائية المختصة لافتتاح أي من إجراءات التصفية بموجب نظام الإفلاس.

١٢-١٦-٤٠ أحكام ختامية

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



١٢-١٦-٤١ دعوى المسؤولية

- ١- للشركة أن ترفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة بسبب مخالفة أحكام نظام الشركات أو نظامها الأساس، أو بسبب ما يصدر منهم من أخطاء أو إهمال أو تقصير في أداء أعمالهم، وينشأ عنها أضرار على الشركة، وتقرر الجمعية العامة رفع هذه الدعوى وتعيين من ينوب عن الشركة في مباشرتها. وإذا كانت الشركة في دور التصفية تولى للوصي رفع الدعوى. وفي حال افتتاح أي من إجراءات التصفية تجاه الشركة وفقاً لنظام الإفلاس، يكون رفع هذه الدعوى ممن يمثلها نظاماً.
- ٢- يجوز لمساهم أو أكثر يمثلون (خمس في المائة) من رأس مال الشركة رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة في حال عدم قيام الشركة برفعها، مع مراعاة أن يكون الهدف الأساس من رفع الدعوى تحقيق مصالح الشركة وأن تكون الدعوى قائمة على أساس صحيح، وأن يكون المدعي حسن النية، ومساهما في الشركة وقت رفع الدعوى.
- ٣- يشترط لرفع الدعوى المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المادة: إبلاغ أعضاء مجلس إدارتها بالعزم على رفع الدعوى قبل (أربعة عشر) يوماً على الأقل من تاريخ رفعها.
- ٤- للمساهم رفع دعواه الشخصية على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به.

١٢-١٧ حقوق حملة الأسهم

١٢-١٧-١ حقوق التصويت

لكل مكتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعيات العامة على أساس صوت لكل سهم. ويتم اتباع أسلوب التصويت التراكمي في التصويت على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للألحقة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة وأي تعديلات تجري عليها من وقت لآخر.

١٢-١٧-٢ الحقوق في حصص الأرباح

بموجب المادة السابعة بعد المائة من نظام الشركات، تثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية وحق حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها وحق التصرف في الأسهم وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي. ولكل مساهم أو من يوكله حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجب على مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤال غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٢-١٧-٣ حقوق إعادة شراء الأسهم

استناداً إلى المادة الرابعة عشر بعد المائة من نظام الشركات، التي تنص على أنه يجوز للشركة أن تشتري أسهمها وفقاً لضوابط تضعها الجهة المختصة، على ألا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.

١٢-١٧-٤ الحقوق في فائض الأصول عند التصفية وتعديل حقوق المساهمين

يمكن تعديل النظام الأساسي للشركة بقرار من الجمعية العامة غير العادية، وتصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي (٣/٢) الأسهم الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان قراراً متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس أو باندماجها مع شركة أخرى فلا يكون صحيحاً إلا إذا صدر بأغلبية ثلاثة أرباع (٤/٣) الأسهم الممثلة في الاجتماع، وإن حقوق المساهمين التالية مستمدة من نظام الشركات وبالتالي لا يمكن تعديلها:

- ١- الحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها.
- ٢- الحصول على نصيب من فائض موجودات الشركة عند التصفية.
- ٣- حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها.
- ٤- التصرف في الأسهم وفق أحكام نظام الشركات.



طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي).

١٢-١٧-٥ تعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين المتعلقة بالحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من فائض موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور الجمعيات العامة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها وحق التصرف في الأسهم وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي) مستمدة من نظام الشركات وبالتالي لا يمكن تغييرها. يجب تعديل النظام الأساسي من أجل تغيير آلية التصويت والنصاب في الجمعيات العمومية، ولا يجوز تعديل النظام الأساسي إلا بقرار من الجمعية العمومية غير العادية.

١٢-١٧-٦ حقوق حملة الأسهم العادية

بموجب المادة المائة وسبعة من نظام الشركات، تثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح المقرر توزيعها والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية وحق حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي. ولكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجب على مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤال غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.



13

التعهد بتغطية الطرح



١٣- التعهد بتغطية الطرح

أبرمت الشركة ومتعهد التغطية (شركة الأهلي المالية) اتفاقية تعهد بتغطية الطرح بتاريخ [●] هـ الموافق [●] م («اتفاقية التعهد بالتغطية») وافق بموجبها متعهد التغطية على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح البالغة اثنا عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسون ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهد التغطية:

الجدول (١٣-١): متعهد التغطية

متعهد التغطية	
	شركة الأهلي المالية
	طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي
	ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥
	المملكة العربية السعودية
	هاتف: ٠٠٠٢٣٢ (٩٢) +٩٦٦
	فاكس: ٤٠٦٠٥٢ (١١) +٩٦٦
	الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: SNBC.IPO@alahlicapital.com
المصدر: الشركة	

وفيما يلي البنود الرئيسية التي اشتملت عليها اتفاقية التعهد بالتغطية:

١٣-١ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية:

- تتعهد الشركة لمتعهد التغطية على قيامها بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح عقب انتهاء فترة الطرح:
 - إصدار وتخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة أو المكتتبين الأفراد التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة.
 - إصدار وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة في الطرح إلى متعهد التغطية.
- يتعهد متعهد التغطية للشركة بالاكتتاب بأي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب بها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، وفقاً لما هو وارد في الجدول أدناه.

الجدول (١٣-٢): الأسهم المتعهد بتغطيتها

متعهد التغطية	عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة الأهلي المالية	١٢,٨٥٧,١٤٣ سهم	%١٠٠

المصدر: الشركة



14

تكاليف التعهد بالتغطية



١٤- تكاليف التعهد بالتغطية

سوف تدفع الشركة إلى متعهد التغطية، أتعاب التعهد بالتغطية بناءً على إجمالي قيمة الطرح، والمصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح وفق العقد المبرم في هذا الشأن.



15

المصاريف



١٥- المصاريف

سوف تتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي سبعة وعشرين مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب كل من المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشارين القانونيين، ومراجعي الحسابات المستقلين، ومستشار دراسة السوق، وغيرهم من المستشارين، إضافةً إلى أتعاب ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم حسم المصاريف من متحصلات الطرح، ولن يتحمل المساهمون الحاليون دفع المصاريف المتعلقة بالطرح.



16

تعهدات الشركة
فيما بعد الإدراج



١٦- تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

- تعبئة النموذج ٨ (بخصوص الالتزام بلائحة حوكمة الشركات)، وفي حال لم تتمكن الشركة من الوفاء بأيٍّ من المتطلبات المبينة في لائحة حوكمة الشركات، سينيغي للشركة أن تقدم المبررات ذات العلاقة.
- إبلاغ هيئة السوق المالية بتاريخ أول اجتماع للجمعية العامة بعد الإدراج، بحيث يمكن لأي ممثل للهيئة حضور الاجتماع.
- الالتزام بكافة المواد الإلزامية من لائحة حوكمة الشركات مباشرة بعد الإدراج.
- الالتزام بأحكام مواد قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج فيما يتعلق بالالتزامات المستمرة على الشركة مباشرة بعد الإدراج.
- تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات)، على أن يمنع عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة.

ووفقاً لذلك، يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بعد قبول الإدراج بما يلي:

- تسجيل جميع القرارات والمداولات في شكل محاضر اجتماعات مكتوبة وموقعة من قبل رئيس المجلس وأمين السر.
- الإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع أطراف ذات علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.
- الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية لتحديث النظام الأساس للشركة والسجل التجاري للشركة مباشرة بعد الإدراج.



17

الإعفاءات



١٧- الإعفاءات

حصل المُصدر على إعفاء من الهيئة عن الإفصاح عن بعض المعلومات في نشرة الإصدار بموجب الفقرة (هـ) من المادة الثانية والثلاثون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة فيما يتعلق بالمعلومات التي يرى المُصدر أن الإفصاح عنها سيؤدي إلى إلحاق ضرر غير مسوغ به على الشركة وقدرتها على المنافسة في حين أنه من غير المرجح أن يؤدي عدم الإفصاح عن تلك المعلومات إلى تضليل المستثمرين فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقويم أسهم الشركة. وفيما يلي تفاصيل المتطلبات التي تقدمت بها الشركة إلى الهيئة بطلب الإعفاء منها وفقاً لما سبق:

- أ- متطلبات الإفصاح وفقاً للفقرة الفرعية (٣) من الفقرة الفرعية (١٩) من الملحق (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، والتي تلزم المصدر بالإفصاح عن ملخص لجميع العقود الجوهرية. ولم يتم الإفصاح في هذه النشرة عن البنود الآتية:
 - قيم اتفاقيات المشاريع الجوهرية.
 - هويات أكبر (٥) موردين للشركة.



18

شروط وأحكام الاككتاب



١٨- شروط وأحكام الاكتتاب

تم تقديم طلب لتسجيل وطرح الأوراق المالية إلى الهيئة وطلب لإدراج الأسهم إلى السوق المالية وفقاً لكل من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب. حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه لأي من الجهات المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وأحكام الاكتتاب المذكورة.

١٨-١ الاكتتاب في أسهم الطرح

تتمثل عملية الطرح من إصدار اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً جديداً بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل وقدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد العادي، وتمثل ٣٠٪ بعد زيادة رأس المال، والتي يتم طرحها بسعر يبلغ [●] للسهم الواحد، وبقيمة إجمالية قدرها [●] ريال سعودي.

ويقتصر الطرح على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة:

تشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة التي تشارك فعلياً في عملية بناء سجل الأوامر اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً من أسهم الطرح تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح التي تم تخصيصها سابقاً بشكل مبدئي للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمائة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً، لتمثل ما نسبته ٨٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة وفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بالتنسيق مع الشركة. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الجهات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص (٣,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٣,٠٨٥,٧١٤) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد:

تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي، حيث يحق لها أن تكتتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها، على أن تقدم ما يثبت أمومتها لهم وأنها أرملة أو مطلقة، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة استثمارية نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة. ويعد الاكتتاب لاغياً لمن اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الأول فقط للاعتبار. وسيتم تخصيص مليونين وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرين (٢,٥٧١,٤٢٩) سهماً عادياً من أسهم الطرح كحد أقصى بما يعادل ٢٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب، تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

١٨-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

أ- سيتم تحديد النطاق السعري عند بناء سجل الأوامر وإتاحته لجميع الفئات المشاركة مع الشركة.

ب- يجب على كل من الفئات المشاركة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة نموذج طلب المشاركة، ويجوز للفئات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم طلب معدل أو نموذج طلب إلحاق (حيثما ينطبق)، وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح التي سوف تتم قبل بدء فترة الطرح. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي يكتتب فيها كل من الفئات المشاركة عن خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) سهم ولا يزيد عن مليونين ومائة واثنين وأربعين ألفاً وثمانمائة وستة وخمسين (٢,١٤٢,٨٥٦) سهماً، وفيما يتعلق بالصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر، ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مدير الاكتتاب بإخطار الفئات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم.



- ج- بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة، سيقوم مدير سجل الاكتتاب بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.
- د- سيكون لمدير سجل اكتتاب المؤسسات بالتعاون مع الشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية التعهد بالتغطية، بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحدة تغير السعر المطبقة من تداول.

١٨-٣ الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد

يجب على كل من المكتتبين الأفراد التقدم بتعبئة نموذج طلب اكتتاب الأفراد والاكتتاب بعدد أسهم لا تقل عن عشرة (١٠) أسهم وألا تزيد عن مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم طرحت كحد أقصى ولا يسمح بتغيير أو سحب نموذج طلب اكتتاب الأفراد بعد تسليمه.

ستكون نماذج طلبات الاكتتاب متاحة خلال فترة الطرح من قبل الجهات المستلمة من خلال مواقعهم الإلكترونية. ويجب إكمال نماذج طلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة أدناه. وبإمكان المكتتبين الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف البنكي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها، شريطة ما يلي:

- أن يكون لدى المكتتب الفرد حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات.
- ألا تكون قد طرأت أية تغييرات على المعلومات الخاصة بالمكتتب منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

إن توقيع المكتتب الفرد على نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه للجهات المستلمة يمثل اتفاقية ملزمة بين الشركة والمكتتب الفرد مقدم الطلب.

وبإمكان المكتتبين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة ونماذج الاكتتاب من الجهات المستلمة التالية على مواقعهم الإلكترونية والموقع الإلكتروني للهيئة والمستشار المالي للشركة:

الجدول (١٨-١): الجهات المستلمة

الجهات المستلمة	
	شركة الأهلي المالية شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧ ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠٠٠ ٢٣٢ مركز الاتصال الدولي: ٤٠٦ ٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: SNBC.IPO@alahlicapital.com
	شركة السعودي الفرنسي كابيتال طريق الملك فهد ٨٠٩٢ الطابق الرابع، برج ليجند ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٢٣١٣-٢٣٢٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ (١١) ٢٨٢ ٦٦٦٦ فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢٨٢ ٦٧٢٣ الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.com البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa
	شركة الراجحي المالية المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦ فاكس: ٩٦٦ (١١) ٤٦٠ ٠٦٢٥ الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com البريد الإلكتروني: investmentbankingteam@alrajhi-capital.com



الجهات المستلمة



شركة الأول للاستثمار

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: ٩١٠٢ ٢١٦ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com



شركة الإنماء المالية

برج العنود ٢، طريق الملك فهد

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: info@alinmainvest.com



شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٦٤٩ ٤٨٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٨ ٤٨٦ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com



شركة الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٠٠٠ ٢٢٥ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦١٨٢ ٢٢٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: contactus@aljziracapital.com.sa



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد الفرعي

ص.ب. ٦٨٨٨ الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٦٦٦ ٢٥٤ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٥٣ ٤٨٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa



شركة البلاد للاستثمار

طريق الملك فهد، العليا، الرياض - ١٢٣١٣ - ٣٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١٦٠٠٢

فاكس: ٦٢٩٩ ٢٩٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com



الجهات المستلمة

anbcapital

شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل

مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٩ الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦ ٢٥٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٦ ٢٥٤٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa



شركة دراية المالية

الرياض - شارع التخصصي - برستيج سينتر - الدور الثالث

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٩٩ ٨٠٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤١٩ ٥٤٩٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com



شركة يقين المالية

مبنى شركة العربي المالية

حي الورود - طريق العليا - الرياض

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٢٩ ٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.com

البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa



شركة الخبير المالية

طريق المدينة، جدة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦١٢ ٩٣٤٥ (١٢) ٩٦٦+

فاكس: ٦٨٥ ٦٦٦٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي - برج ٣٠٥

الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤١٤ ٥٢٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: info@sahmcapital.com



الجهات المستلمة



شركة جي آي بي كابيتال
 واحد غرناطة للمباني السكنية والمكتبية - مبنى رقم (ب) ١
 طريق الدائري الشرقي
 ص.ب ٨٩٥٨٩، الرياض ١١٦٩٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٨٠٠١٢٤٠١٢١ +٩٦٦
 الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com
 البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com



شركة مشاركة المالية
 الخبر - شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز - برج أدير - الدور الثالث عشر
 ص.ب ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٩٢٠٠٦٨١١ +٩٦٦
 فاكس: ٨٤١٢ ١٣ ٨٨١ +٩٦٦
 البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa
 الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



شركة المجموعة المالية هيرميس السعودية
 الطابق الثالث، البرج الشمالي، أبراج سكاي تاورز
 طريق الملك فهد، العليا، الرياض
 ص.ب ٣٠٠١٨٩، الرياض ١١٣٧٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٢٩٣٨٠٤٨ (١١) +٩٦٦
 فاكس: ٢٩٣٨٠٣٢ (١١) +٩٦٦
 الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com
 البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com



شركة عوائد الأصول المالية
 طريق العروبة ٢١٦٣، حي المعذر الشمالي ١٢٣٢٤
 البيوت المكتبية، الرياض
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٨٠٠١١١٨٧٠
 الموقع الإلكتروني: www.awaed.capital
 البريد الإلكتروني: ipo__awaed@awaed.co



ستبدأ الجهات المستلمة في استلام نماذج طلب الاكتتاب من خلال مواقعهم الإلكترونية بدءاً من يوم الأحد بتاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٧م) لغاية الساعة ٣:٠٠ مساءً يوم الثلاثاء بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٩م). وعند توقيع وتسليم نموذج طلب الاكتتاب، تقوم الجهة المستلمة بختم وتقديم نسخة من نموذج طلب الاكتتاب المستوفية إلى المكتب الفرد. في حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب أو في حال عدم ختمها من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب الاكتتاب لاغياً، ولا يجوز حينها للمكتب الفرد المطالبة بأي تعويض عن أي ضرر جاء هذا الإلغاء.

ينبغي على المكتب الفرد تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد أسهم الطرح المطلوب للاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ [●] ريال سعودي للسهم الواحد.

لن يقبل الاكتتاب للمكتب الفرد بأقل من عشرة (١٠) أسهم أو بكسور الأسهم، وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو مئتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهماً من أسهم الطرح للمكتبتين الأفراد.

يجب تقديم نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مرفقاً بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتب الفرد:

- ١- أصل وصورة بطاقة الأحوال المدنية أو هوية المقيم (للمكتب الفرد، ويشمل ذلك الأشخاص الطبيعيين السعوديين ومواطني دول مجلس التعاون والمقيمين الأجانب).
- ٢- أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
- ٣- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن الغير).
- ٤- أصل وصورة صك الوصاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام).
- ٥- أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أبناء المرأة السعودية المطلقة).
- ٦- أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أبناء المرأة السعودية الأرملة).
- ٧- أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة).

وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب بالنيابة عن مكتب فرد (تنطبق على الوالدين والأبناء فقط)، يجب أن يكتب الوكيل اسمه وأن يرفق أصل وصورة وكالة سارية المفعول. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كاتب العدل بالنسبة للمكتبتين الأفراد أو موثقة بشهادة أبوستيل، أما المكتبتين الأفراد المقيمين خارج المملكة، فيجب تصديق الوكالة من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية. ويقوم الموظف المسؤول في الجهة المستلمة بمطابقة الصور مع الأصل وإعادة الأصل للمكتب.

يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد لكل مكتب رئيسي يكتتب لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في بطاقة العائلة إذا كان أفراد العائلة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتب الفرد الرئيسي والمكتبتين التابعين باسم المكتب الفرد الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتب الفرد الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتبتين تابعين.
- يحصل المكتب الفرد الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتب الفرد الرئيسي والمكتبتين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها).

يستخدم طلب اكتتاب منفصل في حالة:

- إذا رغب المكتب في تسجيل أسهم الطرح التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتب الفرد الرئيسي.
- إذا اختلفت كمية الأسهم التي يرغب المكتب الفرد الرئيسي للاكتتاب بها عن المكتبتين الأفراد التابعين.
- إذا رغب الزوج أن تكتب باسمها وأن تسجل أسهم الطرح المخصصة لحسابها فعلياً تعبئة طلب اكتتاب منفصل عن نموذج طلب الاكتتاب الذي تم إكماله من قبل المكتب الفرد الرئيسي، وفي هذه الحالة يلغى أي طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، وتقوم الجهة المستلمة بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل الذي تقدمت به تلك الزوجة.

يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي أن تكتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم. ويعد اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته لاغياً وسيخضع للعقوبات المنصوص عليها في النظام.



خلال فترة الطرح، تقبل فقط الإقامة سارية المفعول للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابعين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتبتين رئيسيين. مع العلم بأن العمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذي يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو ١٨ عاماً، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في تلك الدولة.

يوافق كل مكتب فرد على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه وشرائها بمبلغ يعادل عدد أسهم الطرح المتقدم بطلبها مضروباً بسعر الاكتتاب البالغ [●] ريال سعودي للسهم الواحد، ويعتبر كل مكتب فرد أنه قد تملك عدد أسهم الطرح المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

- تسليم نموذج طلب الاكتتاب إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المكتب الفرد.
- تسديد المكتب كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.
- تقديم خطاب التخصيص من الجهة المستلمة إلى المكتب الفرد والذي يحدد من خلاله عدد الأسهم المخصصة له.
- إدراج أسهم الشركة في السوق وإيداع الأسهم المخصصة للمكتب الفرد في محفظته الاستثمارية.

يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الطرح بالكامل لدى الجهات المستلمة من خلال الخصم من حساب المكتب الفرد لدى الجهة المستلمة التي يتم فيها تقديم طلب الاكتتاب. وإذا كان أي نموذج طلب اكتتاب غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، فيجوز رفض هذا الطلب كلياً، ويقر المكتب الفرد بموافقه على أي عدد من الأسهم يتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم الذي تقدم للاكتتاب بها.

١٨-٤ التخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح وإدارة حساب أمانة لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحويلها من الفئات المشاركة والجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتبتين الأفراد). وسيتم تحويل مبالغ الاكتتاب هذه للشركة فقط عند سريان الإدراج وذلك بعد خصم بعض الرسوم والنفقات. وسيتم تحديد تفاصيل حساب الأمانة هذا في نماذج الاكتتاب. وبالإضافة إلى ذلك يجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحويلها من المكتبتين الأفراد في حساب الأمانة والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب اكتتاب الأفراد.

وسيقوم مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة (حسب الحال) بإخطار المكتبتين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم إعادتها للمكتبتين.

وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتبتين دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتب المحدد في نموذج طلب الاكتتاب.

وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في موعد أقصاه يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٥م) ورد الفائض (إن وجد) في موعد أقصاه يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/١٦م) (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» من هذه النشرة). وينبغي على المكتب التواصل مع مدير الاكتتاب أو الجهة المستلمة التي قدم نموذج طلب الاكتتاب لديه (حسب الأحوال) في حال الرغبة في الحصول على تفاصيل إضافية.

١٨-٤-١ تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة

يحدد تخصيص الأسهم المطروحة للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، حيث سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لما يراه مناسباً بالاتفاق مع الشركة، وذلك بعد اكتمال تخصيص أسهم الطرح للمكتبتين الأفراد شريطة ألا يقل عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة مبدئياً عن اثني عشر مليوناً وثمانمائة وسبعة وخمسين ألفاً ومائة وثلاثة وأربعين (١٢,٨٥٧,١٤٣) سهماً عادياً تمثل نسبة مائة في المائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح، على ألا يقل التخصيص النهائي للفئات المشاركة عن عشرة ملايين ومئتان وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمئة وأربعة عشر (١٠,٢٨٥,٧١٤) سهماً عادياً، تمثل ما نسبته ثمانين في المائة (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الجهات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص (٣,٨٥٧,١٤٣) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتبتين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى (٢,٠٨٥,٧١٤) سهم عادي كحد أدنى تمثل ما نسبته (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.



١٨-٤-٢ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد

يحدد تخصيص الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي، حيث سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لما يراه مناسباً بالاتفاق مع الشركة، وسيتم تخصيص مليونين وخمسمائة وواحد وسبعين ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرين (٢,٥٧١,٤٢٩) سهماً عادياً كحد أقصى بما يعادل ٢٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب فرد هو عشرة (١٠) أسهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائتان وسبعة وخمسون ألف و مائة وثلاثة وأربعون (٢٥٧,١٤٣) مكتباً فرداً، لا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما تقتضيه الشركة والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة.

١٨-٥ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغاؤه

١٨-٥-١ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج

أ- يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:

- ١- إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منظم.
- ٢- إذا أخفق المصدر إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق أو لوائح التنفيذ.
- ٣- إذا لم يسد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
- ٤- إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.
- ٥- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجُمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
- ٦- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
- ٧- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- ٨- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- ٩- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ١٠- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

ب- يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) أعلاه للاعتبارات الآتية:

- ١- معالجة المصدر الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
- ٢- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- ٣- التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
- ٤- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٧) من الفقرة (أ) أعلاه.
- ٥- عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن المصدر موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٨) من الفقرة (أ) أعلاه.



ج- تعلق السوق تداول الأوراق المالية للشركة في أي من الحالات الآتية:

- ١- عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفقاً لمتطلبات خلال الفترات المحددة وفق اللوائح التنفيذية السارية.
- ٢- عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأياً معارضاً أو امتناعاً عن إبداء الرأي.
- ٣- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الباب الثاني من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
- ٤- عند صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية للمصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- د- ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) (٢) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمسة جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ- يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و- يجب على المصدر الذي علّق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد الإدراج.
- ز- إذا استمر تعليق إدراج الأوراق المالية مدة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.
- ح- عند إكمال المصدر لعملية استحواد عكسي، يلغى إدراج أسهم المصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ط- لا تُلغى هذه الفقرة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر المصدر بناءً على اللوائح التنفيذية لنظام السوق المالية ذات العلاقة وقواعد الإدراج.

١٨-٥-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج

- أ- لا يجوز للشركة بعد إدراج أوراقها المالية في السوق المالية إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على الشركة تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق المالية بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:
- ١- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - ٢- نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 - ٣- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواد أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
 - ٤- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- ب- يجوز للهيئة بناءً على تقديرها قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
- ج- يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصولها على موافقة الهيئة.
- د- عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تنصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.



١٨-٥-٣ التعليق المؤقت للتداول

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

١٨-٥-٤ رفع التعليق

- يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقاً للفقرة (أ) من القسم ١٨-٥-١ («صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج») من هذه النشرة للاعتبارات الآتية:
- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
 - أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
 - التزام الشركة بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
 - في حال كان التعليق بسبب بلوغ خسائر المصدر المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام من مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.
 - في حال كان التعليق بسبب إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.
- وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.

١٨-٥-٥ إدراج أوراق مالية سبق إلغاؤها إدراجها

إذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها بعد إلغائها فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

١٨-٦ الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

- قرار الجمعية العامة بالموافقة على الطرح العام لأسهم الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢ م).
- قرار مجلس إدارة الشركة بالموافقة على الطرح العام لأسهم الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٢ م).
- موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٠ م).
- إعلان الهيئة بشأن الموافقة على الطرح الصادر بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٣٠ م).



١٨-٧ فترة الحظر

يحظر على المساهم الكبير (الأستاذ/ رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد) المذكور في الصفحة (ن) من هذه النشرة التصرف في أسهمه لمدة إثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق.

١٨-٨ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

يحتفظ مركز الإيداع بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنتهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١٨-٩ السوق المالية السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (٣) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة التاسعة والنصف (٩:٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك وغيره كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناءً على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرباط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز. تتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي عمل (T+٢)، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومي عمل من تنفيذ الصفقة.

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

مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

تأسست شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في عام ٢٠١٦م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، وهي شركة مساهمة مغلقة مملوكة بالكامل لشركة مجموعة تداول السعودية برأسمال قدره ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد (١٠) عشرة ريالات سعودية.

ويأتي ذلك بعد موافقة مجلس هيئة السوق المالية على طلب مجلس إدارة تداول بتحويل مركز إيداع الأوراق المالية إلى شركة مساهمة بما يتوافق مع نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ.

وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.



١٨-١٠ تداول أسهم الشركة

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وسوف يسمح لمواطني المملكة والمقيمين فيها الذين يحملون إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية بالتداول في الأسهم بعد تداولها في السوق المالية. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. كما يحق للمستثمرين الأجانب الأفراد غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP) القيام بالاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAP) مع مؤسسة السوق المالية من قبل الهيئة. وبشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب غير الخليجين. وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اتفاقيات المبادلة، تعتبر مؤسسة السوق المالية المالك النظامي للأسهم.

ولا يمكن التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في مركز إيداع، وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق قبل التداول الرسمي، ويُحظر التداول في أسهم الشركة حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية فيما يتعلق في ذلك.

١٨-١١ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها .

تم إصدار نشرة الإصدار هذه باللغتين العربية والإنجليزية، والنسخة العربية فقط هي المعتمدة من قبل الهيئة وفي حال وجود أي اختلاف بين النصين العربي والإنجليزي، فإن النص العربي هو الذي سيتم اعتماده وتطبيقه.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء الفئات المشاركة الأجنبية على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. وتطلب الشركة والمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية من جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بأسهم الطرح وبيعها ومراعاة التقيد بها .



19

إقرارات المكتبين



١٩- إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في عدد الأسهم المذكور في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه.
 - يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
 - يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب وطلب الاكتتاب الإلكتروني، ويكتتب في الأسهم بناءً على ذلك.
 - يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من أفراد عائلته المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الشركة وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
 - يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب.
 - يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.
- (للمزيد من المعلومات حول عملية التخصيص ورد الفائض، يرجى مراجعة القسم ١٨-٤ «التخصيص ورد الفائض» من هذه النشرة).



20

المستندات المتاحة
للمعينة



٢٠- المستندات المتاحة للمعاينة

سوف تكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المركز الرئيسي للشركة اعتباراً من الساعة ٨:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٤:٠٠ مساءً ابتداءً من ١٤٤٧/٠٥/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٢م) حتى ١٤٤٧/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٩م)، على ألا تقل فترة المعاينة عن ٢٠ يوماً قبل نهاية فترة الطرح:

- نسخة من إعلان موافقة الهيئة على الطرح.
- موافقة مجلس إدارة الشركة على طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام وإدراجها في تداول الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣م).
- موافقة الجمعية العامة للشركة على طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام وإدراجها في تداول الصادرة بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م).
- النظام الأساسي للشركة وتعديلاته وأي مستندات تأسيس أخرى.
- شهادة السجل التجاري للشركة الصادر عن وزارة التجارة.
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مع الإيضاحات والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤).
- دراسة السوق المعدة من قبل مستشار دراسة السوق.
- الموافقات الخطية من قبل كل من:

- ١- المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية (شركة الأهلي المالية) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
- ٢- المستشار القانوني للمصدر (شركة بيكر آند مكينزي) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
- ٣- المستشار القانوني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية (شركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
- ٤- مستشار العناية المهنية اللازمة المالي (شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) - محاسبون قانونيون) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
- ٥- شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه - PKF على إدراج اسمه وشعاره وتقاريره في هذه النشرة كمرجع الحسابات المستقل للشركة للقوائم المالية المعدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA).
- ٦- مستشار دراسة السوق (شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذه النشرة.

- العقود والاتفاقيات المفصّل عنها في القسم رقم ١٢-٧ («اتفاقيات المشاريع الجوهرية») في هذه النشرة.
- الاتفاقيات والتعاملات المفصّل عنها في الجدول ٥-٩ («تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها») في هذه النشرة.
- اتفاقية التعهد بالتغطية.
- جميع التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.
- مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد إليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.
- مستند يلخص بعض الإفادات المستقبلية بما يتعلق في الأداء المالي المتوقع للشركة في المستقبل.



21

القوائم المالية وتقرير
مراجعي الحسابات حولها
الجهات المستلمة



٢١- القوائم المالية وتقرير مراجعي الحسابات حولها الجهات المستلمة

يحتوي هذا القسم على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مع الإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤).



شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مقفلة
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل



الصفحة

--	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٤-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين في /

شركة الرمز للعقارات

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة لشركة الرمز للعقارات ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
- قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائم التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

الرأي أساس

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

القوائم المالية الموحدة عن بالحوكمة والمكلفين الإدارة مسؤوليات

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي (مجلس المديرين)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.



إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه
محاسبون قانونيون
(عضو في آف انطية)



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين في /

شركة الرمز للعقارات

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمه)

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لنا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

عن البسام وشركاؤه

أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٤ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٢٤ مايو ٢٠٢٣ م



شركة الرمز للمقارنات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٥	١,٢٧٩,٥٧٥	٧٥٣,٧٠٠
٦	٥١٣,٩٣٦	٥٠,٠٠٠
٧	٣٩,٧٨٢,٠٠١	٩٠,٦١٤,٤٤٠
٨	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠
٩	١٣٢,١٤٠,٣٢٨	-
	١٧٥,٢٦٥,٨٤٠	٩٢,٩٦٨,١٤٠
الموجودات المتداولة		
١٠	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٨,٩٩٣,٠٨٣
١١	١٠,٧٢٧,٣٦٢	٥٦٦,٥٥٩
١٢	٤٠,١٥٣,٣٨٥	١١,٥٧٨,٩٠٣
١٣	٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	٣٥٦,٩٤٨,٥٩٩
١٤	٨٧,٢٩٣,٦٣٩	٢,٣٥٧,٧١٦
	٤٥٨,٧٦٢,٧٠٦	٣٨٠,٤٤٤,٨٦٠
	٦٣٤,٠٢٨,٥٤٦	٤٧٣,٤١٣,٠٠٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة		
إجمالي الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
١٦	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٧	٢٤,١٧٧,٠٥٥	١٠,١٩٤,٨٩٠
	(٤٣,٧٧٩)	(٢٣,٥١٥)
	١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	٩٢,٧٩٩,٤٤٧
	٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	٤٠٢,٩٧٠,٨٢٢
إجمالي حقوق الملكية		
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
١٩	٢٣٧,٣٨١	١٣٠,٧٨٠
١٨	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	٣٧,١٥٢,٥٨٥
	٣٣,٢٤٢,١٨٩	٣٧,٢٨٣,٣٦٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		
المطلوبات المتداولة		
١٥	-	٥,٤٣٣,٤٠٧
٢٠	١٧,٩٤٢,٦٤٧	١,٨٧١,٨٨٧
٢١	١٠,٥٩٨,٨٣٢	٢,٢٥٨,٤٨٢
٢٥	٧,٣٩٦,٠٧٠	٢,٣٦٦,٥٥٨
١٨	٣٥,٤٣٥,٢٢٥	٤,٢٨٨,٤٨٦
	٨٨,٠١٤,١٥٢	١٦,٩٣٩,٩٩٣
	١٢١,٢٥٦,٣٤١	٣٣,١٥٨,٨١٣
	١٢١,٢٥٦,٣٤١	٧٠,٤٤٢,١٧٨
	٦٣٤,٠٢٨,٥٤٦	٤٧٣,٤١٣,٠٠٠
إجمالي المطلوبات		
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الإيرادات	للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	إيضاح
الإيرادات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
مجموع الربح	٦٣٣,٢٥٢,٦٠٤	٣٤٣,٣٧٢,١٣٠	٢٢
مصفوفات إدارية وعمومية	(٤٦٧,٦٥٩,٧١٨)	(٢٤٨,٧٩٨,٥١٢)	٢٣
مصفوفات بيعية وتسويقية	١٦٥,٥٩٢,٨٨٥	٩٤,٥٧٣,٦١٨	
إيرادات أخرى	(١٣,٤٧١,٩٩١)	(٤,٧٨٨,٧٠٢)	٢٤
الدخل من العمليات	(٤,٨٣٢,٠٧٦)	(١,٩٣٤,٦٥٥)	
تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية	١,٦٩٨,٧٠٧	١٥٨,١٨٢	
صافي ربح السنة قبل الزكاة	١٤٨,٩٨٧,٥٢٥	٨٨,٠٠٨,٤٤٣	
الزكاة	(١,٧٦٩,٨٠٨)	(٥٢٢,٥١٢)	١٨
صافي ربح السنة	١٤٧,٢١٧,٧١٧	٨٧,٤٨٥,٩٣١	
الدخل الشامل الآخر	(٧,٣٩٦,٠٧٠)	(٤,٣٤٦,٤٦٠)	٢٥
الخسارة الاكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	٨٣,١٣٩,٤٧١	
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	٨٣,١٣٩,٤٧١	

المدير المالي
الرئيس التنفيذي
رئيس مجلس الإدارة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)

شركة الرمز للمقاربات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التغير في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

رأس المال	رأس مال إضافي	احتياطي نظامي	الخسائر الأتتارفة لمرزبا	الأرباح المبقة	إجمالي حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,١٩٤,٨٩٠	(٢٣,٥١٥)	٩٢,٧٩٩,٤٤٧	٤٠٢,٩٧٠,٨٢٢
-	-	-	-	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	١٣٩,٨٢١,٦٤٨
-	-	-	(٢٠,٢٦٤)	-	(٢٠,٢٦٤)
-	-	-	(٢٠,٢٦٤)	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	١٣٩,٨٠١,١٢٠
-	-	١٣,٩٨٢,١٦٥	-	(١٣,٩٨٢,١٦٥)	-
-	-	-	-	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٤,١٧٧,٠٥٥	(٤٣,٧٧٩)	١٨٨,٦٣٨,٩٣٠	٥١٢,٧٧٢,٢٠٦
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٦,١٠٠,٩٤٣	١,٨٨٠,٩٤٣	٩,٩٠٣	٢٩,٦١٥,٢٧٠	٣١٧,٦٠٧,٠٥٩
-	-	-	-	٨٣,١٣٩,٤٧١	٨٣,١٣٩,٤٧١
-	-	-	(٣٣,٤١٨)	-	(٣٣,٤١٨)
-	-	-	(٣٣,٤١٨)	٨٣,١٣٩,٤٧١	٨٣,١٠٦,٠٥٣
-	-	٢,٣٥٧,٧١٠	-	-	٢,٣٥٧,٧١٠
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢٣٨,٣٥٨,١٥٣)	-	-	(١١,٦٤١,٣٤٧)	-
-	-	٨,٣١٣,٩٤٧	-	(٨,٣١٣,٩٤٧)	-
-	-	١٠,١٩٤,٨٩٠	(٢٣,٥١٥)	٩٢,٧٩٩,٤٤٧	٤٠٢,٩٧٠,٨٢٢

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م

صافي ربح الفترة

النقل الشامل الأخر

إجمالي النقل الشامل للفترة

المحول للإحتياطي النظامي

توزيعات أرباح مستحقة (إضاح ٢٠)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م

صافي ربح السنة

النقل الشامل الأخر

إجمالي النقل الشامل للسنة

رأس مال إضافي

المحول للإحتياطي النظامي (إضاح ١٥)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات لمن رقم ١ إلى ٣ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)





شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٤٧,٢١٧,٧١٨	٨٧,٤٨٥,٩٣١	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٢٢٣,٧٨٥	٥٩,٠٠٠	صافي ربح السنة قبل الزكاة
١,٠٥٢,٠٧٠	٢,١٥٣,٦٩٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٠٧,٦٨٠	٧٣,١٩٢	استهلاك عقارات استثمارية
٢,٣١٥,٤١٧	١,٥٩١,٧٧٨	مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٢٤,٤٦٩,٦٣١)	-	تكاليف معاملات التمويل
٣١٥,٩٤٨	-	أرباح بيع عقارات استثمارية
٧١,٣٣٥	-	مخصص خسائر استثمارية
	-	إطفاء أصول غير ملموسة
(١٠,٤٧٦,٧٥١)	١,٧٨٢,٤٤١	التغيرات في بنود رأس المال العامل:
-	٢٦,٢٠٣	ذمم مدينة تجارية
(٢٨,٥٧٤,٤٨٢)	(٩,١٥١,٢٢١)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٩,٤٤٦,٦١٢	(٢٠٢,٠٦٣,١٢٩)	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٨٤,٩٣٥,٩٢٣)	٧٤,١٣٦,٦٣٣	عقارات تحت التطوير
١١,٢٠٧,٩٧٠	٢,٤٤٤,٤٨٧	مخزون عقاري
(١,٨٧١,٨٨٧)	٥٦٦,٨٤٤	ذمم دائنة تجارية
٨,٣٣٢,٢٧٤	(١٧,٤٥٨,٢٢٧)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥,٦٨٤,١٦٥	١,٠٩٤,١٧٩	عملاء دفعات مقدمة
(٢,٧٨١,٥٣٤)	(٧٢٩,٢٠٠)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٤٢,٧٦٤,٧٦٦	(٥٧,٩٨٧,٣٩٧)	تكاليف معاملات التمويل المدفوعة
(٢١,٣٤٤)	-	النقد المستخدم في العمليات
(٤,٢٨٨,٤٨٦)	(٢,٣١٨,٧٨٠)	المستخدم من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة
١٣٨,٤٥٤,٩٣٦	(٦٠,٣٠٦,١٧٧)	الزكاة المدفوعة خلال العام
		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٧٤٩,٦٥٩)	(٨٣٢,٦٤٦)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(١,٥٥٠,٠٠٠)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(٥٣٥,٢٧١)	-	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٣٢,١٤٠,٣٢٨)	-	مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة
٧٤,٢٥٠,٠٠٠	٧,٥٠٥,٢١٣	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٥٩,١٧٥,٢٥٨)	٥,١٢٢,٥٦٧	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٤٥,٥٤٣,٥٧٢	٥٣,٢٣٠,٠٠٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	المحصل من قروض طويلة الأجل
(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
-	٢,٢٥٧,٧١٠	المسدد من القروض
(١٥,١٨٦,٤٢٨)	٥٥,٤٨٧,٧١٠	المحصل من إضافات على رأس المال
٦٤,٠٩٣,٢٥٠	٣٠٤,١٠٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٨,٩٩٣,٠٨٣	٨,٦٨٨,٩٨٣	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٨,٩٩٣,٠٨٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
-	٢٣٦,١٠٠,٩٤٣	مساهمات إضافية من رأس المال الإضافي إلى رأس المال
١٤,٠١٠,٧٣٠	-	محاول إلى احتياطي نظامي
(٢٠,٢٢٦)	١١,٦٤١,٣٤٧	تحويل من الأرباح المبقاة إلى رأس المال
	(٣٣,٤١٨)	الخسائر الاكتوارية لمزايا نهاية الخدمة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٠ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١ - الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة الرمز للعقارات ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مغلقة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦ م).

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، ترميمات المباني السكنية وغير سكنية، إعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية، صب القواعد والأساسات، تشطيب المباني، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية).

بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٢١ م، عقد مجلس إدارة الشركة اجتماعاً لمناقشة توصية الجمعية العامة غير العادية لاعتماد الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك عن طريق رسملة حساب رأس المال الإضافي بمبلغ ٢٣٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي ورسملة جزء من الأرباح المبقاة للشركة بمبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي.

بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ م، عقدت الجمعية العامة غير العادية اجتماعاً وذلك للمصادقة على زيادة رأس مال الشركة من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (إيضاح ١٦)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣-١٤٤٤ كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية، ستمارس شركة الرمز للعقارات ("الشركة قابضة") سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.

تتضمن القوائم المالية الموحدة الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات ("الشركة قابضة") والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر ("يشار إليها بـ"التابعة"):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
شركة أسس الرمز للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠%

(١) شركة أسس الرمز للمقاولات ("الشركة") هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٢ م.

٢ - أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية الموحدة لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (المجموعة) كما ورد في إيضاح رقم (١). تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية الموحدة للشركة قابضة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢- أساس الإعداد (تتمه)

٢-٢ أساس التوحيد (تتمه)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على تحقيق أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٢-٤ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

التعديلات

يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية للشركة، باستثناء ما هو مشار إليه أدناه.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٠٢٢ م

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السببية ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	العقود المتوقعة خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتنطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨-٢٠٢٠ م	١ يناير ٢٠٢٢ م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦: يزيل التعديل توضيح إعادة التعويض لسداد تحسينات العقارات المستأجرة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩: يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، لا تشمل المنشأة سوى الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١: يلغي التعديل مطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١: يتيح التعديل إعفاء إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق الترجمة التراكمية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢ م	تحظر التعديلات خصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع البنود المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام. بالإضافة إلى ذلك، توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	إطار مفاهيم التقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٢ م	تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩ م.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمه)

المعايير الجديدة والتعديلات والمعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة الصادرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد
لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة والتعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي والتي تم إصدارها
ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد.

التعديلات على المعايير	الوصف	سارية للفترة السنوات ابتداءً من أو بعد تاريخ	ملخص للتعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣ م	يعتبر هذا المعيار المحاسبي الجديد الشامل لعقود التأمين التي تغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. بمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (إلى جانب تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٤) الذي تم إصداره في عام ٢٠٠٥ م. أوضح التعديل ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن الحق في التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل وذلك فقط إذا كان متضمناً المشتقات في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها. يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣ م	هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل تعريف التقدير المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	ضرائب الدخل	١ يناير ٢٠٢٣ م	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	لا ينطبق	تتعامل التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ مع المواقف التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك. على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن المكاسب أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة.

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد تفسيرات وتعديلات المعايير الجديدة هذه في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون
لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة وضع التقديرات والأحكام والافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المفصح عنها من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، وقد ينشأ عن عدم التيقن حيال هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

وتُجرى مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. ويُعترف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يعدل فيها التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بهذه التعديلات.

إن المعلومات التي تتعلق بالنواحي الجوهرية للتقديرات وعدم دقتها والتقديرات الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية (التي تؤثر تأثيراً جوهرياً للغاية على المبلغ المعترف به في القوائم المالية الموحدة) تتضمن على وجه الخصوص مايلي:

٤-١ الأحكام المحاسبية الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، وضعت الإدارة الأحكام المحاسبية التالية التي لها التأثير الهام للغاية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.

مخصص الزكاة المستحقة

عند تقدير الزكاة الحالية المستحقة من قبل الشركة، تأخذ الإدارة في الاعتبار القوانين السارية وقرارات / أحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن بعض القضايا السابقة.

استيفاء التزام الأداء

تمارس المجموعة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في عقود بيع المخزون العقاري أو العقارات تحت التطوير قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع
 - أداء الشركة يُنشئ أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
 - أداء الشركة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.
- عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم الشركة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت. وقد قيمت الشركة أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف الشركة بالإيرادات على مدى نقطة زمنية معينة.

تحويل السيطرة في العقود المبرمة مع عميل

في الحالات التي تحدد الشركة فيها أن التزامات الأداء قد استوفيت عند نقطة زمنية معينة، يُعترف بالإيرادات عندما تحول السيطرة إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المخزون العقاري فهذه عادة ما يكون عند تسليم الوحدة إلى العميل.

تحديد سعر المعاملة

يُعيّن على الشركة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء. وعند إجراء هذا الحكم المحاسبي، تقيم المجموعة تأثير أي عوض متغير في العقد بسبب الخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي عوض غير نقدي في العقد وعند تحديد تأثير العوض المتغير، تستخدم الشركة طريقة "المبلغ المرجح" المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، حيث يُحدد بموجبها سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ المرجح الواحد ضمن مجموعة من مبالغ العوض المحتملة.

عنصر التمويل

لا تتوقع الشركة أي عقود تزيد فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل وسداد العميل عن سنة واحدة. ونتيجة لذلك، فلا تجري الشركة تعديلاً على أي أسعار معاملات بشأن القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف عقود الإيجار العقارية

أبرمت الشركة عقود إيجار عقارية تجارية مع أشخاص معيّنين وبناءً على تقييم شروط الاتفاقيات وأحكامها، حددت الشركة أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً رئيسياً في العمر الاقتصادي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار لا تعادل فعلياً كامل القيمة العادلة للعقار المؤجر التي تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المتعلقة بملكية هذه العقارات، وتُجري الشركة المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٢- التقديرات والافتراضات

تقدير التزامات المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة التزامات المزايا المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقديرات اکتوارية. إضافة لذلك، يتطلب الإلتزام المحدد الافتراضات التي يجب اتخاذها للنتائج المستقبلية والتي تتضمن أساساً زيادة في الرواتب والمزايا، ومعدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية للالتزام. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة مالية.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتاتها وعقاراتها الاستثمارية بغرض حساب الاستهلاك. ويحدد ذلك التقدير بعد دراسة الاستخدام المتوقع للأصل. وتراجع الإدارة دورياً الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

القيمة القابلة للتحقق للمخزون عقاري

يُقدّر المخزون بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق للمخزون العقاري، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلية.

مخصص الضمان والصيانة

يُعترف بمخصص الضمان والصيانة على الوحدات المباعة خلال السنة بناءً على الخبرة السابقة لمستوى الإصلاحات والمرتجعات. ويتوقع أن تتكبد هذه التكاليف في السنة المالية التالية. وقد استندت الافتراضات المستخدمة في احتساب مخصص الضمان والصيانة إلى مستويات المبيعات الحالية والمعلومات المتاحة حالياً بشأن المرتجعات بناءً على فترة ضمان جميع الوحدات المباعة.

القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلي.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر أسعار السوق النشطة). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأداة. وتستند الإدارة إلى افتراضها على القوائم القابلة للملاحظة قدر الإمكان ولكن هذا ليس متوفر دائماً. وفي تلك الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية، إن وجدت، بالقيمة العادلة للموجودات المراد توزيعها ويتم إثبات إعادة قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-١ الأحكام المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداول أو غير متداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للمجموعة، أو
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة. يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
 - محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
 - توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
 - عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.
- يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

٤-٤ الأدوات المالية

الأداة المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

٤-٤-١ الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية بصفة عامة استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم على أساسه إدارة الموجودات المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

١- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: - يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و - الفترات التعاقدية للموجودات المالية التي ينشأ عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات لأصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة.

٢- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

لا يتم قياس أداة الدين على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: - يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية و - تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات مبدئية والفائدة على المبلغ الأساسي غير المسدد.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم إجراء الاختيار على أساس كل استثمار على حده.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمه)

٤-٤-١ الموجودات المالية (تتمه)

٣ - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة . بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري الذي قد يظهر في أمور أخرى.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير الشركة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يعتمد نموذج انخفاض القيمة المطبق من قبل الشركة على نموذج "الخسائر المتوقعة" كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية".

يتم إدراج الخسائر الائتمانية المتوقعة في مخصصات الخسائر المعنية بمبلغ يساوي : الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهراً (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من حالات التأخر عن السداد المتعلقة بالأدوات المالية والتي يمكن حدوثها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير) : أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات التأخر عن السداد على مدى عمر الأداة المالية).

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الانخفاض للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان بشكل جوهري للأداة المالية عن تلك المخاطر عند الاعتراف الأولي، بما في ذلك الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عناصر تمويل جوهري، كما تعترف الشركة بالخسائر المتوقعة على مدى عمر الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي تتضمن عناصر تمويل جوهري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

تستخدم الشركة وسائل عملية عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، ونتيجة لذلك فإنه يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية بالنسبة للذمم المدينة التجارية باستخدام تقييم قابلية استرداد إجمالي القيمة الدفترية لكل عميل.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
 - قيام الشركة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام الشركة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
- عندما تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم تقع بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهريّة بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، وتستمر الشركة في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الشركة به. وفي تلك الحالة تستمر الشركة بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط والأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها الشركة.
- ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الشركة بسداده أيهما أقل.



شركة الرمز للمقاربات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمه)

٤-٤-٢ المطلوبات المالية

تقوم الشركة بتصنيف مطلوباتها المالية، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بعين الاعتبار أي خصومات أو علاوات خاصة بالحصول على تمويل وتشكيل تكاليف الحصول على التمويل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعال.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

٤-٤-٣ المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد

٤-٥ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة الشركة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت. عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات.

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات. وفيما يلي نسب الاستهلاك المقدرة للموجودات التي سيتم إستهلاكها:

البند	النسبة
سيارات	٢٥%
أجهزة جاسب الي	٢٥%
تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني	٢٠% أو فترة الإيجار أيهما أقل

تتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أية خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى.

لا يتم إستهلاك الأصول قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم تحميل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة. تتم رسملة مصاريف الإصلاح والصيانة التي تزيد من قيمة الأصول أو تزيد من عمرها الإنتاجي بشكل جوهري.

تتم مراجعة طريقة الإستهلاك وتقديرات القيمة المتبقية وتقديرات الأعمار الإنتاجية سنوياً.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات والآلات وأي جزء هام تم إثباته في البداية 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 الأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة له.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمه)

٦-٤ أصول غير ملموسة

موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها بشكل منفصل عند الإثبات المبدئي بالتكلفة. تُعد تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها من خلال تجميع المنشآت أنها هي القيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. بعد الإثبات المبدئي، يتم قيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة لا يتم رسلة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، ويُستثنى من ذلك تكاليف التطوير المرسلة، وتعكس النفقات ذات قائمة قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات. تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة للتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.

تطفاً الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتحري الانخفاض في قيمتها عندما يتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في قيمته تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الدخل الشامل ضمن فئة المصاريف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. تشمل الموجودات غير الملموسة للمجموعة على برمجيات. الأعمار الإنتاجية المقدرة ٥ سنوات.

وفيما يلي نسبة الإطفاء المقدرة للموجودات:

البند	النسبة
برمجيات	٢٥%

٧-٤ عقارات استثمارية، بالصافي

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو بهدف ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأية خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويُحمل الاستهلاك وفق القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة:

البند	نسبة الاستهلاك
أراضي	-
مباني	٣,٠٣%
أجهزة كهربائية وأثاث ومفروشات	١٥%

تُراجع دورياً الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تُحول العقارات من عقارات استثمارية إلى مخزون عقاري إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبدء في التطوير بقصد البيع وتُجرى هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. وتحدد الشركة في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يُعترف في القيمة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقع نشوئها من إستمرارية استخدام العقار الاستثماري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمه)

٨-٤ عقارات تحت التطوير

تُصنّف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير قصيرة الأجل بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال ومصروفات البيع. تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي. تعمل دورة تشغيل العقارات تحت على أساس أن غالبية العقارات من المتوقع أن يتم تحققها بين فترة ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة، يتم تحويل العقار تحت التطوير فور إكماله إلى المخزون العقاري.

٩-٤ مخزون عقاري

يُدرج المخزون العقاري بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل التكاليف تلك المصاريف المتكبدة للوصول بكل منتج إلى موقعه الراهن وحالته الراهن والمحسوبة على الأساس التالي:

تكلفة العقار تحت التطوير	تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، ناقصاً أي تكاليف متوقعة للإنجاز والتكاليف المتوقعة اللازمة لإجراء عملية البيع.

١٠-٤ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة سنوياً بتقييم ما إذا كان هناك أية مؤشرات انخفاض في موجوداتها، في حال وجود تلك المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لمقارنتها مع القيمة الدفترية، إذا كان من الصعب تقدير القيمة القابلة للاسترداد ستقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد الأصغر وحدة لتوليد النقد، والتي تم تخصيص الأصل لها وتولد التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الموجودات أو وحدات توليد النقد الأخرى. القيمة القابلة للاسترداد الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة التي تستخدم حالياً أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر، عند تقدير القيمة التي تستخدم حالياً يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجودات، إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد الموجودات (أو الوحدة المولدة للنقد) بأقل من قيمتها الدفترية يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة في تاريخ التقرير للتحقق من وجود مؤشرات على انخفاض الخسائر أو أنها لم تعد موجودة، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة عند تغير التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد، كما يتم عكس خسائر انخفاض القيمة بالحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للموجودات قيمتها الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في السابق ناقصاً الاستهلاك أو الإطفاء في حال عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

١٠-٤ النقد وما في حكمه

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون بند النقد وما في حكمه من نقد بالصندوق والحسابات الجارية وودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة وتكون متاحة لاستخدامات الشركة.

١١-٤ منافع الموظفين

١١-٤-١ الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بناء على الخدمات المقدمة من الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية الموحدة وتقاس بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كإلتزامات منافع الموظفين الحالية ضمن المصروفات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-١١-٢ الالتزامات الأخرى المتعلقة بمناافع الموظفين طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة. يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب الالتزام بالمزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. وتحدد القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي سيتم بها سداد المكافآت، وتكون شروطها مقاربة لشروط الالتزام ذي العلاقة. وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية للالتزامات بالمزايا المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة.

تكلفة الفائدة

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد الالتزام بالمزايا المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزايا الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر الموحدة.

٤-١٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقد يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام. تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي ويتم تعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

٤-١٣ الالتزامات المحتملة

جميع الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل الشركة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فانه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة ضمن المطلوبات المحتملة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-١ الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي. تثبت الشركة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم الشركة بتقدير المبلغ الذي تستحقه الشركة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق الشركة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم الشركة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء الشركة عند أداء الشركة؛ أو
٢. أداء الشركة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
٣. أداء الشركة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن الشركة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات بيع الوحدات

يشمل بيع الوحدات في المشاريع السكنية عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. ويتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتوقعة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات المشاريع الأخرى

يتم إثبات الإيرادات من أعمال المقاولات والتطوير للغير طبقاً لنسبة الإنجاز بما يتطابق مع شروط استحقاق الدفعات للعقود المبرمة مع العملاء وذلك بعد اخذ جميع المستندات الداعمة لأعمال تحقق الأداء وتقديم الخدمة.



شركة الرمز للمعارف
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

٤-١٥ تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات. وتتضمن تكاليف أعمال المقاولات جميع التكاليف المتكبدة في سبيل تنفيذ الأداء والأعمال طبقاً للتعاقد.

٤-١٦ المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال الشركة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تكوين مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٤-١٧ الزكاة

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، تخضع الشركة للزكاة. يتم إثبات مخصص الزكاة للشركة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية. تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف المقيمين وغير المقيمين في المملكة العربية السعودية (إن وجدت)، حسب نظام قوانين الضريبة بالمملكة العربية السعودية. إن الشركة مؤهلة بالدرجة الأولى لدفع الزكاة فقط. وحيث أن عكس فروقات التوقيت، إن وجد، ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير جوهري على مبلغ الزكاة في المستقبل المنظور، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي التزام أو أصل ضريبي مؤجل في هذه القوائم المالية الموحدة.

٤-١٨ المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥ - ممتلكات ومعدات، صافي

التكلفة	سيارات	تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني	أجهزة حاسب آلي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ - محولة الى أصول غير ملموسة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٤١١,٢٠٠	٧٣٢,٥٦٤	١٠٨,٩٥٧	٥٠,٠٠٠	١,٣٠٢,٧٢١
إضافات	-	٤٥٧,٣٩٥	٢٩٢,٢٦٥	٦٨٥,٥٠٢	١,٤٣٥,١٦٢
إستبعادات	(٤١١,٢٠٠)	-	-	(١٥٠,٢٣١)	(٥٦١,٤٣١)
تحويلات الى أصول غير ملموسة	-	-	-	(٥٨٥,٢٧١)	(٥٨٥,٢٧١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	١,١٨٩,٩٥٩	٤٠١,٢٢٢	-	١,٥٩١,١٨١
مجمع الاستهلاك	٤١١,٢٠٠	٨٥,٥٥٢	٢,٢٦٩	-	٤٩٩,٠٢١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	١٨٧,٧٤٩	٣٦,٠٣٦	٧١,٣٣٥	٢٩٥,١٢٠
إستهلاك العام	(٤١١,٢٠٠)	-	-	-	(٤١١,٢٠٠)
إستبعادات	-	-	-	(٧١,٣٣٥)	(٧١,٣٣٥)
تحويلات الى أصول غير ملموسة	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	٢٧٣,٣٠١	٣٨,٣٠٥	-	٣١١,٦٠٦
صافي القيمة الدفترية	-	٩١٦,٦٥٨	٣٦٢,٩١٧	-	١,٢٧٩,٥٧٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	٩١٦,٦٥٨	٣٦٢,٩١٧	-	١,٢٧٩,٥٧٥
التكلفة	سيارات	تجهيزات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٤١١,٢٠٠	٥٨,٨٧٥	-	-	٤٧٠,٠٧٥
إضافات	-	٦٧٣,٦٨٩	١٠٨,٩٥٧	٥٠,٠٠٠	٨٣٢,٦٤٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٤١١,٢٠٠	٧٣٢,٥٦٤	١٠٨,٩٥٧	(٥٠,٠٠٠)	١,٢٥٢,٧٢١
مجمع الاستهلاك	٤٠٢,٣٧١	٣٧,٦٥٠	-	-	٤٤٠,٠٢١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٨,٨٢٩	٤٧,٩٠٢	٢,٢٦٩	-	٥٩,٠٠٠
إستهلاك العام	٤١١,٢٠٠	٨٥,٥٥٢	٢,٢٦٩	-	٤٩٩,٠٢١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	٦٤٧,٠١٢	١٠٦,٦٨٨	-	٧٥٣,٧٠٠
صافي القيمة الدفترية	-	٦٤٧,٠١٢	١٠٦,٦٨٨	-	٧٥٣,٧٠٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	٦٤٧,٠١٢	١٠٦,٦٨٨	-	٧٥٣,٧٠٠

- تم تحميل عبء الإستهلاك للسنة على المصروفات العمومية والإدارية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦- أصول غير ملموسة، صافي

التكلفة	برامج و شبكات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ – محولة الى أصول غير ملموسة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
إضافات	٦٨٥,٥٠٢	-	٦٨٥,٥٠٢
المحول خلال السنة من مشروعات تحت التنفيذ	٥٠,٠٠٠	(٥٠,٠٠٠)	-
إستبعادات	(١٥٠,٢٣١)	-	(١٥٠,٢٣١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٥٨٥,٢٧١	-	٥٨٥,٢٧١
مجمع الإطفاء	-	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	-	-
إطفاء العام	٧١,٣٣٥	-	٧١,٣٣٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٧١,٣٣٥	-	٧١,٣٣٥
صافي القيمة الدفترية	٥١٣,٩٣٦	-	٥١٣,٩٣٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			

٧- عقارات إستثمارية، صافي

التكلفة	أراضي	مباني	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٥١,٢٧٨,٥٨٢	٧٢٤,٨٥٠	٣٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٦,٩٣٢
إستبعادات	-	-	-	-	-
محول الى مخزون عقاري	(٢٤,٦٠٠,٠٠٠)	(٢٩,٠٧٨,٥٨٢)	(٧٢٤,٨٥٠)	(٣٦٣,٥٠٠)	(٥٤,٧٦٦,٩٣٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	-	-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
مجمع الاستهلاك	-	-	-	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-	٧,٤٧٣,٤٨٤	٤٦٦,٩٦٧	٢١٢,٠٤١	٨,١٥٢,٤٩٢
إستهلاك العام	-	٩٨٠,٩٥٥	٤٧,٣٦٢	٢٣,٧٥٢	١,٠٥٢,٠٦٩
إستبعادات	-	(٤,٢٣٦,٤٣٩)	(٥١٤,٣٣٠)	(٢٣٥,٧٩٣)	(٤,٩٨٦,٥٦٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	-	٤,٢١٨,٠٠٠	-	-	٤,٢١٧,٩٩٩
صافي القيمة الدفترية	٢١,٨٠٠,٠٠٠	١٧,٩٨٢,٠٠٠	-	-	٣٩,٧٨٢,٠٠١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- عقارات استثمارية، صافي (تتمه)

التكلفة	أراضي	مباني	أجهزة كهربائية	حق الاستخدام	أثاث ومفروشات	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	٤٩,٠٥٠,٠٠٠	٥٥,٥١٠,٠٠٠	٧٢٤,٨٥٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٣,٥٠٠	١٠٨,٦٤٨,٣٥٠
استيعادات	(٢,٦٥٠,٠٠٠)	(٤,٢٣١,٤١٨)	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٩,٨٨١,٤١٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٥١,٢٧٨,٥٨٢	٧٢٤,٨٥٠	-	٣٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٦,٩٣٢
مجمع الاستهلاك						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	-	٦,٤٣٩,٢٨٨	٣٥٨,٢٣٩	١,٤١٩,٩٦٢	١٥٧,٥١٦	٨,٣٧٥,٠٠٥
إستهلاك العام	-	١,٦٥٧,١٠٦	١٠٨,٧٢٨	٣٣٣,٣٣٣	٥٤,٥٢٥	٢,١٥٣,٦٩٢
استيعادات	-	(٦٢٢,٩١٠)	-	(١,٧٥٣,٢٩٥)	-	(٢,٣٧٦,٢٠٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	-	٧,٤٧٣,٤٨٤	٤٦٦,٩٦٧	-	٢١٢,٠٤١	٨,١٥٢,٤٩٢
صافي القيمة الدفترية						
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٤٣,٨٠٥,٠٩٨	٢٥٧,٨٨٣	-	١٥١,٤٥٩	٩٠,٦١٤,٤٤٠

تعرض العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٤٥,٠٧٩,١٠٠ ريال سعودي بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) والمتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية.

تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية بأسلوب القيمة العادلة وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وطريقة التكلفة وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧% - ٨%)

معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدّر له.

يرجى الرجوع إلى إيضاح القيمة العادلة للمزيد من التوضيح فيما يتعلق بالقيمة العادلة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م قامت إدارة المجموعة برهن عقارات استثمارية بلغت صافي قيمتها الدفترية ٣٩,٧٨٢,٠٠١ ريال سعودي مقابل التسهيل رقم ١ إيضاح رقم ١٨



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨- استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١-٨ صندوق وثيق بروبيتك فنتشر	١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
٢-٨ شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠

١-٨ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في ٣٠٠ ألف وحدة من صندوق وثيق بروبيتك فنتشر ("الصندوق") وهو أول صندوق استثمار رأس مال جريء مغلق متخصص بالتقنيات العقارية (البروبتيك) في الشرق الأوسط ومرخص من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يهدف صندوق وثيق بروبيتك فنتشر للاستثمار في شركات تقنية حديثة التأسيس محلية أو عالمية، كما تتم إدارة الصندوق من قبل شركة وثيق للخدمات المالية.

٢-٨ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة ("الشركة") وهي منصة متعلقة بكافة متطلبات إدارة العقار من خلال تقديم لوحة تحكم موحدة وعدة معايير لقياس أداء العقار، بالإضافة إلى عرض وإيجار العقار ومتابعة المصاريف التشغيلية الخاصة به.

٣-٨ يرجى الرجوع إلى إيضاح القيمة العادلة للمزيد من التوضيح فيما يتعلق بالقيمة العادلة.

٩- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٥٩,٦٦٦,٩٨٣	-
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٧٢,٤٧٣,٣٤٥	-
	١٣٢,١٤٠,٣٢٨	-

١٠- نقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٨,٩٩٣,٠٨٣
	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٨,٩٩٣,٠٨٣

١١- ذمم مدينة تجارية، صافي

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
ذمم مدينة تجارية	١١,٠٤٣,٣١٠	٥٦٦,٥٥٩
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	(٣١٥,٩٤٨)	-
	١٠,٧٢٧,٣٦٢	٥٦٦,٥٥٩

وفيما يلي تحليلاً بأعمار الذمم المدينة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
أقل من ٣٠ يوم	١١,٠٤٣,٣١٠	٥٦٦,٥٥٩
ما بين ٣١ إلى ١٨٠ يوماً	-	-
أكثر من ١٨٠ يوماً	-	-
	١١,٠٤٣,٣١٠	٥٦٦,٥٥٩

- يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢٠-٢٥ لمزيد من التفاصيل فيما يتعلق بالمنهجية وحركة المخصص.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدما و ارصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
-	١٩,٧٠٠,٤٨٢	إيراد مقاولات مستحق
١٠,٣٨٩,٤٨٢	١٥,٣٩٠,٠٠٠	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد *
٢٩١,٨٢٢	٤,٣٨٩,٧٥٧	دفعات مقدمة للموردين
٤١,٢٢٧	٤٨٥,٨٢٣	عهد وسلف موظفين
٨٥٦,٣٧٢	١٨٧,٣٢٣	مصروفات مدفوعة مقدماً
١١,٥٧٨,٩٠٣	٤٠,١٥٣,٣٨٥	

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م لدى الشركة شهادة مؤهلة لاسترداد الضريبة المنكبة نتيجة عمليات التطوير العقاري. قامت الشركة برفع طلبات الاسترداد الضريبة الخاصة بالسنة ولا زالت الطلبات تحت المعالجة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٣ - عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٥٤,٨٨٥,٤٧٠	٣٥٦,٩٤٨,٥٩٩	الرصيد في بداية السنة
٣٧٢,٨٧٩,٧٥٠	٣٤٨,٢٨٣,٤١٨	إضافات خلال السنة
-	(١٩٥,٤٨٤,٨٤٨)	تكاليف عقارات تحت التطوير المباعة
(١٧٠,٨١٦,٦٢١)	(٢٦٢,٢٤٥,١٨٢)	محول إلى مخزون عقاري
٣٥٦,٩٤٨,٥٩٩	٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	

تتضمن الإضافات خلال السنة رسملة تكلفة تمويل بقيمة ٢,٠٩٥,٦٥٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,٥٩١,٧٧٨ ريال سعودي). إيضاح ١٨.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م قامت المجموعة برهن ماقيمته ١٠٥,٠١٩,٧١٠ مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها والمملوكة لها لصالح بنك محلي مقابل التسهيل رقم ١ إيضاح ١٨.

بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٢ م تم فك الرهن العقاري المذكور أعلاه، ورهن ٢٦,٦٦٢,١٤٨ ريال سعودي من العقارات تحت التطوير والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها لصالح بنك محلي مقابل التسهيل رقم ١ إيضاح ١٨.

وقامت المجموعة أيضا خلال عام ٢٠٢٢ م برهن ماقيمته ٦٩,٣١٧,١٨٣ مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح بنك محلي. وذلك مقابل التسهيل رقم ٣ إيضاح ١٨.

كما قامت المجموعة خلال عام ٢٠٢٢ م برهن ماقيمته ٦١,٢٧١,٢٠٥ مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح بنك محلي. وذلك مقابل التسهيل رقم ٤ إيضاح ١٨.

١٤ - مخزون عقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٧٦,٤٩٤,٣٤٩	٢,٣٥٧,٧١٦	الرصيد في بداية السنة
١٧٠,٨١٦,٦٢١	٢٦٢,٢٤٥,١٨٢	المحول من عقارات تحت التطوير خلال السنة
-	٤٩,٧٨٠,٨٧١	المحول من عقارات استثمارية خلال السنة
(٢٤٤,٩٥٣,٢٥٤)	(٢٢٧,٠٩٠,١٣٠)	المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة خلال السنة
٢,٣٥٧,٧١٦	٨٧,٢٩٣,٦٣٩	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥ - معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالشركة وكبار موظفي الإدارة في الشركة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين الشركة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مدین / (دائن)	كما في	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مدین / (دائن)
شركة تفويض لصناعة مواد البناء	شركة حليفة ١	تشغيلي	-	(١٣١,٥٦٨)
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	مساهم رئيسي	تمويلي	-	(١,٢٧١,٢١٩)
هارون رشيد الرشيد	مساهم ١	تشغيلي	-	(١٥٠,٥٠٠)
عبد الملك رشيد الرشيد	مساهم ٢	تشغيلي	-	(٣١٨,٦٠٠)
			-	(١,٨٧١,٨٨٧)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	مبلغ المعاملات للسنة المنتهية في	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
شركة تفويض لصناعة مواد البناء	شركة حليفة ١	تشغيلي	١٣١,٥٦٨	(٤,٢٠٦,٦١١)
شركة رموز القابضة	شركة حليفة ٢	تشغيلي	-	(٧,٦٨٤,٠٠٣)
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	مساهم رئيسي	تمويلي	(١,٢٩٥,٤٦٨)	-
هارون رشيد الرشيد	مساهم ١	تشغيلي	(١٥٠,٥٠٠)	
عبد الملك رشيد الرشيد	مساهم ٢	تشغيلي	(٣١٨,٦٠٠)	

مزايا ومكافآت وتعويضات كبار موظفي الإدارة:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون بالشركة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	رواتب وتعويضات مكافآت
١,٠٤٨,٨٦١	٤٩٥,٦١٥	
١,٠١٧,٢٦٨	١,٧٠١,٠٥٧	
٢,٠٦٦,١٢٩	٢,١٩٦,٦٧٢	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦- رأس المال

في تاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ م، عقدت الجمعية العامة الغير عادية اجتماعاً وذلك للمصادقة على زيادة رأس مال المجموعة من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وذلك عن طريق رسملة حساب رأس المال الإضافي بمبلغ ٢٣٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي ورسملة جزء من الأرباح المتبقية للشركة بمبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي.

وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

الاسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيدي عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤
	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠

١٧- احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجنب ١٠٪ من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

١٨- قروض طويلة الأجل

المطلوبات غير المتداولة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الجزء غير المتداول من قروض طويل الأجل	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	٣٧,١٥٢,٥٨٥
المطلوبات المتداولة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
الجزء المتداول من قروض طويل الأجل	٣٥,٤٣٥,٢٢٥	١٦,٩٣٩,٩٩٣
التسهيل (١)	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
التسهيل (٢)	١٨,٢٣٠,٠٠٠	١٨,٢٣٠,٠٠٠
التسهيل (٣)	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
التسهيل (٤)	٢٠,٥٤٣,٥٧٢	-
	٩٨,٧٧٣,٥٧٢	٥٣,٢٣٠,٠٠٠
يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي	٣٩٦,٤٦١	٨٦٢,٥٧٨
المسدد خلال السنة	(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)	-
الرصيد في نهاية السنة	٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٥٤,٠٩٢,٥٧٨



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨ - قروض طويلة الأجل (تتمه)

التسهيل ١:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ م بحد ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية بالشركة. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بلغ رصيد المستخدم من التسهيل المبلغ القائم بغرض تغطية بناء مشاريع الفلل والشقق. يتم سداد التمويل على دفعات نصف سنوية لمدة ٤ سنوات تبدأ من ٣١ مايو ٢٠٢٢ م. قامت المجموعة برهن ماقيمته ١٠٥,٠١٩,٧١٠ مليون ريال سعودي من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها والمملوكة لها والتي تم إدراجها تحت بند العقارات تحت التطوير لصالح البنك المحلي.

بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٢ م تم فك الرهن العقاري المذكور قيمته أعلاه، وقد تم إعادة رهن عقارات استثمارية بلغت إجمالي تكلفتها ٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تم إدراجها تحت بند العقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)، ورهن ماقيمته ٢٦,٦٦٢,١٤٨ ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح البنك المحلي.

التسهيل ٢:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد شركات التمويل المحلية بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٢١ م وتنتهي هذه الاتفاقية في ٢٨ إبريل ٢٠٢٦ م وذلك بهدف تمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة وذلك بقيمة ١٨,٢ مليون ريال سعودي. حتى تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م قامت المجموعة باستخدام كامل مبلغ القرض ويتم سداد التمويل على دفعتين سنوية لمدة ٥ سنوات. وتتضمن الاتفاقية بيع الأرض للشركة المحلية ومن ثم استئجارها مع الوعد بالهبة فور الالتزام بمتطلبات التسهيل. وقامت المجموعة برهن ماقيمته ٤٠,٨٨٩,٨٢٠ مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح شركة التمويل. وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م قامت المجموعة بسداد جميع دفعات التمويل المستحقة عليها تجاه شركة التمويل. و بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٢ م تم فك الرهن العقاري نتيجة لسداد كامل قيمة التمويل وتم نقل ملكية الأرض لصالح شركة الرمز للعقارات نظير التزامها بسداد التمويل المستحق.

التسهيل ٣:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ م بحد ٢٥ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة. وقامت المجموعة برهن ماقيمته ٦٩,٣١٧,١٨٣ مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح بنك محلي، وذلك في تاريخ ١٤-٠٨-٢٠٢٢ م

التسهيل ٤:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ م بحد تسهيل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام فقط ماقيمته ٢٠,٥ مليون ريال سعودي بالفترة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. وقامت الشركة برهن ماقيمته ٦١,٢٧١,٢٠٥ ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح بنك محلي.

القروض طويلة الأجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٥٣,٢٣٠,٠٠٠	-	الرصيد في بداية السنة
٤٥,٥٤٣,٥٧٢	٥٣,٢٣٠,٠٠٠	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال السنة
٩٨,٧٧٣,٥٧٢	٥٣,٢٣٠,٠٠٠	
(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)	-	القروض المسددة خلال السنة
٣٩٦,٤٦١	٨٦٢,٥٧٨	يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي
٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٥٤,٠٩٢,٥٧٨	الرصيد في نهاية السنة
(٣٥,٤٣٥,٢٢٥)	(١٦,٩٣٩,٩٩٣)	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٣,٠٠٤,٨٠٨	٣٧,١٥٢,٥٨٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
		كانت حركة تكاليف معاملات التمويل كالتالي:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٨٦٢,٥٧٨	-	الرصيد في بداية السنة
٢,٣١٥,٤١٧	١,٥٩١,٧٧٨	إضافات خلال السنة
(٢,٧٨١,٥٣٤)	(٧٢٩,٢٠٠)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة
٣٩٦,٤٦١	٨٦٢,٥٧٨	الرصيد في نهاية السنة

ولتوضيح تواريخ استحقاق القرض برجاء الرجوع الى إيضاح رقم ٢٧.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ - التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين

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 ممولة

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً 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.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية :

القيمة السنوية %	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٣,٠٠	٤,٥٠
٢,٠٠	٣,٠٠

الافتراضات المالية :

- صافي معدل الخصم

- معدل زيادة الرواتب

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٢٤,١٧٠	١٣٠,٧٨٠
٧٢,٤٤٨	١٠٤,٠٧٨
٧٤٤	٣,٦٠٢
-	(٢١,٣٤٤)
٣٣,٤١٨	٢٠,٢٦٤
١٣٠,٧٨٠	٢٣٧,٣٨٠

الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة العمولة

المنافع المدفوعة

خسائر اكتوارية عن الالتزام

الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

جدول الحساسية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١١٨,٦٣٣	٢١٦,٥٥٥
١٤٥,٢٨٧	٢٦٢,٠٧٣
١٤٥,٩٩٨	٢٦٣,٤٧٣
١١٧,٨٣١	٢١٥,٠٣٥

الافتراضات الأساسية

معدل الخصم + ١%

معدل الخصم - ١%

معدل زيادة المرتبات + ١%

معدل زيادة المرتبات - ١%

٢٠ - مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٣٩٤,٦١٠	٦,٠٦٧,١٩٨
-	٥,٤٣٦,٤٦٧
-	٤,٩١١,٧٢٩
١,١٣٧,٦٥١	٨٧٤,٧٦١
-	٢٦٣,٩٥٠
١٦٣,٨٥٨	١٥٠,٩٠٨
٤٠٩,٧٠٠	١٤١,٧٤٤
١٥٢,٦٦٣	٩٥,٨٩٠
٢,٢٥٨,٤٨٢	١٧,٩٤٢,٦٤٧

مكافآت وحوافز مستحقة

ضريبة القيمة المضافة

مصروفات أعمال مستحقة

مخصص ضمان وصيانة

رواتب مستحقة

ضريبة التصرفات العقارية

تأمينات تاجير وحدات

مصروفات مستحقة أخرى

الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٢٤٨,٩٨٠	٩,٩٥٧,٩٤٨
١,١١٧,٥٧٨	٦٤٠,٨٨٤
٢,٣٦٦,٥٥٨	١٠,٥٩٨,٨٣٢

إيراد عقود تطوير محصله مقدماً
إيجارات محصله مقدماً
الإجمالي

٢٢ - الإيرادات

فيما يلي المعلومات التفصيلية للإيرادات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٣١٣,٤٠٥,٧١٠	٢٧٣,٥٩٦,٩٨٣
-	٢٢٤,١٩٥,٧٤٥
-	٧٤,٢٥٠,٠٠٠
-	٥٧,٠٤٣,٥٣٠
٨,٦٥٨,٦١٠	٢,٨٢٤,٨٩٠
٢١,٣٠٧,٨١٠	-
-	١,٣٤١,٤٥٥
٣٤٣,٣٧٢,١٣٠	٦٣٣,٢٥٢,٦٠٣

إيرادات بيع وحدات
إيرادات بيع مشاريع تحت التطوير
إيرادات بيع عقارات استثمارية
إيرادات تطوير عقاري للغير
إيرادات عقود التأجير
إيرادات بيع أراضي
إيرادات انشاءات ومقاولات
الإجمالي

٢٣ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
-	١٩٦,٢٨٥,٩٧٤
٢٢٦,١٣٦,٢٥٤	١٨١,١٦٥,٣٢٣
-	٤٥,٩٢٤,٨٠٧
١,٠٩٣,٥٨٦	٣٩,٦٩٩,٤٨٨
١٨,٨١٧,٠٠٠	١,٩٢١,٠٨٦
٢,١٥٣,٦٩٢	١,٠٥٢,٠٦٩
٥٣٥,٨١٤	٨٨٦,٥٤٦
٦٢,١٦٦	٧٢٤,٤٢٥
٢٤٨,٧٩٨,٥١٢	٤٦٧,٦٥٩,٧١٨

تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير
تكلفة الوحدات المباعة
تكلفة بيع عقارات استثمارية
تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
مصاريف استكمال مشاريع منتهية
استهلاك عقارات استثمارية
مخصص ضمان وصيانة
مصروفات التأجير
الاجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ - مصروفات إدارية وعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢,٧٣٢,٨٣٧	٣,٥٦٨,٦٥١	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
-	٣,٣٣٢,٠٥٤	مكافآت وحوافز
-	٢,٤٠٥,٣٨٧	رسوم طرح *
٨٦٠,٨٥٣	١,٠٨٩,٤١٥	استشارات وأتعاب مهنية
-	٥٠٨,١٤٥	مصروفات انظمه وشبكات
٣١٨,٧٢٩	٤٥٤,٥٥٦	رسوم حكومية
-	٣١٥,٩٤٨	ديون مشكوك في تحصيلها
٥٩,٠٠٠	٢٩٥,١٢٠	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
١٦٦,٣٩٦	٢٤٠,٣٨٣	تأمينات إجتماعية
١٩٧,٥٤٦	١٨٨,٦٩٣	إيجارات
-	١٨٥,٦٣٩	مصروف تأمين طبي
-	١٥٥,٨٩٠	مصروفات ضيافة ونظافة
-	١٢٧,٠٣٩	رسوم اشتراك خدمات رقمية
٧٣,١٩٢	١٠٧,٦٨١	مكافأة نهاية الخدمة
٣٤,٥٢٩	٩٩,١٥٣	قرطاسية ومطبوعات
-	٨٨,٤٧١	دورات واندابيات
١٢,٢٦٣	٥٨,٠٧٧	هاتف وانترنت
-	١٣,٦٥١	عمولات بنكية
٣٣٣,٣٥٧	٢٣٨,٠٣٨	أخرى
٤,٧٨٨,٧٠٢	١٣,٤٧١,٩٩١	الإجمالي

* تتمثل رسوم طرح التي قامت المجموعة بدفعها وذلك مقابل طرح ملفها في سوق نمو.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥ - مخصص الزكاة

٢٥ - ١ الوعاء الزكوي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٧,٤٨٥,٩٣١	١٥٨,٠٨٩,٢٩٥	صافي الربح المعدل
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	يضاف:
١,٨٨٠,٩٤٣	١٠,١٩٤,٨٩٠	رأس المال
٢٩,٦١٥,٢٧٠	٦٢,٧٩٩,٤٤٧	الإحتياطي النظامي
٢٤,١٧٠	١٠٩,٤٣٧	الأرباح المبقاه
٩٢,٩٦٨,١٤٠	٢٨,٦١٦,٥٥٨	المخصصات أول المدة
		إضافات أخرى
(٨٠٣,٧٠٠)	(١,٢٧٩,٥٧٥)	يخصم
(٩٠,٦١٤,٤٤٠)	(٢٧٠,٥٠٠,٧٣١)	ممتلكات ومعدات، بالصافي
(١,٥٥٠,٠٠٠)	(١,١٠٢,٣٤٧)	عقارات إستثمارية وتحت التطوير
١٦٩,٠٠٦,٣١٤	٢٨٦,٩٢٦,٩٧٤	أخرى
٤,٢٨٨,٤٨٦	٧,٣٩٦,٠٧٠	وعاء الزكاة
		الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي أو صافي الربح المعدل أيهما أعلى

٢٥ - ٢ حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢,٢٦٠,٨٠٦	٤,٢٨٨,٤٨٦	الرصيد في بداية السنة
٤,٣٤٦,٤٦٠	٧,٣٩٦,٠٧٠	المحمل خلال السنة
(٢,٣١٨,٧٨٠)	(٤,٢٨٨,٤٨٦)	المدفوع خلال السنة
٤,٢٨٨,٤٨٦	٧,٣٩٦,٠٧٠	الرصيد في نهاية السنة

٢٥ - ٣ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وحصلت على شهادة مؤقتة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦ - إدارة المخاطر المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية بالشركة الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وعملاء دفعات مقدمة. تتكون الموجودات المالية الرئيسية للشركة من النقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومن خلال قائمة الدخل. إن المخاطر المالية الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر صرف العملات الأجنبية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة بمراجعة ومطابقة السياسات لإدارة تلك المخاطر.

٢٦-١ مخاطر السوق

هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل مخاطر الأسعار ومخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد. لم يكن هناك أي تغيير في تعرض الشركة لمخاطر السوق أو الطريقة التي تدار بها هذه المخاطر وكيفية قياسها.

٢٦-١-١ مخاطر الأسعار

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار السوق نتيجة التغير في القيمة العادلة في الموجودات المالية المحتفظ بها في القيمة العادلة نتيجة التغيرات في مستوي مؤشرات السوق.

يوضح الجدول أدناه تحليل الحساسية في التغير في أسعار السوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١٣,٣٦٩,٠٣٢	١٥٥,٠٠٠	صافي قيمة الموجودات للوحدات + ١٠%
(١٣,٣٦٩,٠٣٢)	(١٥٥,٠٠٠)	صافي قيمة الموجودات للوحدات - ١٠%

٢٦-٢ مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير الريال السعودي، تعتقد إدارة الشركة بأن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي. ترقب الإدارة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد بأن الشركة ليست معرضة بشكل جوهري لتغيرات أسعار الصرف.

٢٦-٢ مخاطر الائتمان

هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. ليس لدى الشركة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. ويتم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتستحق الذمم المدينة التجارية والحسابات المدينة الأخرى بصورة رئيسية من عملاء في السوق المحلية وتظهر بقيمتها القابلة للتحويل التقديرية. لدى الشركة سياسات معمول بها لتقليل تعرضها لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٨,٩٩٣,٠٨٣	نقد وما في حكمه
١٠,٧٢٤,٤٦٢	٥٦٦,٥٥٩	ذمم مدينة تجارية
١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣٢,١٤٠,٣٢٨	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٠,١٥٣,٣٨٥	١١,٥٧٨,٩٠٣	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٥٧,٦٥٤,٥٠٨	٢٢,٦٨٨,٥٤٥	

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص جوهري مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

الذمم المدينة التجارية الأرصدة مدينة أخرى والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة:

تطبق الشركة نهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى الحياة للذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من الأطراف ذات العلاقة.

الذمم المدينة

٣٠ - ٩٠ يوم	٩١ - ١٢٠ يوم	١٢١ - ٣٦٥ يوم	الإجمالي
١٠,٧٢٧,٣٦٢	-	-	١٠,٧٢٧,٣٦٢

ذمم مدينة تجارية



شركة الرمز للمعارف
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦ - إدارة المخاطر المالية (تتمه)

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالتزامات المالية للشركة. يتمثل النهج الذي تتبعه الشركة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتبعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة الشركة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	١٦,٦٤١,٣٧٦	١٦,٦٤١,٣٧٦	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	-	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٧,٩٤٢,٦٤٧	١٧,٩٤٢,٦٤٧	-	-
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٥٩٨,٨٣٢	١٠,٥٩٨,٨٣٢	-	-
قروض طويلة الأجل	٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٣٥,٤٣٥,٢٢٥	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	-
	١١٣,٦٢٢,٨٨٧	٨٠,٦١٨,٠٨٠	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	٥,٤٣٣,٤٠٧	٥,٤٣٣,٤٠٧	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	١,٨٧١,٨٨٧	١,٨٧١,٨٨٧	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٢,٢٥٨,٤٨٢	٢,٢٥٨,٤٨٢	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٢,٣٦٦,٥٥٨	٢,٣٦٦,٥٥٨	-	-
قروض طويلة الأجل	٥٤,٠٩٢,٥٧٨	١٦,٩٣٩,٩٩٣	٣٧,١٥٢,٥٨٥	-
	٦٦,٠٢٢,٩١٢	٢٨,٨٧٠,٣٢٧	٣٧,١٥٢,٥٨٥	-

مخاطر العمولة

إن مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولات السائدة على قائمة المركز المالي الموحدة للشركة والتدفقات النقدية. تقوم الشركة بإدارة مخاطر أسعار العمولة من خلال المراقبة المنتظمة لجدول أسعار العمولات للأدوات المالية المحملة بعمولة. إن المطلوبات التي تحمل عمولة خاصة بالشركة، والتي هي بشكل رئيسي اقتراضات بنكية، تكون بمعدلات متغيرة تخضع لإعادة التسعير. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد أن مخاطر العمولات على القيمة العادلة والتدفقات النقدية للشركة ليست جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل تكلفة تمويل من الودائع المربحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار العمولات للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار العمولات على القيمة العادلة.

فيما يلي بيان سعر العمولات للأدوات المالية للشركة التي تحمل عمولة كما تم الإبلاغ عنها لإدارة الشركة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٥٤,٠٩٢,٥٧٨
٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٥٤,٠٩٢,٥٧٨

قروض طويلة الأجل

يتأثر الربح أو الخسارة بمصرف العمولة (أعلى / أقل) على الاقتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. و يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في سعر العمولة لأرباح الشركة، من خلال أثر معدل الاقتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

الزيادة/ النقص في نقاط الأساس المتعلقة بأسعار العمولات	الأثر على دخل السنة
١٠٠ +	٦٨٤,٤٠٠
١٠٠ -	(٦٨٤,٤٠٠)

زيادة معدل العمولة
انخفاض معدل العمولة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٧ - القيمة العادلة للأدوات المالية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	-	١٣٢,١٤٠,٣٢٨	١٣٢,١٤٠,٣٢٨
عقارات استثمارية، صافي	-	-	٣٩,٧٨٢,٠٠١	٣٩,٧٨٢,٠٠١
-	-	-	١٧٣,٤٧٢,٣٢٩	١٧٣,٤٧٢,٣٢٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	-	-	-
عقارات استثمارية، صافي	-	-	٩٠,٦١٤,٤٤٠	٩٠,٦١٤,٤٤٠
-	-	-	٩٢,١٦٤,٤٤٠	٩٢,١٦٤,٤٤٠

٢٨ - توزيعات أرباح

في تاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقدرها (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بواقع (١,٠٠) ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل (١٠%) من قيمة السهم الاسمية.

لاحقاً بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٤ هـ الموافق ٠٩ مارس ٢٠٢٣ م أوصى مجلس إدارة الشركة في الاجتماع المنعقد للجمعية العامة على توزيع أرباح بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٩ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية

٣٠ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٧ شعبان ١٤٤٤ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣ م.



شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مقفلة
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة

-	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين/ شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مقفلة
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٢/١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الرمز للعقارات ويشار لها بـ ("الشركة") وشركتها التابعة لها (يشار إليهما معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م،
- قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحكومة، أي (مجلس المديرين)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

الخبر

هاتف: ٩٦٦ ١٣ ٥٩٣ ٣٣٧٣
فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٥٩٣ ٣٣٤٩
ص ب: ٤٦٣٦
الجزر ٣١٩٥٢

جدة

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٥٩٢ ٥٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥٩٢ ٢٨٩٤
ص ب: ١٥٥٩١
جدة ٢١٥٥٤

الرياض

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٥٤٤٤
ص ب: ٦٩٥٥٨
الرياض ١١٥٥٧

أبراهيم أحمد البسام وشركاه محاسبون قانونيون | سجل تجاري رقم ١٠١٩١٨٥٨٠٤ | ترخيص ممارسة مهنة رقم ٥٢٠/١١/٣٢٣ | وهي عضو في عائلة بي كي إف العالمية المكونة من شركات مستقلة قانونياً، ولا تتحمل مسؤولية أو التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أي شركة أو شركات مرابطة الموقع الرسمي: www.pkbbsam.com | البريد الإلكتروني: info@pbk.com



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين/ شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مغلقة
الرياض- المملكة العربية السعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٢/٢)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات المتعلقة بها التي أعدها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.

عن بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



أحمد عبد المجيد مهندس
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٤٧٧
الرياض: ٢١ ذو الحجة ١٤٤٥ هـ
الموافق: ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ م



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٢٧٩,٥٧٥	١,٨٢٧,٨٣٠	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٥١٣,٩٣٦	٤٢٩,٤٨١	٦	أصول غير ملموسة، صافي
٣٩,٧٨٢,٠٠١	٣٩,٣٠٥,٣١٥	٧	عقارات استثمارية، صافي
١,٥٥٠,٠٠٠	٢,٩٥٠,٠٠٠	٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣٢,١٤٠,٣٢٨	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٧٥,٢٦٥,٨٤٠	٣٥٨,٨٥٨,٣٣٠		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٢٤,١٩٩,٩١١	١٠	نقد وما في حكمه
١٠,٧٢٧,٣٦٢	١١٠,٣٠٢,٣٤٧	١١	ذمم مدينة تجارية، صافي
٤٠,١٥٣,٣٨٥	٤٣,٧١٩,١٩٣	١٢	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	١٣	عقارات تحت التطوير
٨٧,٢٩٣,٦٣٩	١٠٥,٤٣٨,٦٣٣	١٤	مخزون عقاري
-	٢٤,٠٠١,٥٨٨	١٥	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٥٨,٧٦٢,٧٠٦	٥٩٦,٦٢٧,٠٩٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٦٣٤,٠٢٨,٥٤٦	٩٥٥,٤٨٥,٤٢٩		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	١٧	احتياطي نظامي
(٤٣,٧٧٩)	٤,٨٢٤		الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة
١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	٢٧١,٧٤٤,٠٤٤		الأرباح المبقاة
٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	٦٠٩,٤١٩,٦٤٣		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٢٣٧,٣٨١	٤٦٧,٧٤١	١٩	التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين
٣٣,٠٠٤,٨٠٨	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	١٨	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٣,٢٤٢,١٨٩	٢٣٠,١٤٦,٨٣٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٦,٦٤١,٣٧٧	٣٨,٨٥٧,٥٢١		ذمم دائنة تجارية
	٣٦١,٠٩٤		مستحق للأطراف ذات علاقة
١٧,٩٤٢,٦٤٧	١٤,٥٩١,٩٨٨	٢٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
١٠,٥٩٨,٨٣٢	٣٤,٠٩٦,٦٢٤	٢١	عملاء دفعات مقدمة
٧,٣٩٦,٠٧٠	٥,٢٣٩,٩٣٨	٢٦	مخصص الزكاة المستحقة
٣٥,٤٣٥,٢٢٥	٢٢,٧٧١,٧٨٦	١٨	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٨٨,٠١٤,١٥٢	١١٥,٩١٨,٩٥١		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢١,٢٥٦,٣٤١	٣٤٦,٠٦٥,٧٨٦		إجمالي المطلوبات
٦٣٤,٠٢٨,٥٤٦	٩٥٥,٤٨٥,٤٢٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المدير المالي الرئيس التنفيذي رئيس مجلس الإدارة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الإيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
الإيرادات	٥٣١,٩٠٩,١٢٤	٦٣٣,٢٥٢,٦٠٤
تكلفة الإيرادات	(٤٠٤,٣٠٦,٥٥٥)	(٤٦٧,٦٥٩,٧١٨)
مجمول الربح	١٢٧,٦٠٢,٥٦٩	١٦٥,٥٩٢,٨٨٥
مصروفات إدارية وعمومية	(١٧,٠٣٧,٢٦٠)	(١٣,٤٧١,٩٩١)
مصروفات بيعية وتسويقية	(٩,٦٢٤,٠٣٣)	(٤,٨٣٢,٠٧٦)
إيرادات أخرى	٤,٩١٧,٥٧١	١,٦٩٨,٧٠٧
مكاسب استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٢٨,٢٤٠,٢٩٥	
الدخل من العمليات	١٣٤,٠٩٩,١٤٢	١٤٨,٩٨٧,٥٢٥
تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية	(٢,٣٦٠,٤٢٩)	(١,٧٦٩,٨٠٨)
صافي ربح السنة قبل الزكاة	١٣١,٧٣٨,٧١٣	١٤٧,٢١٧,٧١٧
الزكاة	(٥,١٣٩,٨٧٨)	(٧,٣٩٦,٠٧٠)
صافي ربح السنة	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	١٣٩,٨٢١,٦٤٨
الدخل الشامل الآخر		
بنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في السنوات اللاحقة:-		
الخسارة الاكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة	٤٨,٦٠٣	(٢٠,٢٦٤)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	١٢٦,٦٤٧,٤٣٨	١٣٩,٨٠١,٣٨٤

المدير المالي الرئيس التنفيذي رئيس مجلس الإدارة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)

٢

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المبقاة	الخصائر الإكوارية لمزايا جارية الخدمة	احتياطي نظامي	رأس المال
٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	(٤٣,٧٧٩)	٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	٤٨,٦٠٣		
٤٨,٦٠٣		٤٨,٦٠٣		
١٢٦,٦٤٧,٤٣٨	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	٤٨,٦٠٣	١٣,٤٩٣,٧٢٠	
-	(١٣,٤٩٣,٧٢٠)			
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)			
٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٢٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤,٨٢٤	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٠,٢٩٧٠,٨١٢	٩٢,٧٩٩,٤٤٧	(٢٢,٥١٥)	١٠,١٩٤,٨٩٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١٣٩,٨٢١,٦٤٨	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	-	-	-
(٢٠,٢٦٤)	-	(٢٠,٢٦٤)	-	-
١٣٩,٨٠١,٣٨٤	١٣٩,٨٢١,٦٤٨	(٢٠,٢٦٤)	-	-
-	(١٣,٩٨٢,١٦٥)	-	١٣,٩٨٢,١٦٥	-
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-
٥١٢,٧٧٢,٢٠٥	١٨٨,٦٣٨,٩٢٩	(٤٣,٧٧٩)	٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

رئيس مجلس الإدارة

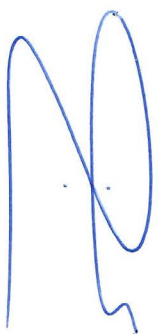


الرئيس التنفيذي



(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)

المدير المالي



الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الحول الإجمالي النظامي
توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٢٩)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الحول الإجمالي النظامي
توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٢٩)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م





شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٤٧,٢١٧,٧١٧	١٣١,٧٣٨,٧١٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٢٢٣,٧٨٥	٤١٣,٦٠٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٠٥٢,٠٧٠	٦٧٦,٦٨٦	استهلاك عقارات استثمارية
١٠٧,٦٨٠	٣٣٩,٩٤٩	مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٣١٥,٤١٧	٩,٦٣٣,٦٦١	تكاليف معاملات التمويل
(٢٤,٤٦٩,٦٣١)	-	أرباح بيع عقارات استثمارية
٣١٥,٩٤٨	-	مخصص خسائر ائتمانية
٧١,٣٣٥	١٦١,٧١٥	إطفاء أصول غير ملموسة
		التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(١٠,٤٧٦,٧٥١)	(٩٩,٥٧٤,٩٨٥)	ذمم مدينة تجارية
-	(٢٤,٠٠١,٥٨٨)	مستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٨,٥٧٤,٤٨٢)	(٣,٥٥٨,٨٠٨)	مصرفوات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
١٠٩,٤٤٦,٦١٢	(٤١,٤٦٣,٤٤٠)	عقارات تحت التطوير
(٨٤,٩٣٥,٩٣٣)	(١٨,١٤٤,٩٩٤)	مخزون عقاري
١١,٢٠٧,٩٧٠	٢٢,٢١٦,١٤٥	ذمم دائنة تجارية
(١,٨٧١,٨٨٧)	٣٦١,٠٩٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٢٣٢,٢٧٥	٢٣,٤٩٢,٧٩٢	عملاء دفعات مقدمة
١٥,٦٨٤,١٦٥	(٣,٣٥٠,٦٥٩)	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٢,٧٨١,٥٣٤)	(٣,٨٢٩,٠٤٣)	تكاليف معاملات التمويل المدفوعة
١٤٢,٧٦٤,٧٦٦	(٤,٨٩١,٣٥٧)	النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(٢١,٣٤٤)	(٦٠,٩٨٦)	المستخدم من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة
(٤,٢٨٨,٤٨٦)	(٧,٢٩٦,٠١٠)	الزكاة المدفوعة خلال العام
١٣٨,٤٥٤,٩٣٦	(١٢,٢٤٨,٣٥٣)	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٧٤٩,٦٥٩)	(٩٦١,٨٦٠)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
-	(٢٠٠,٠٠١)	إضافات على العقارات الاستثمارية
-	(١,٤٠٠,٠٠٠)	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٥٣٥,٢٧١)	(٧٧,٢٦٠)	مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة
(١٣٢,١٤٠,٣٢٨)	(١٧٥,٤٦١,٤٢٧)	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	٢١,٤٩٦,٣٤٥	استيعادات استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
	(٢٨,٢٤٠,٢٩٤)	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٧٤,٢٥٠,٠٠٠	-	متحصلات من استيعاد عقارات استثمارية
(٥٩,١٧٥,٢٥٨)	(١٨٤,٨٤٤,٤٩٧)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤٥,٥٤٣,٥٧٢	٢٠,٩٥٦,٤٢٨	المحصل من قروض طويلة الأجل
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)	(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	المسدد من القروض
(١٥,١٨٦,٤٢٨)	١٤٨,٢٠٦,٤٢٨	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٦٤,٠٩٣,٢٥٠	(٤٨,٨٨٦,٤٢٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٩٩٣,٠٨٣	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٢٤,١٩٩,٩١١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣١ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١- الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة الرمز للعقارات ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦ م).

الإنشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق الخ ترميمات المباني السكنية وغير سكنية اعداد وتجيز المواقع من الحفر والتسوية صب القواعد والاساسات تشطيب المباني إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية الوساطة العقارية أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣-٣-١٤٤٤ كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية ، ستمارس شركة الرمز للعقارات ("الشركة القابضة") سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.

تتضمن القوائم المالية الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات ("الشركة القابضة") والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر ("بشار إليها بـ"التابعة"):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
شركة أسس الرمز للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠%

(١) شركة أسس الرمز للمقاولات ("الشركة") هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٢ م.

٢- أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة ، القوائم المالية الموحدة لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (المجموعة) كما ورد في إيضاح رقم (١). تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية الموحدة للشركة القابضة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها،

تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢- أساس الإعداد والقياس (تتمة)

٢-٢ أساس التوحيد (تتمة)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض السنة الحالية.

٤-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة وضع التقديرات والأحكام والافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المفصّل عنها من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، وقد ينشأ عن عدم التيقن حيال هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية. وتُجرى مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة، ويُعترف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يعدل فيها التقدير وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بهذه التعديلات.

إن المعلومات التي تتعلق بالنواحي الجوهرية للتقديرات وعدم دقتها والتقديرات الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية (التي تؤثر تأثيراً جوهرياً للغاية على المبلغ المعترف به في القوائم المالية الموحدة) تتضمن على وجه الخصوص مايلي:



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-١ تصنيف المتداول والغير متداول

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداول أو غير متداول عرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة. يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

٣-٢ الأدوات المالية

الأداة المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

٣-٢-١ الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية بصفة عامة استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم على أساسه إدارة الموجودات المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

١- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الفترات التعاقدية للموجودات المالية التي ينشأ عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات لأصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بإجراء تقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة.

٢- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

لا يتم قياس أداة الدين على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات مبدئية والفائدة على المبلغ الأساسي غير المسدد.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم إجراء الاختيار على أساس كل استثمار على حده.



شركة الرمز للعقارات (شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٣ الأدوات المالية (تتمة)

١-٢-٣ الموجودات المالية (تتمة)

٣ - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالقيمة العادلة أو بالقيمة المطفأة أو بالقيمة الشاملة الأخرى، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري الذي قد يظهر في أمور أخرى.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية. يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يعتمد نموذج انخفاض القيمة المطبق من قبل المجموعة على نموذج "الخسائر المتوقعة" كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية".

يتم إدراج الخسائر الائتمانية المتوقعة في مخصصات الخسائر المعنية بمبلغ يساوي:

الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهراً (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من حالات التأخر عن السداد المتعلقة بالأدوات المالية والتي يمكن حدوثها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير)؛ أو

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات التأخر عن السداد على مدى عمر الأداة المالية).

يتم الاعتراف بمخصص خسائر الانخفاض للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان بشكل جوهري للأداة المالية عن تلك المخاطر عند الاعتراف الأولي، بما في ذلك الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عناصر تمويل جوهري. كما تعترف المجموعة بالخسائر المتوقعة على مدى عمر الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي تتضمن عناصر تمويل جوهري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩).

تستخدم المجموعة وسائل عملية عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، ونتيجة لذلك فإنه يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية بالنسبة للذمم المدينة التجارية باستخدام تقييم قابلية استرداد إجمالي القيمة الدفترية لكل عميل.

٢-٢-٣ إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

• انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو

• قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهري بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، وتستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط بالأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها المجموعة.

ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده أهما أقل. تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بعين الاعتبار أي خصومات أو علاوات خاصة بالحصول على تمويل وتشكيل تكاليف الحصول على التمويل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعال.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٣ الأدوات المالية (تتمة)

٣-٢-٣ إلغاء الاعتراف (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

٣-٢-٣ المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى المجموعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد

٣-٣ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة المجموعة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.

عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات.

يتم تحميل الإستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات. وفيما يلي نسب الإستهلاك المقدرة للموجودات التي سيتم إهلاكها:

البند	النسبة
سيارات	٢٥%
أجهزة حاسب الي	٢٥%
تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني	٢٠% أو فترة الايجار ايهما اقل

تتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أية خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى.

لا يتم إستهلاك الأصول قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم تحميل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الشامل الآخر. تتم رسملة مصاريف الإصلاح والصيانة التي تزيد من قيمة الأصول أو تزيد من عمرها الإنتاجي بشكل جوهري.

تتم مراجعة طريقة الإستهلاك وتقديرات القيمة المتبقية وتقديرات الأعمار الإنتاجية سنوياً.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات والآلات وأي جزء هام تم إثباته في البداية 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 الأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة له.

٣-٤ أصول غير ملموسة

موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها بشكل منفصل عند الإثبات المبدئي بالتكلفة. تُعد تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها من خلال تجميع المنشآت أنها هي القيمة العادلة في تاريخ الإقتناء. بعد الإثبات المبدئي، يتم قيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، ويُستثنى من ذلك تكاليف التطوير المرسملة، وتنعكس النفقات ذات قائمة قائمة الدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات. تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة للتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٣ أصول غير ملموسة (تتمة)

موجودات غير ملموسة (تتمة)

تطفاً الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتجري الانخفاض في قيمتها عندما يتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في قيمته تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الدخل الشامل ضمن فئة المصاريف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. تشمل الموجودات غير الملموسة للشركة على برمجيات. الأعمار الإنتاجية المقدرة ٤ سنوات.

وفيما يلي نسبة الإطفاء المقدرة للموجودات:

النسبة	البند
٢٥%	برمجيات

٥-٣ عقارات استثمارية، بالصافي

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو بهدف ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأية خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويُحمل الاستهلاك وفق القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة:

النسبة الاستهلاك	البند
-	أراضي
٣,٠٣%	مباني
١٥%	أجهزة كهربائية وأثاث ومفروشات

تُراجع دورياً الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تُحول العقارات من عقارات استثمارية إلى مخزون عقاري إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل بالبداية في التطوير بقصد البيع وتُجرى هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

وتحدد المجموعة في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يُعترف في القيمة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقع نشوئها من إستمرارية استخدام العقار الاستثماري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

٦-٣ الاستثمارات في شركات التابعة

المجموعة التابعة هي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً وليست مسيطرة أو لديها سيطرة مشتركة عليها. التأثير الهام هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات والسياسات المالية والتشغيلية في المجموعة المستثمر بها، ولا تعتبر سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام تتضمن الاحتفاظ – بشكل مباشر أو غير مباشر – بنسبة من حق التصويت للشركة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية، تبادل الموظفين الإداريين، أو توفير المعلومات التقنية الأساسية

٧-٣ الاستثمار بطريقة التكلفة

يتم الاعتراف بالاستثمارات في الشركات التابعة مبدئياً بتكلفة الإقتناء بما في ذلك أية تكاليف مباشرة بعملية الشراء، ويتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.



شركة الرمز للعقارات (شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٨-٣ عقارات تحت التطوير

تصنّف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير قصيرة الأجل بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل العقارات تحت على أساس أن غالبية العقارات من المتوقع أن يتم تحقيقها بين فترة ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة. يتم تحويل العقار تحت التطوير فور إكتماله إلى المخزون العقاري.

٩-٣ مخزون عقاري

يُدرج المخزون العقاري بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل التكاليف تلك المصاريف المتكبدة للوصول بكل منتج إلى موقعه الراهن وحالته الراهنة والمحتسبة على الأساس التالي:

تكلفة العقار تحت التطوير	تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، ناقصاً أي تكاليف متوقعة للإنجاز والتكاليف المتوقعة اللازمة لإجراء عملية البيع.

١٠-٣ النقد وما في حكمه

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون بند النقد وما في حكمه من نقد بالصندوق والحسابات الجارية ودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة وتكون متاحة لاستخدامات المجموعة.

١١-٣ ذمم مدينة تجارية

تمثل المبالغ المستحقة من عملاء من القطاع الخاص والعام نظير توريدات وذلك في سياق النشاط المعتاد للشركة ولا تتحمل الذمم المدينة فائدة. إذا تجاوز الائتمان شروط الائتمان العادية يتم قياس الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للذمم المدينة والمدينين الآخرين لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن المبالغ غير قابلة للاسترداد. في هذه الحالة، يتم إثبات الخسارة بسبب انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

١٢-٣ التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين

١٠-١٢-٣ الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظف بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بناء على الخدمات المقدمة من الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقاس بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كالتزامات منافع الموظفين الحالية ضمن المصروفات المستحقة في قائمة المركز المالي.

٢-١٢-٣ الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة. يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. وتحدد القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملية التي سيتم بها سداد المكافآت، وتكون شروطها مقارنة لشروط الالتزام ذي العلاقة. وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المزايا المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تنمة)

١٢-٣ التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين (تنمة)

٢-١٢-٣ الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل (تنمة)

تكلفة الفائدة

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد إلتزام المزايا المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزايا الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر.

١٣-٣ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (كمتحصلات مستلمة). بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة، إن وجدت. في وقت لاحق على الاعتراف المبدئي يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض ضمن تكاليف معاملات القرض بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم سحب التسهيلات، ويتم رسملة الرسوم ضمن المدفوعات مقدماً لخدمات السيولة بالقدر الذي لا يكون هناك دليل على احتمالية سحب جزء أو كل التسهيل، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل ذو العلاقة.

يتم التوقف عن الاعتراف بالقروض في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم تسوية الإلتزام أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الربح والخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى أو تكاليف التمويل.

يتم تصنيف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الإلتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد سنة التقرير المالي.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة للرسملة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإتمام وإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المخصص له، كما هو مناسب. إن الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المخصصة له. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة لحين إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في السنة التي يتم تكبدها فيها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١٤-٣ ذمم دائنة تجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

١٥-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون للشركة التزام قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الإلتزام ويمكن تقدير مبلغها بصورة يمكن الاعتماد عليها. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، والمخاطر التي ينطوي عليها الإلتزام. يتم الاعتراف بتخفيض الخصم كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٦-٣ الزكاة الشرعية

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، تخضع المجموعة للزكاة. يتم إثبات مخصص الزكاة للشركة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف المقيمين وغير المقيمين في المملكة العربية السعودية (إن وجدت)، حسب نظام قوانين الضريبة بالمملكة العربية السعودية.

إن المجموعة مؤهلة بالدرجة الأولى لدفع الزكاة فقط. وحيث أن عكس فروقات التوقيت، إن وجد، ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير جوهري على مبلغ الزكاة في المستقبل المنظور، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي التزام أو أصل ضريبي مؤجل في هذه القوائم المالية الموحدة.

١٧-٣ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:

-عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو

-عند إظهار الذمم المدينة والدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من /أو المستحق إلى الجهة الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى أو المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى في قائمة المركز المالي.

١٨-٣ أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن قائمة الدخل الشامل.

١٩-٣ الالتزامات المحتملة

جميع الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل المجموعة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام،

أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فإنه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة ضمن المطلوبات المحتملة

٢٠-٣ عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تُطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجارها قصيرة الأجل للعقارات المؤجرة والمستأجرة (أي عقود الإيجار التي تصل مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار شراء)، وتُطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة. ويُعترف بدفعات عقود الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

٢١-٣ إثبات بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي. تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢١ اثبات الإيرادات (تتمة)

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد عندما تفي المنشأة بالتزام أداء. إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو
٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
٣. أداء المجموعة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للتعويض مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات بيع الوحدات

يشمل بيع الوحدات في المشاريع السكنية. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. ويتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المحتملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات المشاريع الأخرى

يتم إثبات الإيرادات من أعمال المقاولات والتطوير للغير طبقاً لنسبة الإنجاز بما يتطابق مع شروط استحقاق الدفعات للعقود المبرمة مع العملاء وذلك بعد اخذ جميع المستندات الداعمة لأعمال تحقق الأداء وتقديم الخدمة.

٣-٢٢ تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تختص على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات. وتتضمن تكاليف أعمال المقاولات جميع التكاليف المتكبدة في سبيل تنفيذ الأداء والأعمال طبقاً للتعاقد

مخصص الزكاة المستحقة

عند تقدير الزكاة الحالية المستحقة من قبل المجموعة، تأخذ الإدارة في الاعتبار القوانين السارية وقرارات / أحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن بعض القضايا السابقة.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢٣-٣ المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تكوين مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٢٤-٣ التقديرات والافتراضات

تقدير التزامات المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة التزامات المزايا المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. إضافة لذلك، يتطلب الالتزام المحدد الافتراضات التي يجب اتخاذها للنتائج المستقبلية والتي تتضمن أساساً زيادة في الرواتب والمزايا، ومعدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية للالتزام. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة مالية.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تُحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتاها وعقاراتها الاستثمارية بغرض حساب الاستهلاك. ويُحدد ذلك التقدير بعد دراسة الاستخدام المتوقع للأصل. وتراجع الإدارة دورياً الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

القيمة القابلة للتحقق للمخزون عقاري

يُقيد المخزون بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق للمخزون العقاري، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلية.

مخصص الضمان والصيانة

يُعترف بمخصص الضمان والصيانة على الوحدات المباعة خلال السنة بناءً على الخبرة السابقة لمستوى الإصلاحات والمرتجعات. ويتوقع أن تتكبد هذه التكاليف في السنة المالية التالية. وقد استندت الافتراضات المستخدمة في احتساب مخصص الضمان والصيانة إلى مستويات المبيعات الحالية والمعلومات المتاحة حالياً بشأن المرتجعات بناءً على فترة ضمان جميع الوحدات المباعة.

القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحدثها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلي.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر أسعار السوق النشطة). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأداة. وتستند الإدارة إلى افتراضها على القوائم القابلة للملاحظة قدر الإمكان ولكن هذا ليس متوفراً دائماً. وفي تلك الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية، إن وجدت، بالقيمة العادلة للموجودات المراد توزيعها ويتم إثبات إعادة قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

استيفاء التزام الأداء

تمارس المجموعة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (الالتزامات) الأداء المتضمنة في عقود بيع المخزون العقاري أو العقارات تحت التطوير قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع
- أداء المجموعة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
- أداء المجموعة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة، وللشركة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢٤ التقديرات والافتراضات (تتمة)

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت. وقد قيمت المجموعة أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف المجموعة بالإيرادات على مدى نقطة زمنية معينة.

تحويل السيطرة في العقود المبرمة مع عميل

في الحالات التي تحدد المجموعة فيها أن التزامات الأداء قد استوفيت عند نقطة زمنية معينة، يُعترف بالإيرادات عندما تخول السيطرة إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المخزون العقاري فهذه عادة ما يكون عند تسليم الوحدة إلى العميل.

تحديد سعر المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء. وعند إجراء هذا الحكم المحاسبي، تقيم المجموعة تأثير أي عوض متغير في العقد بسبب الخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي عوض غير نقدي في العقد وعند تحديد تأثير العوض المتغير، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ المرجح" المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، حيث يُحدد بموجبها سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ المرجح الواحد ضمن مجموعة من مبالغ العوض المحتملة.

عنصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أي عقود تزيد فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل وسداد العميل عن سنة واحدة ونتيجة لذلك، فلا تجري المجموعة تعديلاً على أي أسعار معاملات بشأن القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف عقود الإيجار العقارية

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية مع أشخاص معينين وبناءً على تقييم شروط الاتفاقيات وأحكامها، حددت المجموعة أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً رئيسياً في العمر الاقتصادي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار لا تعادل فعلياً كامل القيمة العادلة للعقار المؤجر التي تحتفظ بكافة المخاطر والمناافع الهامة المتعلقة بملكية هذه العقارات، وتُجري المجموعة المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

٣-٢٥ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة سنوياً بتقييم ما إذا كان هناك أية مؤشرات انخفاض في موجوداتها، في حال وجود تلك المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لمقارنتها مع القيمة الدفترية، إذا كان من الصعب تقدير القيمة القابلة للاسترداد ستقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصغر وحدة لتوليد النقد، والتي تم تخصيص الأصل لها وتولد التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الموجودات أو وحدات توليد النقد الأخرى.

القيمة القابلة لاسترداد الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة التي تستخدم حالياً أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر، عند تقدير القيمة التي تستخدم حالياً يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات، إذا تم تقدير القيمة القابلة لاسترداد الموجودات (أو الوحدة المولدة للنقد) بأقل من قيمتها الدفترية يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة في تاريخ التقرير للتحقق من وجود مؤشرات على انخفاض الخسائر أو أنها لم تعد موجودة، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة عند تغير التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد، كما يتم عكس خسائر انخفاض القيمة بالحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للموجودات قيمتها الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في السابق ناقصاً الاستهلاك أو الإطفاء في حال عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

٣-٢٦ المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة

١-٤ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٣
إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالمجموعة سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمدت المجموعة هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات على المعيار الدولي للمعيار المالي رقم ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤))	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤)	١ يناير ٢٠٢٣	يغير التعديل تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأداة المالية، بحيث تكون الكيانات ملزمة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧	عقود التأمين وتعديلاتها	١ يناير ٢٠٢٣	هذا معيار محاسبي جديد وشامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. عند سريانه، سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ (جنباً إلى جنب مع تعديلاته اللاحقة) محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣	يتناول هذا التعديل مساعدة المنشآت على تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في قوائمها المالية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	تعديل على تعريف التقدير المحاسبي	١ يناير ٢٠٢٣	إن هذه التعديلات المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية تساعد المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣	تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الاعتراف الأولي، إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	إصلاح الضريبة الدولية (قواعد نموذج الركيزة الثانية)	١ يناير ٢٠٢٣	تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاءً مؤقتاً من محاسبة الضرائب المؤجلة الناشئة عن إصلاح الضرائب الدولية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD). كما تقدم التعديلات متطلبات إفصاح محددة للشركات المتأثرة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة (تمة)

٤-٢ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد :
لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسوية، وأن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان إن المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هي في حد ذاتها أداة حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٧	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤	تتطلب هذه التعديلات إضافة متطلبات إفصاح لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين، و"إشارات توجيهية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٤	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥- متلكات ومعدات، صافي

سيارات	تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي	التكلفة
-	١,١٨٩,٩٥٩	٤٠١,٢٢٢	١,٥٩١,١٨١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٣٦٢,٦٠٨	٣٣١,٨٢٢	٢٦٧,٤٣٠	٩٦١,٨٦٠	إضافات
-	-	-	-	إستبعادات
٣٦٢,٦٠٨	١,٥٢١,٧٨١	٦٦٨,٦٥٢	٢,٥٥٣,٠٤١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
-	٢٧٣,٣٠١	٣٨,٣٠٥	٣١١,٦٠٦	مجمع الاستهلاك
٥٦,٠١٧	٢٥٣,٢٨٧	١٠٤,٣٠١	٤١٣,٦٠٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
-	-	-	-	إستهلاك العام
-	-	-	-	إستبعادات
٥٦,٠١٧	٥٢٦,٥٨٨	١٤٢,٦٠٦	٧٢٥,٢١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣٠٦,٥٩١	٩٩٥,١٩٣	٥٢٦,٠٤٦	١,٨٢٧,٨٣٠	صافي القيمة الدفترية
-	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

سيارات	تجهيزات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	أصول غير ملموسة	التنفيذ - محولة الى أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي	التكلفة
٤١١,٢٠٠	٧٣٢,٥٦٤	١٠٨,٩٥٧	٥٠,٠٠٠	-	١,٣٠٢,٧٢١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	٤٥٧,٣٩٥	٢٩٢,٢٦٥	٦٨٥,٥٠٢	-	١,٤٣٥,١٦٢	إضافات
(٤١١,٢٠٠)	-	-	(١٥٠,٢٣١)	-	(٥٦١,٤٣١)	إستبعادات
-	-	-	(٥٨٥,٢٧١)	-	(٥٨٥,٢٧١)	تحويلات الى أصول غير ملموسة
-	١,١٨٩,٩٥٩	٤٠١,٢٢٢	-	-	١,٥٩١,١٨١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٤١١,٢٠٠	٨٥,٥٥٢	٢,٢٦٩	-	-	٤٩٩,٠٢١	مجمع الاستهلاك
-	١٨٧,٧٤٩	٣٦,٠٣٦	-	-	٢٢٣,٧٨٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(٤١١,٢٠٠)	-	-	-	-	(٤١١,٢٠٠)	إستهلاك العام
-	٢٧٣,٣٠١	٣٨,٣٠٥	-	-	٣١١,٦٠٦	إستبعادات
-	٢٧٣,٣٠١	٣٨,٣٠٥	-	-	٣١١,٦٠٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
-	٩١٦,٦٥٨	٣٦٢,٩١٧	-	-	١,٢٧٩,٥٧٥	صافي القيمة الدفترية
-	-	-	-	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

- تم تحميل عبء الإستهلاك للسنة على المصروفات العمومية والإدارية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦- أصول غير ملموسة، صافي	
التكلفة	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٥٨٥,٢٧١
إضافات	٧٧,٢٦٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٦٦٢,٥٣١
مجمع الإطفاء	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٧١,٣٣٥
إطفاء العام	١٦١,٧١٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢٣٣,٠٥٠
صافي القيمة الدفترية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٤٢٩,٤٨١
برامج وشبكات	
التكلفة	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-
إضافات	-
المحول خلال السنة من مشروعات تحت التنفيذ	٥٨٥,٢٧١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٥٨٥,٢٧١
مجمع الإطفاء	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	-
إطفاء العام	٧١,٣٣٥
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٧١,٣٣٥
صافي القيمة الدفترية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٥١٣,٩٣٦



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- عقارات استثمارية، صافي

أراضي	مباني	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	الإجمالي	التكلفة
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	-	-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
-	٢٠٠,٠٠١	-	-	٢٠٠,٠٠١	إضافات
-	-	-	-	-	محول إلى مخزون عقاري
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٤٠٠,٠٠١	-	-	٤٤,٢٠٠,٠٠١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
-	٤,٢١٨,٠٠٠	-	-	٤,٢١٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
-	٦٧٦,٦٨٦	-	-	٦٧٦,٦٨٦	إستهلاك العام
-	-	-	-	-	استيعادات
-	٤,٨٩٤,٦٨٦	-	-	٤,٨٩٤,٦٨٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢١,٨٠٠,٠٠٠	١٧,٥٠٥,٣١٥	-	-	٣٩,٣٠٥,٣١٥	صافي القيمة الدفترية
٤٦,٤٠٠,٠٠٠	٥١,٢٧٨,٥٨٢	٧٢٤,٨٥٠	٣٦٣,٥٠٠	٩٨,٧٦٦,٩٣٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	-	-	-	-	استيعادات
(٢٤,٦٠٠,٠٠٠)	(٢٩,٠٧٨,٥٨٢)	(٧٢٤,٨٥٠)	(٣٦٣,٥٠٠)	(٥٤,٧٦٦,٩٣٢)	محول إلى مخزون عقاري
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	-	-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
-	٧,٤٧٣,٤٨٤	٤٦٦,٩٦٧	٢١٢,٠٤١	٨,١٥٢,٤٩٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	٩٨٠,٩٥٥	٤٧,٣٦٢	٢٣,٧٥٢	١,٠٥٢,٠٦٩	إستهلاك العام
-	(٤,٢٣٦,٤٣٩)	(٥١٤,٣٣٠)	(٢٣٥,٧٩٣)	(٤,٩٨٦,٥٦٢)	استيعادات
-	٤,٢١٨,٠٠٠	-	-	٤,٢١٨,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٢١,٨٠٠,٠٠٠	١٧,٩٨٢,٠٠٠	-	-	٣٩,٧٨٢,٠٠١	صافي القيمة الدفترية
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	-	-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تعرض العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٤٥,٦١١,٠٠٠ ريال سعودي بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) والمتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية.

تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية بأسلوب القيمة العادلة وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وطريقة التكلفة وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

- معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل مُقيمين هو ٧% - ٨%).

- معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

- تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م لدى إدارة المجموعة عقارات استثمارية مرهونة بلغت صافي قيمتها الدفترية ٣٩,٣٠٥,٣١٥ ريال سعودي مقابل التسهيل رقم ٦ إيضاح رقم ١٨.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨- استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١-٨ صندوق وثيق بروتيتك فنتشر	٢,١٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
٢-٨ شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة	٣٥٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٣-٨ شركة دارك الديار للسفر والسياحة	٥٠٠,٠٠٠	-
	<u>٢,٩٥٠,٠٠٠</u>	<u>١,٥٥٠,٠٠٠</u>

١-٨ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في ٣٠٠ ألف وحدة من صندوق وثيق بروتيتك فنتشر ("الصندوق") وهو أول صندوق استثمار رأس مال جري مغلق متخصص بالتقنيات العقارية (البروتيتك) في الشرق الأوسط ومرخص من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

يهدف صندوق وثيق بروتيتك فنتشر للاستثمار في شركات تقنية حديثة التأسيس محلية أو عالمية، كما تتم إدارة الصندوق من قبل شركة وثيق للخدمات المالية.

٢-٨ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة ("المجموعة") وهي منصة متعلقة بكافة متطلبات إدارة العقار من خلال تقديم لوحة تحكم موحدة وعدة معايير لقياس أداء العقار، بالإضافة إلى عرض وإيجار العقار ومتابعة المصاريف التشغيلية الخاصة به.

٣-٨ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في شركة دارك الديار للسفر والسياحة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

يرجى الرجوع إلى إيضاح القيمة العادلة للمزيد من التوضيح فيما يتعلق بالقيمة العادلة.

٩- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٩-١ الاستثمار في صندوق الرمز السكني	١٠٢,٠٥٦,٧٠٣	٥٩,٦٦٦,٩٨٣
٩-٢ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٦٠,١٢٩,٠٠٠	٧٢,٤٧٣,٣٤٥
٩-٣ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة الملك خالد	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
٩-٤ الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
٩-٥ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤٢,١٦٠,٠٠١	-
	<u>٣١٤,٣٤٥,٧٠٤</u>	<u>١٣٢,١٤٠,٣٢٨</u>

٩-١ صندوق الرمز السكني ("الصندوق") وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مدار من قبل شركة بلوم للاستثمار. يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال عبر الاستحواذ على أراضي مطورة تطوير أولي تقع في حي الصدف في مدينة الخبر وحي الصدف في مدينة الدمام لتطويرها وبناء وحدات سكنية عبارة عن فلل وشقق. ومن ثم التخارج ببيع العقارات بأفضل عائد للمساهمين.

٩-٢ صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق مطروح طرماً خاص تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

يتمثل الهدف الاستثماري في تنمية رأس المال على مدى قصير الأجل من خلال الاستحواذ على خمسة عقارات تحت التطوير لغرض التطوير الانشائي من خلال تطويرها وإنشاء ٤ مشاريع سكنية في منطقة الرياض ومشروع واحد في الخبر. سيتم التخارج من الصندوق من خلال بيع الوحدات السكنية عن طريق الخارطة أو في حال إكمالها ببيعها للغير. إن مدة الصندوق ثلاث سنوات قابلة للتديد مرتين لمدة سنة إضافية. تم تحديد تاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٢ م موعد تشغيل الصندوق.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل (تتمة)

٩-٣ - صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد هو صندوق استثمار عقاري مغلق يهدف لتطوير مشروع نوعي في القطاع العقاري المكتبي في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٢٧ ألف متر مربع. ويتكون المشروع من مجموعة من المباني المكتبية والمرافق التجارية بتصميم عصري يوائم الموروث الحضاري لمدينة الرياض ويحاكي أعلى مستويات الطراز العمراني. كما يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي على طريق الملك خالد وعلى مقربة من طريق الأمير محمد بن سلمان.

٩-٤ - صندوق رمز ثروة العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة. يتمثل الغرض الرئيسي من هذا الصندوق في تحقيق أرباح رأسمالية وذلك من خلال استثمار الصندوق في تطوير شقق سكنية على الأرض التي تقع في مخطط ثروة بمدينة الدمام. إن مدة الصندوق سنة ونصف ميلادية.

٩-٥ - صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين ("الصندوق") وهو صندوق عقاري خاص مغلق يهدف إلى تطوير مشروع متعدد الاستخدامات في حي حطين في منطقة الرياض على مساحة إجمالية بأكثر من ٢٧ ألف متر مربع.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	عدد الوحدات	القيمة	التكلفة	القيمة السوقية
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٨٥,١٠٥	١,٠٠٠	٨٥,١٠٥,٤١٠	١٠٢,٠٥٦,٧٠٣
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٥,١٠٠,٠٠٠	١٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,١٢٩,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة الملك خالد	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٦٠,٠٠١
			٢٨٦,١٠٥,٤١٠	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	عدد الوحدات	القيمة	التكلفة	القيمة السوقية
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٥٩,٦٦٧	١,٠٠٠	٥٩,٦٦٦,٩٨٣	٥٩,٦٦٦,٩٨٣
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٧,٢٤٧,٣٣٥	١٠	٧٢,٤٧٣,٣٤٥	٧٢,٤٧٣,٣٤٥
			١٣٢,١٤٠,٣٢٨	١٣٢,١٤٠,٣٢٨

كانت الحركة علي الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٣٢,١٤٠,٣٢٨	٥٩,٦٦٦,٩٨٣	الرصيد في بداية السنة
١٧٥,٤٦١,٤٢٧	٧٢,٤٧٣,٣٤٥	إضافات خلال السنة
(٢١,٤٩٦,٣٤٥)	-	استيعادات خلال السنة
٢٨,٢٤٠,٢٩٤	-	أرباح غير محققة
٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	١٣٢,١٤٠,٣٢٨	الرصيد في نهاية السنة

١٠- النقد في الصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢٤,١٩٩,٩١١	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
٢٤,١٩٩,٩١١	٧٣,٠٨٦,٣٣٣	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠- النقد في الصندوق ولدى البنوك (تنمة)

في تاريخ القوائم المالية ، ولاغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقد وما في حكمة يتمثل فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٢٤,١٩٩,٩١١	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
-	(١٧,١٢٧,١٣٤)	يخصم : أرصدة حسابات البنوك المقيدة
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٧,٠٧٢,٧٧٧	النقد وما في حكمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يتضمن النقد لدى البنوك علي أرصدة حسابات بنكية متمثلة في حسابات ضمان مقيدة بمبلغ ١٧,١٢٧ مليون ريال سعودي وذلك في بنك محلي . وتقتصر المسحوبات من تلك الحسابات علي سداد مطلوبات تطوير مشروع البيع علي الخارطة (مشروع جوهرة الرمز) وسداد المبالغ المستحقة للشركة الوطنية للإسكان مقابل اراضي المشروع المدعومة .

١١- ذمم مدينة تجارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١١,٠٤٣,٣١٠	١١,٦١٨,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
(٣١٥,٩٤٨)	(٣١٥,٩٤٨)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
١٠,٧٢٧,٣٦٢	١١,٣٠٢,٣٤٧	

١٢- مصروفات مدفوعة مقدما و ارصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	٢٥,١٦١,٠٢٩	تأمين خطابات الضمان
١٩,٧٠٠,٤٨٢	-	إيراد مقاولات مستحق
١٥,٣٩٠,٠٠٠	١٢,٢٤١,٢٢٣	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد *
٤,٣٨٩,٧٥٧	٨٠٦,٠٢٤	دفعات مقدمة للموردين
٤٨٥,٨٢٣	٥٤٧,٥٦٨	عهد وسلف موظفين
١٨٧,٣٢٣	٤,٩٦٣,٣٤٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٠,١٥٣,٣٨٥	٤٣,٧١٩,١٩٣	

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لدى المجموعة شهادة مؤهلة لاسترداد الضريبة المتكيدة نتيجة عمليات التطوير العقاري. قامت المجموعة برفع طلبات الإسترداد الضريبة الخاصة بالسنة ولازالَت الطلبات تحت المعالجة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٣- عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣٥٦,٩٤٨,٥٩٩	٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	الرصيد في بداية السنة
٣٤٨,٢٨٣,٤١٨	٢٦٩,٤٥٢,٦٣١	إضافات خلال السنة
(١٩٥,٤٨٤,٨٤٨)	(٤٥٠,٢٧٠,٣٦٤)	تكاليف عقارات تحت التطوير المباعة
(٢٦٢,٢٤٥,١٨٢)	(١٨٢,٩٦١,٨٢٧)	محول إلى مخزون عقاري
٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ قامت إدارة المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية "٤٠,٨٨٢,٧٥٣" ريال سعودي لصالح بنك محلي. وذلك مقابل التسهيل رقم ٣ إيضاح ١٨.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٣- عقارات تحت التطوير (تتمة)

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م قامت إدارة المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م "١٩٢,٠٢٣,٦٠٣" ريال سعودي لصالح بنك محلي. وذلك مقابل التسهيل رقم ٤ و ٥ إيضاح ١٨.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م قامت إدارة المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م "١١,٥٣٩,٦٠٠" ريال سعودي لصالح بنك محلي. وذلك مقابل التسهيل رقم ٧ إيضاح ١٨.

١٤- مخزون عقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الرصيد في بداية السنة
٢,٣٥٧,٧١٦	٨٧,٢٩٣,٦٣٩	المحول من عقارات تحت التطوير خلال السنة
٢٦٢,٢٤٥,١٨٢	١٨٢,٩٦١,٧٠٣	المحول من عقارات استثمارية خلال السنة
٤٩,٧٨٠,٨٧١	-	المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة خلال السنة
(٢٢٧,٠٩٠,١٣٠)	(١٦٤,٨١٦,٧٠٩)	
٨٧,٢٩٣,٦٣٩	١٠٥,٤٣٨,٦٣٣	

١٥- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالمجموعة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين المجموعة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

الإرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مدين / (دائن)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مدين / (دائن)
شركة رموز القابضة	شركة حليفة ٢	٢٤,٠٠١,٥٨٨	-
شركة مشكاتي للتجارة	جهة منتسبة	(٣٦١,٠٩٤)	-

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	مبلغ المعاملات للسنة المنتهية في
شركة تفويض لصناعة مواد البناء	شركة حليفة ١	-	١٣١,٥٦٨	
شركة رموز القابضة	شركة حليفة ٢	-	٤٤,٠٠١,٥٨٨	
رشيد عبدالرحمن ناصر الرشيد	مساهم رئيسي	-	(١,٢٩٥,٤٦٨)	
هارون رشيد الرشيد	مساهم ١	-	(١٥٠,٥٠٠)	
عبد الملك رشيد الرشيد	مساهم ٢	-	(٣١٨,٦٠٠)	
شركة مشكاتي للتجارة	شركة منتسبة	٣,١٣٤,٨٨٦	-	
شركة ماجد عبدالرحمن الرشيد للاستشارات المهنية	شركة منتسبة	١١٥,٠٠٠	-	

ميزايا ومكافآت وتعويضات كبار موظفي الإدارة:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون بالمجموعة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	رواتب وتعويضات
١,٣١٠,٦٠٢	١,٠٤٨,٨٦١	مكافآت
١٠٢,٧٥٦	١,٠١٧,٢٦٨	
١,٤١٣,٣٥٨	٢,٠٦٦,١٢٩	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦- رأس المال

في تاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ م، عقدت الجمعية العامة الغير عادية اجتماعاً وذلك للمصادقة على زيادة رأس مال المجموعة من ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ وذلك عن طريق رسملة حساب رأس المال الإضافي بمبلغ ٢٣٨,٣٥٨,٦٥٣ ريال سعودي ورسملة جزء من الأرباح المبقاة للشركة بمبلغ ١١,٦٤١,٣٤٧ ريال سعودي.

وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

الاسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠%
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٢%
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

١٧- احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب أن ١٠٪ من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

١٨- قروض طويلة الأجل

المطلوبات غير المتداولة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
الجزء غير المتداول من قروض طويل الأجل	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٣٣,٠٠٤,٨٠٨
الجزء المتداول من قروض طويل الأجل	٢٢,٧٧١,٧٨٦	٣٥,٤٣٥,٢٢٥
التسهيّل (١)	٢٦,٢٥٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠,٠٠٠
التسهيّل (٢)	-	١٨,٢٣٠,٠٠٠
التسهيّل (٣)	٢١,٢٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
التسهيّل (٤)	٢٠,٥٤٣,٥٧٢	٢٠,٥٤٣,٥٧٢
التسهيّل (٥)	٧٩,٤٥٦,٤٢٨	-
التسهيّل (٦)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
التسهيّل (٧)	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-
يضاف تكاليف معاملات التمويل المستحقة	٢٧٧,٥٠٠,٠٠٠	٩٨,٧٧٣,٥٧٢
المسدد خلال السنة	٦,٢٠٠,٨٨٠	٣٩٦,٤٦١
الرصيد في نهاية السنة	(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)
	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٦٨,٤٤٠,٠٣٣



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨ - قروض طويلة الأجل (تتمة)

التسهيل ١:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ م بحد ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة. يتم سداد التمويل على دفعات نصف سنوية لمدة ٤ سنوات تبدأ من ٣١ مايو ٢٠٢٢ م. بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٢ م تم فك الرهن العقاري المذكور قيمته أعلاه، وقد تم إعادة رهن عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية (٣٩,٣٠٥,٣١٥) ريال سعودي والتي تم إدراجها تحت بند العقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)، ورهن عقارات تحت التطوير والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها لصالح بنك محلي. وخلال العام تم سداد كامل القرض بقيمة (٢٦,٢٥٠,٠٠٠) ريال سعودي ورهن العقارات أعلاه في تسهيل رقم ٧.

التسهيل ٢:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد شركات التمويل المحلية بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٢١ م وتنتهي هذه الاتفاقية في ٢٨ إبريل ٢٠٢٦ م وذلك بهدف تمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة وذلك بقيمة ١٨,٢ مليون ريال سعودي. حتى تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م قامت المجموعة باستخدام كامل مبلغ القرض ويتم سداد التمويل على دفعتين سنوية لمدة ٥ سنوات، و تتضمن الاتفاقية بيع الأرض للشركة المحلية ومن ثم استئجارها مع الوعد بالهبة فور الالتزام بمتطلبات التسهيل. وقامت المجموعة برهن ماقيمته (٤٠,٨٨٩,٨٢٠) مليون ريال سعودي من العقارات تحت التطوير لصالح شركة التمويل. وخلال الفترة المنتهية خلال سنة ٢٠٢٢ م قامت المجموعة بسداد جميع دفعات التمويل المستحقة عليها تجاه شركة التمويل. و بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٢٢ م تم فك الرهن العقاري نتيجة لسداد كامل قيمة التمويل وتم نقل ملكية الأرض لصالح شركة الرمز للعقارات نظير التزامها بسداد التمويل المستحق.

التسهيل ٣:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ م بحد ٢٥ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. وقامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها (٦٩,٣١٧,١٨٣) ريال سعودي وذلك خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. كما قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بفك ما تم رهنه في سنة ٢٠٢٢ وإعادة رهن عقارات تحت التطوير بما قيمته (٤٠,٨٨٢,٧٥٣) ريال سعودي لصالح بنك محلي. وذلك في تاريخ ٢٧-٥-٢٠٢٣ م وخلال العام تم سداد ما قيمته (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

التسهيل ٤ و ٥:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ م بحد تسهيل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام فقط ماقيمته ٢٠,٥ مليون ريال سعودي بالسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. قامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (١٩٢,٠٢٣,٦٠٣) ريال سعودي لصالح بنك محلي. مع استخدام ماقيمته ٧٩,٥ مليون ريال وهو المكمل لباقي التسهيل المحدد، مع منح تسهيلات أخرى مستقبلية بالفترات اللاحقة.

التسهيل ٦:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٠٩ أكتوبر ٢٠٢٣ م بحد تسهيل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. حيث قامت المجموعة برهن وحدات اشتراك بصندوق الرياض العقاري - درة الملك خالد بما قيمته ١٠٠ مليون ريال سعودي لصالح بنك محلي.

التسهيل ٧:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م بحد تسهيل يبلغ ١٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام ماقيمته ٣٠ مليون ريال سعودي بالفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. وقامت المجموعة برهن ماقيمته (٥٠,٨٤٤,٩١٥) ريال ينقسم إلى عقارات استثمارية بما قيمته (٣٩,٣٠٥,٣١٥) ريال سعودي وعقارات تحت التطوير بما قيمته (١١,٥٣٩,٦٠٠) ريال سعودي وذلك لصالح البنك المحلي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨ - قروض طويلة الأجل (تتمة)

القروض طويلة الأجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥٣,٢٣٠,٠٠٠	٦٨,٠٤٣,٥٧٢	الرصيد في بداية السنة
٤٥,٥٤٣,٥٧٢	٢٠٩,٤٥٦,٤٢٨	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال السنة
٩٨,٧٧٣,٥٧٢	٢٧٧,٥٠٠,٠٠٠	
(٣٠,٧٣٠,٠٠٠)	(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	القروض المسددة خلال السنة
٣٩٦,٤٦١	٦,٢٠٠,٨٨٠	يضاف تكاليف معاملات التمويل المستحقة
٦٨,٤٤٠,٠٣٣	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	الرصيد في نهاية السنة
(٣٥,٤٣٥,٢٢٥)	(٢٢,٧٧١,٧٨٦)	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٣,٠٠٤,٨٠٨	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
		كانت حركة تكاليف معاملات التمويل المستحقة كالتالي:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨٦٢,٥٧٨	٣٩٦,٤٦١	الرصيد في بداية السنة
٢,٣١٥,٤١٧	٩,٦٣٣,٤٦١	إضافات خلال السنة
(٢,٧٨١,٥٣٤)	(٣,٨٢٩,٠٤٣)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة
٣٩٦,٤٦١	٦,٢٠٠,٨٨٠	الرصيد في نهاية السنة

ولتوضيح تواريخ استحقاق القرض برجاء الرجوع إلى إيضاح رقم ٢٨.

١٩ - التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين

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 ممولة تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتمشى 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.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
	٤,٥٠	٤,٧٥	الافتراضات المالية:
	٣,٠٠	٢,٥٠	- صافي معدل الخصم
			- معدل زيادة الرواتب

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٣٠,٧٨٠	٢٣٧,٣٨١	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
١٠٤,٠٧٨	٣٢٥,٣٢٤	تكلفة الخدمة الحالية
٣,٦٠٢	١٤,٦٢٥	تكلفة العمولة
(٢١,٣٤٤)	(٦٠,٩٨٦)	المنافع المدفوعة
٢٠,٢٦٤	(٤٨,٦٠٣)	خسائر اكتوارية عن الالتزام
٢٣٧,٣٨٠	٤٦٧,٧٤١	الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٩ - التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين (تنمة)
جدول الحساسية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الافتراضات الأساسية
٢١٦,٥٥٥	٣٤١,١٦٤	معدل الخصم + ١%
٢٦٢,٠٧٣	٣٩٩,٦٣٧	معدل الخصم - ١%
٢٦٣,٤٧٣	٤٠١,٩٩١	معدل زيادة المرتبات + ١%
٢١٥,٠٣٥	٣٣٨,٦٨٩	معدل زيادة المرتبات - ١%

٢٠ - مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦,٠٦٧,١٩٨	٢,٨٧٥,٠٠٠	مكافآت وحوافز مستحقة
٥,٤٣٦,٤٦٧	٣,٥٩٢,٧٢٨	ضريبة القيمة المضافة
٤,٩١١,٧٢٩	٦,٤٠٨,٥٥٠	مصروفات أعمال مستحقة
٨٧٤,٧٦١	٦٧٨,٤٧١	مخصص ضمان وصيانة
٢٦٣,٩٥٠	٢٩,٢٦٠	ضريبة التصرفات العقارية المستحقة للغير
١٥٠,٩٠٨	١١٧,٧٤٤	تأمينات تأجير وحدات
١٤١,٧٤٤	٤٧,٧٣٥	عهد تشغيلية
٩٥,٨٩٠	٨٤٢,٥٠٠	مصروفات مستحقة أخرى
١٧,٩٤٢,٦٤٧	١٤,٥٩١,٩٨٨	الإجمالي

٢١ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩,٩٥٧,٩٤٨	٢,٠٠٠,٠٠٠	إيراد عقود تطوير محصله مقدماً
٦٤٠,٨٨٤	٢,٠٤٩,٠٢٧	إيجارات محصلة مقدماً
-	٤,١١٢,٠٢٠	عرايين بيع الوحدات
-	٧,٩٣٥,٥٧٧	إيراد بيع على الخارطة محصل مقدم
١٠,٥٩٨,٨٣٢	٣٤,٠٩٦,٦٢٤	الإجمالي

٢٢ - الإيرادات

فيما يلي المعلومات التفصيلية للإيرادات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٧٣,٥٩٦,٩٨٣	٢٥٠,٤٢٧,٤١٥	إيرادات بيع وحدات
٢٢٤,١٩٥,٧٤٥	٥٠,١٧٩,٤٦٦	إيرادات بيع مشاريع تحت التطوير
٧٤,٢٥٠,٠٠٠	-	إيرادات بيع عقارات استثمارية
٥٧,٠٤٣,٥٣٠	٢١٨,٢٥٨,٣٣٣	إيرادات تطوير عقاري للغير
٢,٨٢٤,٨٩٠	١,٨٩٢,٤٦٩	إيرادات عقود التأجير
١,٣٤١,٤٥٥	١,٩٥٩,٨٨٥	إيرادات انشاءات ومقاولات
-	٩,١٩١,٥٥٦	إيراد بيع على الخارطة
٦٣٣,٢٥٢,٦٠٣	٥٣١,٩٠٩,١٢٤	الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٣ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٩٦,٢٨٥,٩٧٤	٤٥٠,٢٧,٣٦٤	تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير
١٨١,١٦٥,٣٢٣	١٦٤,٨١٦,٧٠٩	تكلفة الوحدات المباعة
٤٥,٩٢٤,٨٠٧	-	تكلفة بيع عقارات استثمارية
٣٩,٦٩٩,٤٨٨	١٨٧,٩٧١,٨٥٥	تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
١,٩٢١,٠٨٦	٤,٧٠٠,٨٥٠	مصاريف استكمال مشاريع منتهية
١,٠٥٢,٠٦٩	٦٧٦,٧٨٥	استهلاك عقارات استثمارية
٨٨٦,٥٤٦	٦٤٤,٨٠٢	مخصص ضمان وصيانة
٧٢٤,٤٢٥	٤٦٨,١٩٠	مصروفات التأجير
٤٦٧,٦٥٩,٧١٨	٤٠٤,٣٠٦,٥٥٥	الإجمالي

٢٤ - مصروفات إدارية وعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣,٥٦٨,٦٥١	٦,٢١٨,١٨٦	مرتبات ومكافآت وما في حكمها
٣,٣٣٢,٠٥٤	٢,٥٥٤,٢٩٤	مكافآت وحوافز
٢,٤٠٥,٣٨٧	-	رسوم طرح
١,٠٨٩,٤١٥	١,٢٠٨,٨١٣	استشارات وأتعاب مهنية
٥٠٨,١٤٥	٢٥٦,٦٧٢	مصروفات انظمه وشبكات
٤٥٤,٥٥٦	٦٠٨,٧٧١	رسوم حكومية
٣١٥,٩٤٨	-	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٩٥,١٢٠	٥٧٥,١٩٠	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
٢٤٠,٣٨٣	٦٠٦,٤٣٠	تأمينات اجتماعية
١٨٨,٦٩٣	٥٢٧,٢٨٢	إيجارات
١٨٥,٦٣٩	٦٠٧,١٠١	مصروف تأمين طلي
١٥٥,٨٩٠	٢٨٩,٣٥٧	مصروفات ضيافة ونظافة
١٢٧,٠٣٩	١٣,١١٢	رسوم اشتراك خدمات رقمية
١٠٧,٦٨١	٣٣٥,٩٢٦	مكافأة نهاية الخدمة
٩٩,١٥٣	١٢٩,٥٥٣	قرطاسية ومطبوعات
٨٨,٤٧١	١٣٠,٣٨١	دورات واندابات
٥٨,٠٧٧	٩٦,٠٥٣	هاتف وانترنت
١٣,٦٥١	٨٦,٣٤٢	عمولات بنكية
-	٢,٠٨٦,٧٠٠	هبات وتبرعات
٢٣٨,٠٣٨	٧٠٧,١٠١	أخرى
١٣,٤٧١,٩٩١	١٧,٠٣٧,٢٦٤	الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٥- الإيرادات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
-	٢,٢٥٩,٠٧٩	إيرادات عمولات التسويق والسعي
-	٣٩٩,٦٢٠	إيرادات فوائد الدائع الإسلامية
١,٦٩٨,٧٠٧	٢,٢٥٨,٨٧٢	إيرادات أخرى
١,٦٩٨,٧٠٧	٤,٩١٧,٥٧١	الإجمالي

٢٦- مخصص الزكاة

١-٢٦ الوعاء الزكوي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	أ- احتساب الزكاة
٥٥٩,٨٠٩,٦٢٧	٨٧١,٥٣٠,٩٥٨	إجمالي البنود الخاضعة
(٢٧٢,٨٨٢,٦٥٣)	(٦٦٦,٥٩٩,٥٢٦)	يخصم: إجمالي البنود الغير خاضعة
٢٨٦,٩٢٦,٩٧٤	٢٠٣,٨٦١,٤٣٢	الوعاء الزكوي
٧,٣٩٦,٠٧٠	٥,١٣٩,٨٧٧	الزكاة بواقع (٢,٥%) من الحسبة الزكوية

٢-٢٦ حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤,٢٨٨,٤٨٦	٧,٣٩٦,٠٧٠	الرصيد في بداية السنة
٧,٣٩٦,٠٧٠	٥,١٣٩,٨٧٧	المحمل خلال السنة
(٤,٢٨٨,٤٨٦)	(٧,٢٩٦,٠١٠)	المدفوع خلال السنة
٧,٣٩٦,٠٧٠	٥,٢٣٩,٩٣٧	الرصيد في نهاية السنة

٣-٢٦ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وحصلت على شهادة مؤقتة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م. ولم ترد أية ريبوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

٢٧- الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

تقوم الشركة بتنفيذ العديد من مشاريع التطوير، بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٨٢٦,١٣٧,٣٦٨) ريال سعودي.

٢٨- إدارة المخاطر المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية بالمجموعة الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى أطراف ذات علاقة وعملاء دفعات مقدمة. تتكون الموجودات المالية الرئيسية للشركة من النقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومن خلال قائمة الدخل. إن المخاطر المالية الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر صرف العملات الأجنبية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة بمراجعة ومطابقة السياسات لإدارة تلك المخاطر.

١-٢٨ مخاطر السوق

هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل مخاطر الأسعار ومخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد. لم يكن هناك أي تغيير في تعرض المجموعة لمخاطر السوق أو الطريقة التي تدار بها هذه المخاطر وكيفية قياسها.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

١٠-٢٨ مخاطر السوق (تتمة)

١٠-٢٨ مخاطر الأسعار

تعرض المجموعة لمخاطر أسعار السوق نتيجة التغير في القيمة العادلة في الموجودات المالية المحتفظ بها في القيمة العادلة نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات السوق.

يوضح الجدول أدناه تحليل الحساسية في التغير في أسعار السوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٣,٣٦٩,٠٣٢	٣١,٧٢٩,٥٧٠	صافي قيمة الموجودات للوحدات + ١٠ %
(١٣,٣٦٩,٠٣٢)	(٣١,٧٢٩,٥٧٠)	صافي قيمة الموجودات للوحدات - ١٠ %

٢٠-١-٢٨ مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير الريال السعودي، تعتقد إدارة المجموعة بأن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي. تراقب الإدارة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد بأن المجموعة ليست معرضة بشكل جوهري لتغيرات أسعار الصرف.

٢٠-٢٨ مخاطر الائتمان

هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. ويتم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتستحق الذمم المدينة التجارية والحسابات المدينة الأخرى بصورة رئيسية من عملاء في السوق المحلية وتظهر بقيمتها القابلة للتحويل التقديرية. لدى المجموعة سياسات معمول بها لتقليل تعرضها لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٢٤,١٩٩,٩١١	نقد وما في حكمه
١١,٠٣٤,٣١٠	١١٠,٦١٨,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
-	٢٤,٠٠١,٥٨٨	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٤,١٢٠,٦٤٣	١٥٨,٨١٩,٧٩٤	

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناء على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص جوهري مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة. الذمم المدينة التجارية الأرصدة مدينة أخرى والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة:

تطبق المجموعة نهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى الحياة للذمم المدينة و الذمم المدينة الأخرى و المستحق من الأطراف ذات العلاقة.

الذمم المدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣٠-٣١ يوم	٩٠-٣١ يوم	٩١-١٢٠ يوم	١٢١-٣٦٥ يوم	الإجمالي
٣٣,٣٣٣,٩٤٤	٥٦,٠٨٩,٥٥٢	٩,٠١٣,١٠٧	١١,٨٦٥,٧٤٤	١١٠,٣٠٢,٣٤٧	ذمم مدينة تجارية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠-٣١ يوم	٩٠-٣١ يوم	٩١-١٢٠ يوم	١٢١-٣٦٥ يوم	الإجمالي
١٠,٧٢٧,٣٦٢	-	-	-	١٠,٧٢٧,٣٦٢	ذمم مدينة تجارية



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٨ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣-٢٨ مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالتزامات المالية للشركة. يتمثل النجح الذي تتبعه المجموعة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتوقعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسعة المجموعة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	٣٩,٢١٨,٦١٥	٣٩,٢١٨,٦١٥	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٤,٥٩١,٩٨٨	١٤,٥٩١,٩٨٨	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٣٤,٠٩٦,٦٢٥	٣٤,٠٩٦,٦٢٥	-	-
قروض طويلة الأجل	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٢٢,٧٧١,٧٨٦	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	-
	٣٤٠,٣٥٨,١٠٨	١١٠,٦٧٩,٠١٤	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	١٦,٦٤١,٣٧٦	١٦,٦٤١,٣٧٦	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٧,٩٤٢,٦٤٧	١٧,٩٤٢,٦٤٧	-	-
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٥٩٨,٨٣٢	١٠,٥٩٨,٨٣٢	-	-
قروض طويلة الأجل	٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٣٥,٤٣٥,٢٢٥	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	-
	١١٣,٦٢٢,٨٨٧	٨٠,٦١٨,٠٨٠	٣٣,٠٠٤,٨٠٨	-

٤-٢٨ مخاطر العمولة

إن مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العملات السائدة على قائمة المركز المالي الموحدة للشركة والتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولة من خلال المراقبة المنتظمة لجدول أسعار العملات المالية المجلدة بعمولة. إن المطلوبات التي تحمل عمولة خاصة بالمجموعة، والتي هي بشكل رئيسي اقتراضات بنكية، تكون بمعدلات متغيرة تخضع لإعادة التسعير. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار العملات وتعتقد أن مخاطر العملات على القيمة العادلة والتدفقات النقدية للشركة ليست جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل تكلفة تمويل من الودائع المربحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار العملات للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار العملات على القيمة العادلة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٨ - إدارة المخاطر المالية (تتمة) ٤-٢٨ مخاطر العمولة (تتمة)

فيما يلي بيان سعر العملات للأدوات المالية للشركة التي تحمل عمولة كما تم الإبلاغ عنها لإدارة المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	قروض طويلة الأجل
٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	
٦٨,٤٤٠,٠٣٢	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	

يتأثر الربح أو الخسارة بمصرف العمولة (أعلى / أقل) على الافتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. ويوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في سعر العمولة لأرباح المجموعة، من خلال أثر معدل الافتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الزيادة/النقص في نقاط الأساس المتعلقة بأسعار العملات	الأثر على دخل السنة
زيادة معدل العمولة	١٠٠ +	٢,٥٢٤,٥٠٩
انخفاض معدل العمولة	١٠٠ -	(٢,٥٢٤,٥٠٩)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الزيادة/النقص في نقاط الأساس المتعلقة بأسعار العملات	الأثر على دخل السنة
زيادة معدل العمولة	١٠٠ +	٦٨٤,٤٠٠
انخفاض معدل العمولة	١٠٠ -	(٦٨٤,٤٠٠)

٢٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٩ - القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	٢,٩٥٠,٠٠٠	٢,٩٥٠,٠٠٠
من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	٣١٧,٢٩٥,٧٠٤	٣١٧,٢٩٥,٧٠٤
من خلال قائمة الدخل	-	-		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	١,٥٥٠,٠٠٠	١,٥٥٠,٠٠٠
من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١٣٢,١٤٠,٣٢٨	١٣٢,١٤٠,٣٢٨
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة	-	-	١٣٣,٦٩٠,٣٢٨	١٣٣,٦٩٠,٣٢٨
من خلال قائمة الدخل	-	-		

٣٠ - توزيعات أرباح

في تاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

في تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٣ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

لاحقاً وبتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد ، والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية .

٣١ - أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية

٣٢ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٥ ذو الحجة ١٤٤٥هـ الموافق ١١ يونيو ٢٠٢٤ م.



شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة سعودية مقفلة
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل



الصفحة	
-	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
١	قائمة المركز المالي الموحدة
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٣-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



إلى السادة المساهمين/ شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة الرمز للعقارات وبشار لها و ("الشركة") وشركتها التابعة لها (بشار إليهما معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،
- قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقبنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي "المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحكومة، أي (مجلس الإدارة)، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وتُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على نواطئ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

الدمر
هاتف: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣

بده
هاتف: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣

الرياض
هاتف: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣
فاكس: ٩٦٦ ١٢٥٩١٣٣٣

شركة بي كي إف البسام محاسبين ومراجعين سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٥٨٠٤ وهي عضو في عائلة بي كي إف العالمية المعروفة من شركات منظمة كوترايا، ولا تشمل مسؤولية أي التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أي شركة أو شركة مرافقة. الموقع الرسمي: www.pkfbassam.com البريد الإلكتروني: info.saj@pkf.com



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٨٢٧,٨٣٠	٩,٥٨٩,٣٩٨	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
٤٢٩,٤٨١	٢٧٠,٦١٨	٧	أصول غير ملموسة، صافي
٣٩,٣٠٥,٣١٥	٣٨,٦٢٦,٥٢٧	٨	عقارات استثمارية، صافي
٢,٩٥٠,٠٠٠	٦,١٥٤,٤٥٠	٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٨,٤٥٠,٠٠٠	١٠	استثمارات في شركات زميلة
٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٣١٦,٣٢٩,٦٦٩	١١	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة
-	١٢,٢٠٨,٤٣٣	١٢	أصول حق استخدام
٣٥٨,٨٥٨,٣٣٠	٣٩١,٦٢٨,٦٩٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣	١٣	النقد لدى البنوك
١١٠,٣٠٢,٣٤٧	٣٧٥,٠٤٦,١٣٧	١٤	ذمم مدينة تجارية، صافي
٤٣,٧١٩,١٩٣	٤٥,٩٦٦,٧٩٣	١٥	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	٤٤٥,٢١٦,٠٢١	١٦	عقارات تحت التطوير
١٠٥,٤٣٨,٦٣٣	٦,٨١٠,٣٤٢	١٧	مخزون عقاري
٢٤,٠٠١,٥٨٨	٤٦,٩٦٩,٢٩٠	١٨	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٩٦,٦٢٧,٠٩٩	٩٧٢,١٥٤,١٧٦		إجمالي الموجودات المتداولة
٩٥٥,٤٨٥,٤٢٩	١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩	رأس المال
٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٢٠	احتياطي نظامي
٤,٨٢٤	(٤٧٠,٥١٣)		إحتياطي اكتواري
٢٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤٠٣,٢٩٨,٦٨٩		الأرباح المبقاة
٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٧٤٠,٤٩٨,٩٥١		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٦٧,٧٤١	١,٥٤٨,٠٣٦	٢٢	التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين
-	٩,٤١٢,٦٠٠	١٢	التزام عقود الإيجار - غير متداول
٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٢٧٧,٨١١,٣٠٣	٢١	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٣٠,١٤٦,٨٣٥	٢٨٨,٧٧١,٩٣٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣٨,٨٥٧,٥٢١	٥٣,٢٧٥,٦٧٠		ذمم دائنة تجارية
٣٦١,٠٩٤	٣٠٠,٠٠٠	١٨	مستحق للأطراف ذات علاقة
١٤,٥٩١,٩٨٨	٥٨,٨١٧,٢٧٩	٢٣	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٣٤,٠٩٦,٦٢٤	٥٦,٥٦٤,٢٨٢	٢٤	عملاء دفعات مقدمة
-	٣,٠٩٧,٩٦٥	١٢	التزام عقود الإيجار - متداول
٥,٢٣٩,٩٣٨	١١,٢١٧,٥٠٦	٣٠	مخصص الزكاة المستحقة
٢٢,٧٧١,٧٨٦	١٥١,٢٣٩,٧٧٩	٢١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١١٥,٩١٨,٩٥١	٣٣٤,٥١١,٩٨١		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٤٦,٠٦٥,٧٨٦	٦٢٣,٢٨٣,٩٢٠		إجمالي المطلوبات
٩٥٥,٤٨٥,٤٢٩	١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٥٣١,٩٠٩,١٢٤	٩٥١,٧٥٤,٦٤٤	٢٥	الإيرادات
(٤٠٤,٣٠٦,٥٥٥)	(٧٨٥,١٢٨,٨٨٤)	٢٦	تكلفة الإيرادات
١٢٧,٦٠٢,٥٦٩	١٦٦,٦٢٥,٧٦٠		مجمّل الربح
(١٧,٠٣٧,٢٦٠)	(٣١,٣٥٥,٦٥٢)	٢٧	مصروفات إدارية وعمومية
(٩,٦٢٤,٠٣٣)	(١٨,٢٩٠,٣٤٢)		مصروفات بيعية وتسويقية
-	(٣,٣٣٤,٢٦٧)	١٢	مصروف اهلاك أصول حق استخدام
١٠٠,٩٤١,٢٧٦	١١٣,٦٤٥,٤٩٩		الدخل من العمليات
(٢,٣٦٠,٤٢٩)	(١٦,٦٩٢,٢٦٧)	٢٩	تكلفة التمويل والتسهيلات البنكية
-	٢٦٩,٢٩٠	١٨	إيرادات فوائد تمويلية
٤,٥١٧,٩٥١	٢١,٨٨٧,٩٧٦	٢٨	إيرادات أخرى
٢٨,٢٤٠,٢٩٥	٤٧,٨٢٨,٤٦١	١١	مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
-	٢,٠١٢,٤٠٥	١١	مكاسب محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٣٩٩,٦٢٠	٥١٦,٠٨٩		إيرادات فوائد الودائع الإسلامية
١٣١,٧٣٨,٧١٣	١٦٩,٤٦٧,٤٥٣		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٥,١٣٩,٨٧٨)	(١١,١١٧,٢٥٨)	٣٠	الزكاة
١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	١٥٨,٣٥٠,١٩٥		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة في السنوات اللاحقة:-
-	٣,٢٠٤,٤٥٠	٩	أرباح إعادة التقييم استثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٨,٦٠٣	(٤٧٥,٣٣٧)	٢٢	أرباح و(خسائر) إكتوارية لمكافأة نهاية الخدمة
٤٨,٦٠٣	٢,٧٢٩,١١٣		الإرباح الشاملة الأخرى للسنة
١٢٦,٦٤٧,٤٣٨	١٦١,٠٧٩,٣٠٨		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤,٢٢	٥,٢٨		ربحية السهم الأساسية

رئيس مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي
المدير المالي
(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)

شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المتبقية	احتياطي اكتواري	احتياطي نظامي	رأس المال
٥١٢,٧٧٦,٢٠٥	١٨٨,٦٣٨,٩١٩	(٤٣,٧٧٩)	٢٤,١٧٧,٠٥٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	-	-	-
٤٨,٦٠٣	-	٤٨,٦٠٣	-	-
١٢٦,٦٤٧,٤٣٨	١٢٦,٥٩٨,٨٣٥	٤٨,٦٠٣	-	-
-	(١٣,٤٩٣,٧٢٠)	-	١٣,٤٩٣,٧٢٠	-
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-
٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٧٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤,٨٢٤	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٧٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤,٨٢٤	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
١٥٨,٣٥٠,١٩٥	١٥٨,٣٥٠,١٩٥	-	-	-
٢,٧٧٩,١١٣	٣,٢٠٤,٤٥٠	(٧٥,٣٣٧)	-	-
١٦١,٠٧٩,٣٠٨	١٦١,٥٥٤,٦٤٥	(٤٧٥,٣٣٧)	-	-
-	-	-	-	-
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-
٧٤٠,٤٩٨,٩٥١	٤٠٣,٢٩٨,٦٨٩	(٤٧,٠٥١٣)	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الحول للاحتياطي النظامي
توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٣٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
الحول للاحتياطي النظامي
توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٣٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

(ان الإيضاحات من رقم ١ إلى ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)





شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٣١,٧٣٨,٧١٣	١٦٩,٤٦٧,٤٥٣		صافي ربح السنة قبل الزكاة
٤١٣,٦٠٥	٩٨١,٨٦٩	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٦٧٦,٦٨٦	٦٧٨,٧٨٨	٨	استهلاك عقارات استثمارية
٣٣٩,٩٤٩	٦١٥,٣٥٣	٢٢	مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩,٦٣٣,٤٦١	٢٣,٧٠٠,٦٢٢	٢١	تكاليف معاملات التمويل
-	٢٧,٦٥٦	٢٢	تكلفة تمويل مخصص نهاية الخدمة
-	٣,٣٣٤,٢٦٧	١٢	استهلاك أصل حق استخدام
-	١,١٣٥,٨٦٥	١٢	تكلفة التمويل التزام عقود الإيجار
١٦١,٧١٥	١٦٧,٠٨٣	٧	إطفاء أصول غير ملموسة
-	٣,٤٨١,٠٤٨	١٤	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(٢٨,٢٤٠,٩٤٤)	(٤٧,٨٢٨,٤٦١)	١١	أرباح غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٢,٠١٢,٤٠٥)	١١	أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١١٤,٧٢٣,٨٣٥	١٥٣,٧٤٩,١٣٨		
			التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٩٩,٥٧٤,٩٨٥)	(٢٦٨,٢٢٤,٨٣٨)		ذمم مدينة تجارية
(٢٤,٠٠١,٥٨٨)	٥,٦٥١,٥٨٧		مستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٥٦٥,٨٠٨)	(٢,٢٤٧,٦٠٠)		مضروقات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٤١,٤٦٣,٤٤٠)	(١٥٦,٢٥٠,٥٩٤)		عقارات تحت التطوير
(١٨,١٤٤,٩٩٤)	٩٨,٦٢٨,٢٩١		مخزون عقاري
٢٢,٢١٦,١٤٥	١٤,٤١٨,١٤٩		ذمم دائنة تجارية
٣٦١,٠٩٤	(٣٦١,٠٩٤)		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٣,٤٩٧,٧٩٢	٢٢,٤٦٧,٦٥٨		عملاء دفعات مقدمة
(٣,٣٥٠,٦٥٩)	٢٩,٢٢٥,٢٩٠		مضروقات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(١,١٣٥,٨٦٤)		تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار المدفوعة
(٣,٨٢٩,٠٤٣)	(٢٠,١٣٧,٢٢٣)		تكاليف معاملات التمويل المدفوعة
(٣٣,١٣١,٦٥١)	(١٢٤,٢١٧,١٠٠)		النقد المستخدم في العمليات
(٦٠,٩٨٦)	(٣٨,٠٥١)	٢٢	المستخدم من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة
(٧,٢٩٦,٠١٠)	(٥,١٣٩,٦٨٩)	٣٠	الزكاة المدفوعة خلال العام
(٤٠,٤٨٨,٦٤٧)	(١٢٩,٣٩٤,٨٤٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٩٦١,٨٦٠)	(٨,٧٤٣,٤٣٧)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(٢٠,٠٠٠)	-		إضافات على العقارات الاستثمارية
(١,٤٠٠,٠٠٠)	-		مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٧٧,٢٠٠)	(٨,٢٢٠)		مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة
(١٧٥,٤٦١,٤٢٧)	(٤٠,٦٤٢,٦٩٩)	١١	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢١,٤٩٦,٣٤٥	٨٨,٥٠٠,٠٠٠		المحصل من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٨,١٥٠,٠٠٠)	١٠	مدفوعات مقابل استثمارات في شركة زميلة
(١٥٦,٦٠٤,٢٠٣)	٣٠,٩٥٥,٦٤٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٠٩,٤٥٦,٤٢٨	٢١٧,٢٥٤,٠٨١		المحصل من قروض طويلة الأجل
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	٣٤	توزيعات أرباح
(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	(٤٤,٢١٧,٧٧٧)		المسدد من القروض
-	(٣,٠٣٢,١٣٦)		المسدد من التزام عقود الإيجار
-	(٢٨,٦١٩,٢٩٠)		مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤٨,٢٠٦,٤٢٨	١٢٦,٣٨٤,٨٧٨		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٤٨,٨٨٦,٤٢٢)	٢٧,٩٤٥,٦٨٢		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٣,٠٨٦,٣٣٣	٢٤,١٩٩,٩١١		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣		النقد وما في حكمه في نهاية السنة
-	(١٥,٦٣٠,٢٩٨)		معاملات غير نقدية
-	(٣٠,٠٠٠)		أصل حق استخدام
-	(٣٠,٠٠٠)		استثمارات في شركة زميلة
-	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مستحقة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة)



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١- الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة الرمز للعقارات ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦ م).
إن عنوان الشركة المسجل هو شارع وادي وج ، حي الملقا، الرياض ، الرمز البريدي ١٣٥٢١ المملكة العربية السعودية.
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

المجال العام للنشطة	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني
	إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
	المشاريع الخاصة بالمنافع
	الهدم
	تحضير الموقع
أنشطة خدمات الإقامة والطعام	التركيبات الكهربائية
	أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
	إكمال المباني وتشطيبها
	أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى
	أنشطة الإقامة القصيرة المدى
الأنشطة العقارية	الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
	الأنشطة العقارية المتخصصة العقارية على أساس رسوم أو عقود
الخدمات الإدارية وخدمات الدعم	أنشطة متكاملة لدعم المرافق
	أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ . كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية ، ستمارس شركة الرمز للعقارات ("الشركة القابضة") سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.
وبتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ١٤ مارس ٢٠٢٤ م تم تغيير اسم الشركة التابعة من أسس الرمز للمقاولات إلى شركة ذات الاعمار للمقاولات .
تتضمن القوائم المالية الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات (" الشركة القابضة") والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر ("يشار إليها بـ"التابعة"):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
ذات الاعمار للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠ %

(١) شركة ذات الاعمار للمقاولات ("الشركة") هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣ م.
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

المجال العام للنشطة	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني
	إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
	تشبيد المشاريع الخاصة بالمنافع
	أعمال التشييد المتعلقة بمشاريع الهندسة المدنية الأخرى
	الهدم
التشييد	تحضير الموقع
	التركيبات الكهربائية
	أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
	التشييد اكمال المباني وتشطيبها



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢- أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

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

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة، لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (المجموعة) كما ورد في إيضاح رقم (١).

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية الموحدة للشركة القابضة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها،

تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض السنة الحالية.

٤-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، استخدمت إدارة المجموعة الأحكام والتقديرية التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف، والتي تكون نتائجها أساساً لإصدار أحكام حول القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترة المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت إدارة المجموعة بعمل الأحكام التالية والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.

٣-١ تصنيف المتداول وغير متداول

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداول أو غير متداول عرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
 - محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
 - توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
 - كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً بتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة. يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:
- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
 - محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
 - توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي، أو
 - عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.
- تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.
- يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

٣-٢ الأدوات المالية

الأداة المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

٣-٢-١ الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية بصفة عامة استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم على أساسه إدارة الموجودات المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.

١- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الفترات التعاقدية للموجودات المالية التي ينشأ عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات لأصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بإجراء تقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة.

٢- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

لا يتم قياس أداة الدين على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات مبدئية والفائدة على المبلغ الأساسي غير المسدد.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم إجراء الاختيار على أساس كل استثمار على حده.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣-١ المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣ - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقياساً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .
بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري الذي قد يظهر في أمور أخرى.
لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير المجموعة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.
يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يعتمد نموذج انخفاض القيمة المطبق من قبل المجموعة على نموذج "الخسائر المتوقعة" كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) "الأدوات المالية".
يتم إدراج الخسائر الائتمانية المتوقعة في مخصصات الخسائر المعنية بمبلغ يساوي :
الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهراً (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من حالات التأخر عن السداد المتعلقة بالأدوات المالية والتي يمكن حدوثها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير) ؛ أو
الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية (الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات التأخر عن السداد على مدى عمر الأداة المالية).
يتم الاعتراف بمخصص خسائر الانخفاض للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان بشكل جوهري للأداة المالية عن تلك المخاطر عند الاعتراف الأولي، بما في ذلك الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عناصر تمويل جوهري، كما تعترف المجموعة بالخسائر المتوقعة على مدى عمر الموجودات التعاقدية والذمم المدينة التجارية التي تتضمن عناصر تمويل جوهري وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) .
تستخدم المجموعة وسائل عملية عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، ونتيجة لذلك فإنه يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية بالنسبة للذمم المدينة التجارية باستخدام تقييم قابلية استرداد إجمالي القيمة الدفترية لكل عميل.

٣-٢-٣ إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) عند:
• انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
• قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.
عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخل في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهري بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول سيطرتها على الأصل، وتستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط بالأصل المحول على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها المجموعة.
ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده أهمها أقل.
تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بعين الاعتبار أي خصومات أو علاوات خاصة بالحصول على تمويل وتشكيل تكاليف الحصول على التمويل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعال.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

٣-٢-٣ المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجيل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى المجموعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٣ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم الاعتراف بالممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي المقصودة من قبل إدارة المجموعة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت. عندما يكون للمكونات الرئيسية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والآلات والمعدات. يتم تحميل الإستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات، وفيما يلي نسب الإستهلاك المقدرة للموجودات التي سيتم إستهلاكها:

البند	النسبة
سيارات	٢٥%
أجهزة حاسب الي	٢٥%
تجهيزات مكتبية وتحسينات مباني	٢٠% أو فترة الايجار ايهما اقل
الات ومعدات	٢٠%

تتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أية خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أهمها أعلى.

لا يتم استهلاك الأصول قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم تحميل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الشامل الآخر. تتم رسملة مصاريف الإصلاح والصيانة التي تزيد من قيمة الأصول أو تزيد من عمرها الإنتاجي بشكل جوهري.

تتم مراجعة طريقة الإستهلاك وتقديرات القيمة المتبقية وتقديرات الأعمار الإنتاجية سنوياً.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات والآلات وأي جزء هام تم إثباته في البداية 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 الأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة له.

٤-٣ أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بشكل منفصل عند الإثبات المبدئي بالتكلفة. تُعد تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اقتنائها من خلال تجميع المنشآت أنها هي القيمة العادلة في تاريخ الإقتناء. بعد الإثبات المبدئي، يتم قيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، ويُستثنى من ذلك تكاليف التطوير المرسلة، وتنعكس النفقات ذات قائمة الدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات. تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة للتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.

تطفاً الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتحري الانخفاض في قيمتها عندما يتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في قيمته تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الدخل الشامل ضمن فئة المصاريف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. تشمل الموجودات غير الملموسة للشركة على برمجيات. الأعمار الإنتاجية المقدرة ٤ سنوات.

وفيما يلي نسبة الإطفاء المقدرة للموجودات:

البند	النسبة
برمجيات	٢٥%



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٣ عقارات استثمارية، بالصافي

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو بهدف ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة. ويُحمل الاستهلاك وفق القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة:

البند	نسبة الاستهلاك
أراضي	-
مباني	٣,٠٣ %

تُراجع دورياً الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

ولا تُحول العقارات من عقارات استثمارية إلى مخزون عقاري إلا عند وجود تغير في الاستخدام يدعمه دليل البدء في التطوير بقصد البيع وتُجرى هذه التحولات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحول.

وتحدد المجموعة في كل تاريخ قوائم مالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية تعرضت للانخفاض في القيمة. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية لعقار استثماري قيمته القابلة للاسترداد، يُعترف في القيمة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الاستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار استثماري ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة نشوئها من إستمرارية استخدام العقار الاستثماري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي.

٦-٣ موجودات حق استخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة، ومعدلة حسب أي إعادة قياس في التزامات عقد الإيجار. وتشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات الإيجار المسددة في أو قبل بدء عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلم وتكاليف إعادة الأصل لحالته الأولى. وما لم تكن المجموعة متيقنة بصورة معقولة حيال الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، تُستهلك موجودات حق الاستخدام المعترف بها وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي التقديري أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام على مدار العمر الإنتاجي للأصل الأساسي وتخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

٦-٣ موجودات حق استخدام

يتم قياس موجودات حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن التالي:

- مبلغ القياس المبدئي للمطلوبات الإيجارية.
- أي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة مبدئية.
- تكاليف الترميم.

لا يتم تضمين دفعة الضمان المستردة في القياس المبدئي لموجودات حق الاستخدام. ومع ذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية لدفعة الضمان المستردة وقيمتها العادلة في بداية عقد الإيجار يمثل دفعة إيجار إضافية مدفوعة مقدماً وعليه تضاف إلى القيمة الدفترية المبدئية لموجودات حق الاستخدام ويتم إضافتها إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على مدى فترة الإيجار كجزء من استهلاك ذلك الأصل.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري من خلال خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديلها مقابل بعض عمليات إعادة القياس لالتزامات عقود الإيجار.

تعرض موجودات حق الاستخدام كبنود مستقل في قائمة المركز المالي الموحدة.

مدة عقد الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تشكل حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. تتوفر خيارات التمديد في مدة عقد الإيجار فقط إذا كان عقد الإيجار مؤكداً إلى حد ما (أو لم يتم إنهاؤه). تتم مراجعة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة حدوث حدث جوهري أو تغيير جوهري في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٣ الاستثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، ولكن ليس سيطرة، والمرتبطة غالباً بحصص ملكية تتراوح ما بين ٢٠% إلى ٥٠% من حقوق التصويت. إذا احتفظت المنشأة بشكل مباشر أو غير مباشر بأقل من ٢٠% من القوة التصويتية للمنشأة المستثمر فيها، فيفترض عندئذ أن المنشأة ليس لها تأثير هام على المنشأة المستثمر فيها، ما لم يكن من الممكن التحقق بشكل واضح من وجود مثل هذا التأثير. يفترض عادة وجود على وجود تأثير هام للمنشأة بوحدة أو أكثر من الطرق الآتية:

- (أ) التمثيل في مجلس الإدارة أو ما يعادله من الجهات الحاكمة في المنشأة المستثمر فيها؛
- (ب) المشاركة في عمليات وضع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى؛
- (ج) وجود معاملات ذات أهمية نسبية بين المنشأة والمستثمر فيها؛
- (د) تبادل الموظفين الإداريين؛ أو
- (هـ) تقديم معلومات فنية أساسية

المشروع المشترك هو عقد مشترك يكون بموجبه للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على العقد الحق في صافي موجودات العقود. إذا لم تؤدي حصة الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك إلى تأثير جوهري، تقوم المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار ضمن استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة. تتم المحاسبة عن الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار مبدئياً بالتكلفة ثم يتم زيادة أو تخفيض الاستثمار بنصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاقتناء، بناء على آخر قوائم مالية متوفرة.

إذا تم تخفيض حصة الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مع الاحتفاظ بالتأثير الجوهري، فلا يعاد تصنيف المبالغ التي سبق الاعتراف بها ضمن الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة إلا بمقدار الحصة التناسبية عند الضرورة. يتم إثبات نصيب المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. كما أن نصيب المجموعة في معاملات ما بعد الاستحواذ في الدخل الشامل الآخر يتم الاعتراف به في الدخل الشامل مع تسوية مقابلة للقيمة الدفترية للاستثمار. عندما تكون حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مساوية لحصتها في نفس الشركة الزميلة أو المشروع المشترك أو زائدة عنها، بما في ذلك أية مدينون آخرون غير مضمونة، لا تقوم المجموعة بإثبات أية خسائر إضافية، إلا إذا التزمت بها قانونياً أو ضمناً أو بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المستلمة أو المستحقة من الشركات الزميلة كتخفيض للقيمة الدفترية للاستثمار

تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أساس الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ثم إثبات ذلك المبلغ بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات التصاعدية والتنازلية بين المجموعة وشركاتها الزميلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة فقط بقدر حصة المستثمر غير المرتبط في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تقدم دليل على انخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك، عند الضرورة، بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر المحفظة الناشئة عن الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٨-٣ الاستثمارات في شركات التابعة

المجموعة التابعة هي شركة تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً وليست مسيطرة أو لديها سيطرة مشتركة عليها. التأثير الهام هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات والسياسات المالية والتشغيلية في المجموعة المستثمر بها، ولا تعتبر سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام تتضمن الاحتفاظ - بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للشركة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية، تبادل الموظفين الإداريين، أو توفير المعلومات التقنية الأساسية

٩-٣ الاستثمار بطريقة التكلفة

يتم الاعتراف بالاستثمارات في الشركات التابعة مبدئياً بتكلفة الإقتناء بما في ذلك أية تكاليف مباشرة بعملية الشراء، ويتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة ان وجدت.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتم)

٣-١٠ عقارات تحت التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير قصيرة الأجل بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل العقارات تحت على أساس أن غالبية العقارات من المتوقع أن يتم تحقيقها بين فترة ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة. يتم تحويل العقار تحت التطوير فور اكتماله إلى المخزون العقاري.

٣-١١ مخزون عقاري

يُدرج المخزون العقاري بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل التكاليف تلك المصاريف المتكبدة للوصول بكل منتج إلى موقعه الراهن وحالته الراهنة والمحسنة على الأساس التالي:

تكلفة العقار تحت التطوير	تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، ناقصاً أي تكاليف متوقعة للإنجاز والتكاليف المتوقعة اللازمة لإجراء عملية البيع.

٣-١٢ النقد وما في حكمه

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون بند النقد وما في حكمه من نقد بالصدوق والحسابات الجارية وودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة وتكون متاحة لاستخدامات المجموعة.

٣-١٣ ذمم مدينة تجارية

تمثل المبالغ المستحقة من عملاء من القطاع الخاص والعام نظير توريدات وذلك في سياق النشاط المعتاد للشركة ولا تتحمل الذمم المدينة فائدة. إذا تجاوز الائتمان شروط الائتمان العادية يتم قياس الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للذمم المدينة والمدينين الآخرين لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن المبالغ غير قابلة للاسترداد. في هذه الحالة، يتم إثبات الخسارة بسبب انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-١٤ التزام مزاي نهاية الخدمة للموظفين

٣-١٤-٣ الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظف بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بناء على الخدمات المقدمة من الموظف حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كالتزامات منافع الموظفين الحالية ضمن المصروفات المستحقة في قائمة المركز المالي.

٣-١٤-٣ الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة، يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الإئتمان المتوقعة. وتحدد القيمة الحالية لالتزام المزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملية التي سيتم بها سداد المكافآت، وتكون شروطها مقاربة لشروط الإلتزام ذي العلاقة.

وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية لالتزامات المزايا المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة.

تكلفة الفائدة

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد إلتزام المزايا المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزايا الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

إرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٥-٣ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (كمستحقات مستلمة). بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة، إن وجدت. في وقت لاحق على الاعتراف المبدئي يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بأي فرق بين المستحقات (بالصافي بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض ضمن تكاليف معاملات القرض بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم سحب التسهيلات، ويتم رسملة الرسوم ضمن المدفوعات مقدماً لخدمات السيولة بالقدر الذي لا يكون هناك دليل على احتمالية سحب جزء أو كل التسهيلات، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل ذو العلاقة.

يتم التوقف عن الاعتراف بالقروض في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم تسوية الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الربح والخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى أو تكاليف التمويل.

يتم تصنيف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد سنة التقرير المالي.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة للرسملة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإتمام وإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المخصص له، كما هو مناسب. إن الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المخصصة له. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة لحين إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في السنة التي يتم تكبدها فيها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١٦-٣ ذمم دائنة تجارية

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

١٧-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون للشركة التزام قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغها بصورة يمكن الاعتماد عليها. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. يتم الاعتراف بتخفيض الخصم كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة.

١٨-٣ الزكاة الشرعية

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، تخضع المجموعة للزكاة. يتم إثبات مخصص الزكاة للشركة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف المقيمين وغير المقيمين في المملكة العربية السعودية (إن وجدت)، حسب نظام قوانين الضريبة بالمملكة العربية السعودية.

إن المجموعة مؤهلة بالدرجة الأولى لدفع الزكاة فقط. وحيث أن عكس فروقات التوقيت، إن وجد، ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير جوهري على مبلغ الزكاة في المستقبل المنظور، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي التزام أو أصل ضريبي مؤجل في هذه القوائم المالية الموحدة.

١٩-٣ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:

-عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو

-عند إظهار الذمم المدينة والدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من /أو المستحق إلى الجهة الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى أو المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى في قائمة المركز المالي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٠ ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الموجودات العقارية ولا يمكن إستردادها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم الإعتراف بضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء الموجودات العقارية حسبما ينطبق.

٣-٢١ أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن قائمة الدخل الشامل.

٣-٢٢ الإلتزامات المحتملة

جميع الإلتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل المجموعة، أو جميع الإلتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الإلتزام، أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الإلتزام بموثوقية كافية؛ فانه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة ضمن المطلوبات المحتملة

٣-٢٣ عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة

تُطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود إيجارها قصيرة الأجل للعقارات المؤجرة والمستأجرة (أي عقود الإيجار التي تصل مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار شراء)، وتُطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة. وتُعترف بدفعات عقود الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة كمصروف وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

٣-٢٤ التزام عقود الإيجار

يتم إثبات عقود الإيجار باعتبارها موجودات حق الاستخدام وباعتبارها مطلوبات مقابلة في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر للاستخدام من قبل المجموعة. كما يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد إيجار على أساس القيمة الحالية.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة عندها تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المتضمنة في قياس التزامات عقود الإيجار مما يلي:

- مدفوعات الإيجار الثابتة (بما في ذلك بشكل رئيسي المدفوعات الثابتة) ناقصاً أي حوافز إيجار.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل وتقاس مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء.
- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذه الخيارات، و
- مدفوعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء العقد.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزامات عقود الإيجار (وتقوم بتعديل مقابل موجودات حق الاستخدام ذي الصلة) عندما:

- تتغير مدة الإيجار أو يحدث تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات الإيجار بسبب التغيرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس المطلوبات الإيجارية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم الأولي (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار بسبب تغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار، ولا يتم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس المطلوبات الإيجارية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدلات الخصم.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢٥-٣ إثبات بالإيرادات

تمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي. تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية تعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥. إثبات الإيراد عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل. يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الجسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد. فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو

٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو

٣. أداء المجموعة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

الإيراد	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات بيع الوحدات المكتملة والعقارات تحت التطوير المباعة أثناء مرحلة التطوير	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لبيع عقارات مكتملة أو وحدات سكنية مكتملة أو عقارات تحت التطوير يتم بيعها أثناء مرحلة التطوير. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب، وعند نقطة زمنية معينة، وذلك عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨.
إيرادات تطوير عقاري للغير	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لتطوير عقارات للغير. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية يمكن فيها تقدير نتيجة المعاملة بشكل موثوق به، بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة في تاريخ التقرير المالي. عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم المجموعة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري. كما تقدم المجموعة خدمات تطوير مشاريع للغير ("الصناديق العقارية") وفق عقود تتضمن احتساب رسوم التطوير بناءً على تكلفة الأعمال المنفذة، مع استبعاد بعض العناصر المحددة. يُعترف بالإيراد المتعلق بهذه الرسوم تدريجياً على مدى فترة تنفيذ المشروع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢٥-٣ إثبات بالإيرادات (تتمة)

إيرادات عقود التأجير	تدخل المجموعة في عقود مع عملاء لتأجير عقاراتها الاستثمارية. يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.
إيرادات بيع الوحدات تحت التطوير على الخارطة	تدخل المجموعة في عقود مبرمة مع العملاء لبيع وحدات على الخارطة. يتم الاعتراف بالإيراد على مدى فترة زمنية. حيث قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينتج أصلاً ينتج عنه استخدام بديل. كما أن للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول أو نسبة إنجاز حسب تقرير الاستشاري المعتمد من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ للتعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع أو إنهاء للعقد عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم المجموعة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري.
إيرادات عمولات التسويق والسعي	تقوم المجموعة بتحصيل عمولة تسويق عقاري من عمليات بيع الوحدات السكنية، وتُحتسب هذه العمولة كنسبة محددة من قيمة بيع الوحدة السكنية وذلك وفقاً لشروط وأحكام العقود المبرمة مع المطورين . يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن هذه العمولات عند إتمام عملية البيع واستلام الدفعات المتعلقة بها.

٢٦-٣ تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات. وتتضمن تكاليف أعمال المقاولات جميع التكاليف المتكبدة في سبيل تنفيذ الأداء والأعمال طبقاً للتعاقد.

مخصص الزكاة المستحقة

عند تقدير الزكاة الحالية المستحقة من قبل المجموعة، تأخذ الإدارة في الاعتبار القوانين السارية وقرارات / أحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بشأن بعض القضايا السابقة.

٢٧-٣ المصروفات

تشمل مصروفات البيع ولتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية إدارية. يتم تكوين مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية إدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٢٨-٣ الهبوط في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة سنوياً بتقييم ما إذا كان هناك أية مؤشرات انخفاض في موجوداتها، في حال وجود تلك المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لمقارنتها مع القيمة الدفترية، إذا كان من الصعب تقدير القيمة القابلة للاسترداد ستقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصغر وحدة لتوليد النقد، والتي تم تخصيص الأصل لها وتولد التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للشركة من الموجودات أو وحدات توليد النقد الأخرى.

القيمة القابلة لاسترداد الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة التي تستخدم حالياً أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر، عند تقدير القيمة التي تستخدم حالياً يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالموجودات، إذا تم تقدير القيمة القابلة لاسترداد الموجودات (أو الوحدة المولدة للنقد) بأقل من قيمتها الدفترية يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تقييم خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة في تاريخ التقرير للتحقق من وجود مؤشرات على انخفاض الخسائر أو أنها لم تعد موجودة، يتم عكس خسائر انخفاض القيمة عند تغير التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد، كما يتم عكس خسائر انخفاض القيمة بالحدود التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للموجودات قيمتها الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في السابق ناقصاً الاستهلاك أو الإطفاء في حال عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٩ المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، استخدمت إدارة المجموعة الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف، والتي تكون نتيجتها أساساً لإصدار أحكام حول القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية على أساس مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترة المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت إدارة المجموعة بعمل الأحكام التالية والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة.

٤-١٠ الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام - التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في

القوائم المالية الموحدة - في الإيضاح التالي:

- إيضاح ٣-٧: تصنيف الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية؛ ما إذا كان للمجموعة تأثيراً جوهرياً على الشركة المستثمر فيها.
- إيضاح ٣-٢٢: مدة عقد الإيجار؛ ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيارات التمديد.
- إيضاح ٣-٢٣: تقييم العرض لإجمالي الإيرادات مقابل صافي الإيرادات؛ قرار الشركة فيما إذا كانت تعمل بصفته طرف أصيل أو وكيل في المعاملة.
- إيضاح ٣-٢٣: تقييم الوفاء بالتزامات الأداء

٤-١٠-١ بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة

تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لبيع العقارات تحت التطوير على الخارطة لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد. خلصت المجموعة إلى أن أداء المجموعة لا ينتج أصلاً له استخدام بديل حيث أن المجموعة ملزمة تعاقدياً بعدم إعادة توجيه الممتلكات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويرها، وذلك بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء، حيث يتم إبرام عقود المجموعة لتوفير وحدات سكنية محددة للعميل. أيضاً، خلصت المجموعة إلى أن لها حقاً واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، حيث يحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه (عادة ما تكون التكاليف المتكبدة حتى الآن بالإضافة إلى هامش ربح معقول). من خلال الحصول على حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى تاريخه في حالة حدوث أي نزاع أو إنهاء للعقد وذلك وفقاً للمشورة القانونية التي حصلت عليها الإدارة.

بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع العقارات تحت التطوير بمرور الوقت.

٤-١٠-٢ التأثير الجوهري على الشركات الزميلة

الشركة الزميلة هي الشركة التي يكون للمجموعة تأثير هام عليها. التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. خلصت المجموعة إلى أنها تمارس تأثير مهم في كل من شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري وشركة الرمز و أصالات للتطوير العقاري.

٤-١٠-٣ اعتبارات الأصيل مقابل الوكيل:

إن من ضمن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة اعتبارات الأصيل مقابل الوكيل تقوم المجموعة بإجراء تقييم دوري للترتيبات التعاقدية الخاصة بها لتحديد ما إذا كانت تعمل كأصيل حيث تقوم بإثبات الإيرادات على أساس إجمالي، أو أنها تعمل بصفة وكيل والتي يترتب عليها إثبات الإيرادات على أساس الصافي. تمارس المجموعة التقدير المبني عندما تقوم بهذا التقييم أخذاً في الاعتبار تفاصيل شروط التعاقد وطبيعة المنتجات والخدمات وبما يحدده المعيار الدولي رقم ١٥ والخاص بالإيرادات من عقود العملاء. تقوم المجموعة بتقييم المؤشرات التالية من بين أمور أخرى عند تحديد ما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل في المعاملات:

- المجموعة مسؤولة بشكل أساسي عن الوفاء بتعهد تقديم السلع أو الخدمات المحددة
- المجموعة تتحمل مخاطر المخزون قبل تحويل السلع أو الخدمات المحددة
- المجموعة لديها الحق في تحديد السعر للسلعة أو الخدمة المحددة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية (تتمة)

٤-١-٤ اعتبارات الأصل مقابل الوكيل (تتمة)

تقوم المجموعة بتقييم فئات مختلفة من الإيرادات في ضوء المؤشرات المذكورة أعلاه، ومع ذلك تقوم بممارسة الحكم المهني لها قبل استنتاج ما إذا كانت تعمل كأصيل أو وكيل.

توصلت المجموعة إلى أحكام واجتهادات موضوعية من خلال ترتيباتها التعاقدية حددت أنها أصيل في تعاملاتها مع عقود البيع على الخارطة والتي تلتزم من خلالها بمواجهة المشتريين بكافة الالتزامات الشرعية والنظامية المقررة عليها.

٤-١-٤ الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. وبالتالي فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرارية، وعليه تم اعداد القوائم المالية المنفصلة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤-٢-٤ لتقدير الافتراضات الغير مؤكدة

فيما يلي التقديرات التي تم اجرائها من قبل إدارة المجموعة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية الموحدة

٤-٢-٤ تقدير التزامات المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة التزامات المزايا المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. إضافة لذلك، يتطلب الإلتزام المحدد الافتراضات التي يجب اتخاذها للنتائج المستقبلية والتي تتضمن أساساً زيادة في الرواتب والمزايا، ومعدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية. إن أي تغيرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية للالتزام. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة مالية.

٤-٢-٤ الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تُحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها وعقاراتها الاستثمارية بغرض حساب الاستهلاك. ويُحدد ذلك التقدير بعد دراسة الاستخدام المتوقع للأصل. وتراجع الإدارة دورياً الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك لضمان أن طريقة الاستهلاك ومدته تتماشى مع النموذج المتوقع من المنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

٤-٢-٤ القيمة القابلة للتحقق للمخزون عقاري

يقيّد المخزون بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق للمخزون العقاري، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحركها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلية.

٤-٢-٤ مخصص الضمان والصيانة

يُعترف بمخصص الضمان والصيانة على الوحدات المباعة خلال السنة بناءً على الخبرة السابقة لمستوى الإصلاحات والمرتجعات. ويتوقع أن تتكبد هذه التكاليف في السنة المالية التالية. وقد استندت الافتراضات المستخدمة في احتساب مخصص الضمان والصيانة إلى مستويات المبيعات الحالية والمعلومات المتاحة حالياً بشأن المرتجعات بناءً على فترة ضمان جميع الوحدات المباعة.

تحتوي عقود بيع العقارات تحت التطوير على ضمانات معينة بعد إكمال العقارات تحت التطوير، أي أن العقارات تحت التطوير قد استوفت معايير الأداء التشغيلي المحددة. تقدم المجموعة ضمانات تتعلق بالأعمال الإنشائية لمدة عشر سنوات، وأعمال الميكانيكا الكهربائية والميكانيكية على الفور ويتم تضمينها في مصاريف التشغيل الأخرى. تعد هذه الضمانات كضمان تأميني والتي يلزم توفيرها قانوناً مثل ضمانات الجودة. يتم اعتبار الصيانة الطفيفة كمصاريف.

قامت المجموعة بإثبات مخصص الضمان المتعلق بالأعمال الإنشائية وأعمال الميكانيكا الكهربائية والميكانيكية بمبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي. (٢٠٢٣: "٦٤٤" الف ريال سعودي).

٤-٢-٤ مخصص إكمال المشاريع

يتم الاعتراف بمخصص إكمال المشاريع لتغطية التكاليف المتوقعة التي تتعلق بإكمال المشروع بعد الاعتراف بالإيرادات، مثل تركيب الزجاج، وبعض بنود التشطيبات النهائية. يتم احتساب هذا المخصص بناءً على تقديرات التكاليف المتبقية، مستنداً إلى الخبرة السابقة والمعلومات المتاحة حول التكاليف الفعلية لمشاريع مماثلة.

يتم مراجعة المخصص دورياً لتحديث التقديرات وفقاً للتطورات الفعلية في المشروع، ويُخصم منه التكاليف عند تنفيذ الأعمال المرتبطة به.

قامت المجموعة بإثبات مخصص إكمال المشاريع بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية الحالية .

٤-٢-٤ القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق لعقارات التطوير، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحركها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية (تتمة)

٧-٢-٤ قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر أسعار السوق النشطة). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأداة. وتستند الإدارة إلى افتراضها على القوائم القابلة للملاحظة قدر الإمكان ولكن هذا ليس متوفراً دائماً. وفي تلك الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير. يتم قياس التوزيعات غير النقدية، إن وجدت، بالقيمة العادلة للموجودات المراد توزيعها ويتم إثبات إعادة قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٨-٢-٤ استيفاء التزام الأداء

تمارس المجموعة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في عقود بيع المخزون العقاري أو العقارات تحت التطوير قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:
- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع
- أداء المجموعة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه
- أداء المجموعة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للشركة، وللشركة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.
عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت. وقد قيمت المجموعة أنه بناءً على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف المجموعة بالإيرادات على مدى نقطة زمنية معينة.

٩-٢-٤ التكلفة المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة المخرجات لإحتساب نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود التطوير طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الإنجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي تكاليف العقد.

تتضمن هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، تكاليف البناء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإكمال المشروع على نتائج الفترات اللاحقة.

١٠-٢-٤ تحويل السيطرة في العقود المبرمة مع عميل

في الحالات التي تحدد المجموعة فيها أن التزامات الأداء قد استوفيت عند نقطة زمنية معينة، يُعترف بالإيرادات عندما تخول السيطرة إلى العميل. وفي حالة عقود بيع المخزون العقاري فهذه عادة ما يكون عند تسليم الوحدة إلى العميل.

١١-٢-٤ عنصر التمويل

لا تتوقع المجموعة أي عقود تزيد فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل وسداد العميل عن سنة واحدة. ونتيجة لذلك، فلا تجري المجموعة تعديلاً على أي أسعار معاملات بشأن القيمة الزمنية للأموال.

١٢-٢-٤ تصنيف عقود الإيجار العقارية

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية مع أشخاص معينين وبناءً على تقييم شروط الاتفاقيات وأحكامها، حددت المجموعة أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً رئيسياً في العمر الاقتصادي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار لا تعادل فعلياً كامل القيمة العادلة للعقار المؤجر التي تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المتعلقة بملكية هذه العقارات، وتُجري المجموعة المحاسبة عن هذه العقود كمعقود إيجار تشغيلي.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥- التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة

١-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٤.

إن التعديلات التالية للمعايير ذات الصلة بالمجموعة سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ (ما لم ينص على خلاف ذلك). اعتمدت المجموعة هذه المعايير و / أو التعديلات، إلا أنه، لا يوجد لها تأثير جوهري على القوائم المالية:

التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ١	تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤	أوضح التعديل المقصود بالحق في تأجيل التسمية، وهو أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير، وأن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها، وذلك فقط إذا كان مشتق ضمناً في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية، فإنه لن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفه.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	عقود الإيجار للبيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤	تتضمن هذه التعديلات متطلبات معاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية قيام المنشأة بمحاسبة البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة الاستئجار حيث تكون بعض أو كل دفعات الإيجار عبارة عن دفعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو سعر.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	توضح متطلبات توقيت الإعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإعتراف بها في تاريخ التسمية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإعتراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر انظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسمية .



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٥- التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة (تتمة)

٢-٥ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد :

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعايير المعدلة التالية الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

التعديلات على المعيار	الوصف	ساري اعتباراً من السنوات التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	عرض وإفصاح الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦	توضح متطلبات توقيت الإقرار ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإقرار بها في تاريخ التسوية، مع إستثناءات عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح بالإستثناء الجديد بإلغاء الإقرار ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية .
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧	يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، وبلغى خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧	يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ تقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.

توقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لاعتماد هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

-٦ ممتلكات ومعدات، صافي

٢٠٢٤ م					
سيارات	مستأجرة	أجهزة حاسب آلي	الات ومعدات	الإجمالي	التكلفة
٣٦٢,٦٠٨	١,٥٢١,٧٨١	٦٦٨,٦٥٢	-	٢,٥٥٣,٠٤١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٢٠٨,٢٨٧	٦,٨٠٢,٩٦١	١,٧١١,٣٤٥	٢٠,٨٤٤	٨,٧٤٣,٤٣٧	إضافات
٥٧٠,٨٩٥	٨,٣٢٤,٧٤٢	٢,٣٧٩,٩٩٧	٢٠,٨٤٤	١١,٢٩٦,٤٧٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مجمع الاستهلاك					
٥٦,٠١٧	٥٢٦,٥٨٨	١٤٢,٦٠٦	-	٧٢٥,٢١١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٠١,٢٩٠	٥٧٩,٦٧٨	٢٩٩,٤٧١	١,٤٣٠	٩٨١,٨٦٩	استهلاك العام
١٥٧,٣٠٧	١,١٠٦,٢٦٦	٤٤٢,٠٧٧	١,٤٣٠	١,٧٠٧,٠٨٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
صافي القيمة الدفترية					
٤١٣,٥٨٨	٧,٢١٨,٤٧٦	١,٩٣٧,٩٢٠	١٩,٤١٤	٩,٥٨٩,٣٩٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م					
سيارات	تجهيزات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي	التكلفة	
-	١,١٨٩,٩٥٩	٤٠١,٢٢٢	١,٥٩١,١٨١	١,٥٩١,١٨١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٣٦٢,٦٠٨	٣٣١,٨٢٢	٢٦٧,٤٣٠	٩٦١,٨٦٠	٩٦١,٨٦٠	إضافات
٣٦٢,٦٠٨	١,٥٢١,٧٨١	٦٦٨,٦٥٢	٢,٥٥٣,٠٤١	٢,٥٥٣,٠٤١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
مجمع الاستهلاك					
-	٢٧٣,٣٠١	٣٨,٣٠٥	٣١١,٦٠٦	٣١١,٦٠٦	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٥٦,٠١٧	٢٥٣,٢٨٧	١٠٤,٣٠١	٤١٣,٦٠٥	٤١٣,٦٠٥	استهلاك العام
٥٦,٠١٧	٥٢٦,٥٨٨	١٤٢,٦٠٦	٧٢٥,٢١١	٧٢٥,٢١١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
صافي القيمة الدفترية					
٣٠٦,٥٩١	٩٩٥,١٩٣	٥٢٦,٠٤٦	١,٨٢٧,٨٣٠	١,٨٢٧,٨٣٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغت الاضافات على الممتلكات والمعدات مبلغ ٨,٧٤٣ مليون ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩٦١ ألف ريال سعودي).
- تم تحميل عبء الاستهلاك للسنة على المصروفات العمومية والإدارية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- أصول غير ملموسة، صافي

برامج وشبكات ٢٠٢٣ م	برامج وشبكات ٢٠٢٤ م
٥٨٥,٢٧١	٦٦٢,٥٣١
٧٧,٢٦٠	٨,٢٢٠
٦٦٢,٥٣١	٦٧٠,٧٥١
٧١,٣٣٥	٢٣٣,٠٥٠
١٦١,٧١٥	١٦٧,٠٨٣
٢٣٣,٠٥٠	٤٠٠,١٣٣
٤٢٩,٤٨١	٢٧٠,٦١٨

التكلفة

الرصيد في أول السنة
إضافات خلال السنة
الرصيد في آخر السنة

مجمع الإطفاء

الرصيد في أول السنة
إطفاء العام
الرصيد في آخر السنة

صافي القيمة الدفترية

كما في آخر السنة

٨- عقارات استثمارية، صافي

٢٠٢٤ م	أراضي	مباني	الإجمالي
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٤٠٠,٠٠١	٤٤,٢٠٠,٠٠١	
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٤٠٠,٠٠١	٤٤,٢٠٠,٠٠١	
-	٤,٨٩٤,٦٨٦	٤,٨٩٤,٦٨٦	
-	٦٧٨,٧٨٨	٦٧٨,٧٨٨	
-	٥,٥٧٣,٤٧٤	٥,٥٧٣,٤٧٤	
٢١,٨٠٠,٠٠٠	١٦,٨٢٦,٥٢٧	٣٨,٦٢٦,٥٢٧	

التكلفة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

مجمع الاستهلاك

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
إستهلاك العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠٢٣ م	أراضي	مباني	الإجمالي
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٢٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	
-	٢٠٠,٠٠١	٢٠٠,٠٠١	
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢٢,٤٠٠,٠٠١	٤٤,٢٠٠,٠٠١	
-	٤,٢١٨,٠٠٠	٤,٢١٨,٠٠٠	
-	٦٧٦,٦٨٦	٦٧٦,٦٨٦	
-	٤,٨٩٤,٦٨٦	٤,٨٩٤,٦٨٦	
٢١,٨٠٠,٠٠٠	١٧,٥٠٥,٣١٥	٣٩,٣٠٥,٣١٥	

التكلفة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
إضافات
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

مجمع الاستهلاك

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
إستهلاك العام
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٨- عقارات استثمارية، صافي (تنمة)

- أ. تشمل العقارات الاستثمارية عدد خمسة عمائر سكنية تدر دخلاً من خلال عقود الإيجار.
- ب. تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية بأسلوب القيمة العادلة وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:
- معدلات الرسملة بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل المقيم هو ٨% - ٩%) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ٧% - ٨% سنوياً).
 - معدلات الشواغر المقدرة بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.
 - تكاليف الصيانة بما في ذلك الاستثمارات اللازمة للحفاظ على الأداء الوظيفي للعقار على مدى العمر الإنتاجي المقدر له.
- ج. تم توزيع مصروف الاستهلاك المجلدة للسنة على تكلفة الإيرادات.
- د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م لدى إدارة الشركة عقارات استثمارية مرهونه بلغت صافي قيمتها الدفترية (٣٨,٦٢٦,٥٢٧) ريال سعودي مقابل التسهيل رقم ٦ و ٧ إيضاح رقم ٢١.

هـ. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة بشأن العقارات الاستثمارية والعقود التشغيلية ذات الصلة بأصل حق الاستخدام

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١,٨٩٢,٤٦٩	٢,٩٥٦,٩٩٠

دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي

المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات التي تحقق من

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
(٤٦٦,٥٨٠)	(٤٠١,٩٧٩)

إيرادات الإيجار

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار خلال ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٣ م.

و. فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٤٥,٦١١,٠٠٠	٤٦,٨٥٤,٠٠٠

القيمة العادلة

تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم")، لدى المقيم مؤهلات احترافية ملائمة وخبرات سابقة في الموقع ونوعية العقارات التي جرى تقييمها. يقدم المقيم المستقل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة سنوياً.

ح. جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة هي لغرض توليد دخل إيجار ولا يوجد عقارات استثمارية غير محددة الاستخدام في المستقبل.

ط. تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد والذي يمثل ما يزيد عن ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

ي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، لا يوجد التزام تعاقدى على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩- استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١-٩ صندوق وثيق بروتيتك فنتشر	٣,٩٩٤,٢٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠
٢-٩ شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة	١,٠٦٩,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠
٣-٩ شركة دارك الديار للسفر والسياحة	١,٠٩١,٢٥٠	٥٠٠,٠٠٠
	<u>٦,١٥٤,٤٥٠</u>	<u>٢,٩٥٠,٠٠٠</u>

١-٩ يمثل هذا الاستثمار، استثماراً في ٢١٠ ألف وحدة من صندوق وثيق بروتيتك فنتشر ("الصندوق") وهو أول صندوق استثمار رأس مال جريء مغلق متخصص بالتقنيات العقارية (البروتيتك) في الشرق الأوسط ومرخص من قبل هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يهدف صندوق وثيق بروتيتك فنتشر للاستثمار في شركات تقنية حديثة التأسيس محلية أو عالمية، كما تتم إدارة الصندوق من قبل شركة وثيق للخدمات المالية.

٢-٩ تحتفظ المجموعة باستثمارات في حصص ملكية المصنفة كاستثمارات ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. اعتباراً من ١٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م، وصلت نسبة ملكية شركة الرمز للعقارات في شركة الدلال الجديد لتقنية المعلومات القابضة ("الشركة المستثمرة")، وهي شركة مسجلة في ٤ فبراير ٢٠٢١ م إلى ١٠,٦٩% بقيمة ٣٥٠ ألف ريال سعودي، وكانت قد بدأت شركة الرمز للعقارات استثمارها في ١ سبتمبر ٢٠٢١ م. وتعتبر من الاستثمارات الجريئة. بلغت قيمة شركة الدلال الجديد في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ١٠ مليون ريال سعودي وفقاً لآخر جولات استثمارية قامت بها الشركة. اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ م، لم تحصل المجموعة على أي دخل من توزيعات الأرباح. في حين أن المجموعة سجلت أرباح التغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بما قيمته ٧١٩ ألف ريال سعودي.

٣-٩ تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات مالية ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. هذه الاستثمارات مقومة بالدولار الأمريكي، في حين أن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي. وتعتبر من الاستثمارات الجريئة. في ٦ يونيو ٢٠٢٢ م، استثمرت المجموعة في شركة دارك الديار للسفر والسياحة ("الشركة المستثمرة")، وهي شركة مسجلة بسجل تجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٩٩٩٣، بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونسبة مساهمة "من خلال إصدار أدوات مالية قابلة للتحويل إلى حصص ملكية بالشركة مع وجود حد أقصى للتقييم بقيمة ٥ مليون دولار أمريكي حتى تحول تلك الأدوات إلى حصص ملكية طبقاً لاتفاقية التمويل المبرمة. اعتباراً من ٦ يونيو ٢٠٢٢ م، لم تحصل المجموعة على أي دخل من توزيعات الأرباح. في حين أن المجموعة سجلت أرباح التغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بما قيمته ٥٩١ ألف ريال سعودي. علماً بأن نسبة المساهمة حينها "١,٩٤%".

كانت الحركة على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الرصيد في بداية السنة	٢,٩٥٠,٠٠٠	٢,٩٥٠,٠٠٠
مكاسب إعادة تقييم	٣,٢٠٤,٤٥٠	-
الرصيد في نهاية السنة	<u>٦,١٥٤,٤٥٠</u>	<u>٢,٩٥٠,٠٠٠</u>

يرجى الرجوع إلى إيضاح القيمة العادلة للمزيد من التوضيح فيما يتعلق بالقيمة العادلة.

١٠- الاستثمارات في شركات زميلة

فيما يلي ملخص تفاصيل الشركة الزميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(%)	عدد الاسهم	المبلغ
(%)	عدد الاسهم	(%)
٥٠%	٥٠	٨,٢٠٠,٠٠٠
٥٠%	٢٥٠	٢٥٠,٠٠٠
		٨,٤٥٠,٠٠٠

شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري*

شركة الرمز و أصدائل للتطوير العقاري

الرصيد في نهاية السنة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠- الاستثمارات في شركات زميلة (تنمة)

١٠-١ بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٤ م تم تأسيس شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) رقم سجل تجاري ١٠٠٩٠٧٦٥٨٢ والذي يتمثل نشاطها في:

المجال العام للأنشطة	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني
الأنشطة العقارية	الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود

١٠-٢ بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٢٤ م تم تأسيس شركة الرمز وأصائل للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) رقم السجل التجاري ٢٠٥١٢٦١٣٢٠ والذي يتمثل نشاطها في:

المجال العام للأنشطة	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني الهدم
الأنشطة العقارية	اكمال المباني وتشطيبها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود

* يتكون نصيب المجموعة في رأس مال شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري من "٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، رأس مال و "٨,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي نصيبها في رأس المال الإضافي كما هو موضح في إيضاح ١٨.

يتم المحاسبة عن استثمارات المدفوعة في الشركات الزميلة بموجب طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. إن التغير في القوائم المالية من تاريخ الاستثمار (تاريخ تأسيس الشركات) إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تعتبر غير جوهرية بالنسبة للمجموعة. وعليه لم يتم عرض القوائم المالية الملخصة للشركات الزميلة.

١١- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من الربح والخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٠٢,٠٥٦,٧٠٣	٣١,٠٣,٨٦٤	١٠-١١ الاستثمار في صندوق الرمز السكني
٦٠,١٢٩,٠٠٠	٥٥,٧٤٣,٠٠٠	٢-١١ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠	٣-١١ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,١٨٧,٨٠٠	٤-١١ الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري
٤٢,١٦٠,٠٠١	٥٧,٤٤٠,٠٠٠	٥-١١ الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين
-	٤٦,٤٥٤,٦٠٥	٦-١١ الاستثمار في صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري
٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	

١٠-١١ صندوق الرمز السكني ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مدار من قبل شركة بلوم للاستثمار. يهدف الصندوق إلى تنمية رأس المال عبر الاستحواذ على أراضي مطورة تطوير أولى تقع في حي الصدف في مدينة الخبر وحي الصدف في مدينة الدمام لتطويرها وبناء وحدات سكنية عبارة عن فلل وشقق. ومن ثم التخارج ببيع العقارات بأفضل عائد للمساهمين.

٢-١١ صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق مدار من قبل شركة الرياض المالية، مطروح طرحاً خاص تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة،. يتمثل الهدف الاستثماري في تنمية رأس المال من خلال الاستحواذ على خمسة عقارات تحت التطوير لغرض التطوير الانشائي من خلال تطويرها وإنشاء ٤ مشاريع سكنية في منطقة الرياض ومشروع واحد في الخبر. سيتم التخارج من الصندوق من خلال بيع الوحدات السكنية عن طريق الخارطة أو في حال إكمالها ببيعها للغير. إن مدة الصندوق ثلاث سنوات قابلة للتتمديد مرتين لمدة سنة إضافية. تم تحديد تاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٢ م موعد تشغيل الصندوق.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة (تتمة)

٣-١١ صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد هو صندوق استثمار عقاري مغلق مدار من قبل شركة الرياض المالية، بهدف لتطوير مشروع نوعي في القطاع العقاري المكتبي في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٢٧ ألف متر مربع، ويتكون المشروع من مجموعة من المباني المكتبية والمرافق التجارية بتصميم عصري يوائم الموروث الحضاري لمدينة الرياض ويحاكي أعلى مستويات الطراز العمراني. كما يتميز المشروع بموقعه الإستراتيجي على طريق الملك خالد وعلى مقربة من طريق الأمير محمد بن سلمان.

٤-١١ صندوق رمز ثروة العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مدار من قبل شركة مشاركة المالية، متوافق مع الضوابط الشرعية للاستثمار. تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، يتمثل الغرض الرئيسي من هذا الصندوق في تحقيق أرباح رأسمالية وذلك من خلال استثمار الصندوق في تطوير شقق سكنية على الأرض التي تقع في مخطط ثروة بمدينة الدمام. إن مدة الصندوق سنة ونصف ميلادية.

٥-١١ صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين ("الصندوق") وهو صندوق عقاري خاص مغلق مدار من قبل شركة الرياض المالية، بهدف إلى تطوير مشروع متعدد الاستخدامات في حي حطين في منطقة الرياض على مساحة إجمالية بأكثر من ٢٧ ألف متر مربع.

٦-١١ صندوق الأهلي الربوة (الرمز العقاري) هو صندوق عقاري مغلق مطروح وحداته طرحاً خاصاً ومتوافق مع الضوابط الشرعية مدار من قبل شركة الاهلي المالية، يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تنمية رأس المال لملاك الوحدات من خلال الاستثمار في القطاع العقاري السكني، يشمل ذلك الاستحواذ على أراضي خام أو مطورة جزئياً أو كلياً لتطوير البنية التحتية والإنشاء وبناء وحدات أو عمائر سكنية، ويجوز للصندوق بيع الأرض أو المشروع كلياً أو جزئياً قبل أو خلال التطوير بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	عدد الوحدات	قيمة الوحدة	التكلفة	القيمة السوقية
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	١٧,٨٢٩	١,٠٠٠	١٧,٨٢٩,٣٧٩	٣١,٠٠٣,٨٦٤
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٥,١٠٠,٠٠٠	١٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥٥,٧٤٣,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١٠,٠٠٠	١٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,١٨٧,٨٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٤٤٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري	٤٠,٦٤٢,٦٩٨	١	٤٠,٦٤٢,٦٩٩	٤٦,٤٥٤,٦٠٥
			٢٥٩,٤٧٢,٠٧٨	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	عدد الوحدات	قيمة الوحدة	التكلفة	القيمة السوقية
الاستثمار في صندوق الرمز السكني	٨٥,١٠٥	١,٠٠٠	٨٥,١٠٥,٤١٠	١٠٢,٠٥٦,٧٠٣
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	٥,١٠٠,٠٠٠	١٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,١٢٩,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	١٠,٠٠٠	١٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين	٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٦٠,٠٠١
			٢٨٦,١٠٥,٤١٠	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤

كانت الحركة على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
١٣٢,١٤٠,٣٢٨	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	الرصيد في بداية السنة
١٧٥,٤٦١,٤٢٧	٤٠,٦٤٢,٦٩٩	إضافات خلال السنة
(٢١,٤٩٦,٣٤٦)	(٨٨,٥٠٠,٠٠٠)	المحصل من الاستيعادات خلال السنة
٢٨,٢٤٠,٢٩٥	٤٧,٨٢٨,٤٦١	مكاسب غير محققة
-	٢,٠١٢,٤٠٥	مكاسب محققة
٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	الرصيد في نهاية السنة

- قامت المجموعة خلال العام ببيع عدد ٦٧,٢٧٦ وحدة في صندوق الرمز السكني، وذلك بمقابل نقدي بلغ ٨٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وحققت أرباح استثمارات بقيمة ٢,٠١٢,٤٠٥ ريال سعودي.
- قامت المجموعة خلال العام بالاستثمار بمبلغ ٤٠,٦٤٢,٦٩٩ ريال سعودي في صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢- حق استخدام أصول صافي والتزامات عقود الإيجار

(أ) أبرمت الشركة في ٢٨ يوليو ٢٠٢٤ عقد استئجار مع شركة رموز القابضة شركة ذات مسؤولية محدودة (طرف ذو علاقة) لاستئجار مجمع تجاري مفتوح (بلازا) كائن في حي الملقا طريق عبداللطيف بن عبدالعزيز آل الشيخ، الرياض، بمساحة بمساحة ٢٣٠٠ مترًا مربعًا، وتستخدم الشركة جزء من هذا المبنى كمقر رئيسي لها وباتي المبنى يتم تأجيره إلى أطراف أخرى من الباطن، وقد قامت الشركة باستئجار المجمع لمدة ٥ سنوات، من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨، ويتم سداد الإيجار بدفعات نصف سنوية، بإجمالي ١٧ مليون لكامل قيمة العقد علي مدار الخمسة سنوات.

(ب) أبرمت الشركة عقد استئجار لاستئجار معرض في مجمع تجاري مفتوح (بلازا) في حي اليرموك، طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز، الخبر، مساحة ٣٦٠ مترًا مربعًا ويقع مركز أعمال الشركة فيه، وقد قامت الشركة باستئجار المعرض لمدة ٣ سنوات، من تاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٣ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٦، ويتم سداد الإيجار بدفعات نصف سنوية، بإجمالي ١,٧٢٨ مليون لكامل قيمة العقد علي مدار الثلاث سنوات

(أ) الحركة في حق استخدام الأصول صافي خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	التكلفة
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١٥,٥٤٢,٧٠٠	إضافات خلال السنة
-	١٥,٥٤٢,٧٠٠	الرصيد في نهاية السنة
-	-	استهلاك متراكم
-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢٤
-	(٣,٣٣٤,٢٦٧)	المحمل للسنة
-	(٣,٣٣٤,٢٦٧)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	١٢,٢٠٨,٤٣٣	الرصيد في نهاية السنة

(ب) الحركة على التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	١٥,٥٤٢,٧٠٠	إضافات خلال السنة
-	١,١٣٥,٨٦٥	تكلفة التمويل
-	(٤,١٦٨,٠٠٠)	المدفوع خلال السنة
-	١٢,٥١٠,٥٦٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

تم عرض الإيجارات المذكورة أعلاه في قائمة للمركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
-	٣,٠٩٧,٩٦٥	الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار
-	٩,٤١٢,٦٠٠	الجزء غير المتداول من التزام عقود الإيجار

المبلغ المعترف به في قائمة الدخل الشامل الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
-	٣,٣٣٤,٢٦٧		مصاريف استهلاك حق استخدام أصول
-	١,١٣٥,٨٦٥	٢٩	تكلفة التمويل على التزامات عقود الإيجار



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢- حق استخدام أصول صافي والتزامات عقود الإيجار (تنمة)

المبلغ المعترف به في قائمة تدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	٤,١٦٨,٠٠٠

التزام عقود الإيجار المدفوع

وفيما يلي بيان بتواريخ الاستحقاق لمستحقات عقود الإيجار غير المضمونة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	٣,٩٧٦,٠٠٠
-	١٠,٤٨٨,٠٠٠
-	١٤,٤٦٤,٠٠٠

خلال سنة

من سنة إلى خمس سنوات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	١٤,٤٦٤,٠٠٠
-	(١,٩٥٣,٤٣٥)
-	١٢,٥١٠,٥٦٥
-	(٣,٠٩٧,٩٦٥)
-	٩,٤١٢,٦٠٠

الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار المستقبلية

يطرح: تكاليف التمويل الغير مضافة

القيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار

يطرح: الجزء المتداول لمستحقات عقود الإيجار

١٣- النقد لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣

أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية

في تاريخ القوائم المالية، ولاغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقد لدى البنوك يتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣
(١٧,١٢٧,١٣٤)	(١٢,٣٥٧,٩٥٥)
٧,٠٧٢,٧٧٧	٣٩,٧٨٧,٦٣٨

أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية

يخصم: أرصدة حسابات البنوك المقيدة

النقد لدى البنوك

يتضمن النقد لدى البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م علي أرصدة حسابات بنكية متمثلة في حسابات ضمان مقيدة بمبلغ ١٢,٣ مليون ريال سعودي و ١٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وذلك في بنك محلي. وتقتصر المسحوبات من تلك الحسابات علي سداد مطلوبات تطوير مشروع البيع علي الخارطة (مشروع جوهرة الرمز) و (مشروع يسر فيليج) وسداد المبالغ المستحقة للشركة الوطنية للإسكان.

١٤- ذمم مدينة تجارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١١٠,٦١٨,٢٩٥	٣٧٨,٥٢٧,١٨٥
(٣١٥,٩٤٨)	(٣,٤٨١,٠٤٨)
١١٠,٣٠٢,٣٤٧	٣٧٥,٠٤٦,١٣٧

ذمم مدينة تجارية

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تحليل اعمار الذمم المدينة للأطراف الخارجية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م يتمثل فيما يلي:

الإجمالي	٣٦٦-٧٣٠	١٨١-٣٦٥	١٨٠-١
٣٧٨,٥٢٧,١٨٥	٣,٠٨١,١١٥	٢٣,٧٨٨,٧٤٤	٣٥١,٦٥٧,٣٢٦
(٣,٤٨١,٠٤٨)	(١,٠٢٢,١٥٤)	(١,٩٩٢,٤٥٠)	(٤٦٦,٤٤٤)
٣٧٥,٠٤٦,١٣٧	٢,٠٥٨,٩٦١	٢١,٧٩٦,٢٩٤	٣٥١,١٩٠,٨٨٢

ذمم مدينة تجارية

يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي الذمم المدينة

إن المعلومات المتعلقة بالهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية وتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية يمكن الاطلاع عليها في الايضاح ٣٢-٢



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٤- ذمم مدينة تجارية، صافي (تنمة)

تحليل اعمار الذمم المدينة للأطراف الخارجية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ يتمثل فيما يلي:

الإجمالي	٣٦٦-٧٣٠	١٨١-٣٦٥	١٨٠-١
١١٠,٦١٨,٢٩٥	٣٩٨,٧٠١	١١,٧٣٦,٩٩١	٩٨,٤٨٢,٦٠٣
(٣١٥,٩٤٨)	(٣١٥,٩٤٨)	-	-
١١٠,٣٠٢,٣٤٧	٨٢,٧٥٣	١١,٧٣٦,٩٩١	٩٨,٤٨٢,٦٠٣

ذمم مدينة تجارية
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
صافي الذمم المدينة

تمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣١٥,٩٤٨	٣١٥,٩٤٨	الرصيد الافتتاحي
-	٣,٤٨١,٠٤٨	المحمل للسنة
-	(٣١٥,٩٤٨)	شطب خلال السنة
٣١٥,٩٤٨	٣,٤٨١,٠٤٨	الرصيد النهائي

١٥- مصروفات مدفوعة مقدما وارصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢٥,١٦١,٠٢٩	٢,٢٥٨,٠٥١	غطاء خطابات الضمان
١٢,٢٤١,٢٢٣	٢٥,٧٣٨,٢٩٣	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد *
٨٠٦,٠٢٤	٦٠٦,٩٨٣	دفعات مقدمة للموردين
٥٤٧,٥٦٨	١,٢٢٤,٧٥٢	عهد وسلف موظفين
٤,٩٦٣,٣٤٩	٥,٤٧١,٨١١	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	٥,٧٦٤,٦٥٩	خصم ضمان اعمال للعملاء
-	٤,٩٠٢,٢٤٤	مصروفات مدفوعة مقدم لطرخ الشركة
٤٣,٧١٩,١٩٣	٤٥,٩٦٦,٧٩٣	

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م لدى المجموعة شهادة مؤهلة لاسترداد الضريبة المتكبدة نتيجة عمليات التطوير العقاري. قامت المجموعة برفع طلبات الإسترداد الضريبة الخاصة بالسنة ولأزاللت الطلبات تحت المعالجة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٦- عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
٢٤٧,٥٠١,٩٨٧	٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	الرصيد في بداية السنة
٢٦٩,٤٥٢,٦٣١	٨٣٠,٧١١,٩٩١	إضافات خلال السنة
(٤٥٠,٠٢٧,٣٦٤)	(١٠٣,٨٣٧,٧٤٦)	١٧ تكاليف عقارات تحت التطوير المباعة
(١٨٢,٩٦١,٨٢٧)	(١٥٣,٣٥٥,٤٧٣)	محول إلى مخزون عقاري
-	(٤١٧,٢٦٨,١٧٨)	محول إلى تكلفة عقود التطوير للغير
٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	٤٤٥,٢١٦,٠٢١	

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها (١١٥,٥ مليون ريال سعودي") ريال سعودي لصالح بنك محلي كما تتضمن ما قيمته " ١٠٣,٨ مليون ريال سعودي " جزء من العقارات المحملة على تكلفة المبيعات . وذلك مقابل التسهيل رقم ٣ و ٤ إيضاح ٢١.

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها (٧٧,٦ مليون ريال سعودي ") ريال سعودي لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٦ و ٧ إيضاح ٢١.

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت إدارة الشركة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها (١٨٥,٤ مليون ريال سعودي") ريال سعودي لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٨ إيضاح ٢١.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧- مخزون عقاري

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
٨٧,٢٩٣,٦٣٩	١٠٥,٤٣٨,٦٣٣	الرصيد في بداية السنة
١٨٢,٩٦١,٧٠٣	١٥٣,٣٥٥,٤٧٣	١٦ المحول من عقارات تحت التطوير خلال السنة
(١٦٤,٨١٦,٧٠٩)	(٢٥١,٩٨٣,٧٦٤)	المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة خلال السنة
١٠٥,٤٣٨,٦٣٣	٦,٨١٠,٣٤٢	

١٨- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالمجموعة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين المجموعة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

الإرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مدين / (دائن)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مدين / (دائن)	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة
٢٤,٠٠١,٥٨٨	١٨,٣٥٠,٠٠٠	تشغيلي	شركة حليفة
-	٢٨,٦١٩,٢٩٠	تمويلي	شركة زميلة
٢٤,٠٠١,٥٨٨	٤٦,٩٦٩,٢٩٠		إجمالي المستحق من اطراف ذات علاقة
-	(٥٠,٠٠٠)	تمويلي	شركة زميلة
-	(٢٥٠,٠٠٠)	تمويلي	شركة زميلة
(٣٦١,٠٩٤)	-	تشغيلي	شركة حليفة
(٣٦١,٠٩٤)	(٣٠٠,٠٠٠)		إجمالي المستحق الى اطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة
٤٤,٠٠١,٥٨٨	١٨,٣٥٠,٠٠٠	تشغيلي-بيع وحدات	شركة حليفة
-	(٢٤,٠٠١,٥٨٨)	متحصلات من أرصدة سابقة	
-	٣,٤٠٠,٠٠٠	مدفوعات	
-	(٣,٤٠٠,٠٠٠)	تشغيلي-إيجار مكاتب	
٣,١٣٤,٨٨٦	٢١,٠٨٠	مدفوعات	شركة حليفة
-	(٢١,٠٨٠)	تشغيلي توريدات	
١١٥,٠٠٠	٨٠,٥٠٠	مدفوعات	شركة حليفة
-	(٨٠,٥٠٠)	تشغيلي	
-	٢٨,٦١٩,٢٩٠	تمويلي	شركة زميلة
-	٨,١٥٠,٠٠٠	استثمار	
-	(٥٠,٠٠٠)	استثمار	
-	(٢٥٠,٠٠٠)	استثمار	شركة زميلة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تعاقدت المجموعة مع شركة رموز القابضة وهي شركة حليفة بموجب عقد إيجار طويل الأجل لمدة ٥ سنوات بما قيمته "١٧,٠٠٠,٠٠٠" ريال سعودي بالإضافة إلى ضريبة قيمة مضافة "٢,٥٥٠,٠٠٠" ريال سعودي ليكون الاجمالي ما قيمته "١٩,٥٥٠,٠٠٠" ريال سعودي وذلك لمبنى مكاتب تجارية بواقع إيجار سنوي "٣,٤٠٠,٠٠٠" ريال سعودي.

كما قامت المجموعة خلال السنة أيضاً بالتعاقد على بيع وحدات سكنية لشركة رموز القابضة بما قيمته "١٨,٣٥٠,٠٠٠" ريال سعودي.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت المجموعة بتقديم تمويل إلى شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة زميلة") وذلك بقيمة "٢٨,٣٥٠,٠٠٠" ريال سعودي، ووفقا لعقد التمويل المبرم بين المجموعة وشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري، تتحمل شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري الأعباء التمويلية المتعلقة بالتسهيل رقم ٩، يمثل الهدف من التمويل في دعم أعمال الشركة وأنشطتها التشغيلية في وتغطية جزء من تكاليف مشروع ("مشيد الرمز"). بلغت الإيرادات التمويلية الناتجة عن التمويل ما قيمتها "٢٦٩,٢٩٠" ريال سعودي تم إثباتها كإيرادات فوائد تمويلية.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت المجموعة باضافة رأس مال اضافي في شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة زميلة") وذلك بقيمة "٨,١٥٠,٠٠٠" ريال سعودي.

مز ايا ومكافآت وتعويضات كبار موظفي الإدارة:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون بالمجموعة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
رواتب وتعويضات	١,٣١٠,٦٠٢	٤,٠٤٢,٥٤٩
مكافآت	١٠٢,٧٥٦	٨٥٩,٤٢٢
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منها	٨٩١,٣٦١	١,١٧٥,٠٠٠

* الشركة الحليفة هي شركة يساهم فيها مساهمون الشركة الرئيسيين او يديرها احد كبار موظفي الادارة في المجموعة مما يُنتج علاقة ذات تأثير هام دون سيطرة كاملة على سياساتها المالية أو التشغيلية.

١٩- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصدر بثلاثمائة مليون ريال سعودي (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال مقسم إلى (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسعي متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية، وقيمة المدفوع منه نقداً مبلغ ثلاثمائة مليون ريال (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وقد تم ايداع المبالغ النقدية المدفوعة من رأس المال المصدر لدى أحد البنوك المرخص لها.

وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

الاسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠%
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٢%
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

٢٠- احتياطات

للمجموعة العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة- قدر الإمكان- على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي المجموعة.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٢٧٧,٨١١,٣٠٣	الجزء غير المتداول من قروض طويل الأجل
٢٢,٧٧١,٧٨٦	١٥١,٢٣٩,٢٧٩	الجزء المتداول من قروض طويل الأجل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
-	-	التسهيّل (١)
١٦,٢٥٠,٠٠٠	-	التسهيّل (٢)
٢٠,٥٤٣,٥٧٢	١٠,٢٧١,٧٨٦	التسهيّل (٣)
٧٩,٤٥٦,٤٢٨	٧٩,٤٥٦,٤٢٧	التسهيّل (٤)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٥)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٦)
-	٥٠,٤٣٤,٩٧٨	التسهيّل (٧)
-	١٢٨,٢٧٣,١١٢	التسهيّل (٨)
-	٢٨,٣٥٠,٠٠٠	التسهيّل (٩)
٢٤٦,٢٥٠,٠٠٠	٤١٩,٢٨٦,٣٠٣	الاجمالي
٦,٢٠٠,٨٨٠	٩,٧٦٤,٢٧٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي
٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	الرصيد في نهاية السنة

التسهيّل ١:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢١ م بحد ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية بالمجموعة. يتم سداد التمويل على دفعات نصف سنوية لمدة ٤ سنوات تبدأ من ٣١ مايو ٢٠٢٢ م. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م تم سداد كامل القرض بقيمة ("٢٦,٢٥٠,٠٠٠") ريال سعودي.

التسهيّل ٢:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ م بحد ٢٥ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تم سداد كامل قيمة التمويل بمبلغ ١٦,٢ مليون ريال سعودي، وفك جميع الرهونات ذات الصلة.

التسهيّل ٣:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ م بحد تسهيّل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام فقط ما قيمته ٢٠,٥ مليون ريال سعودي بالسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. وذلك كشريحة أولى من التسهيّل المذكور وتم سداد مبلغ ١٠,٢ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠٢٤ م - تتمم الفقرة في التسهيّل رقم ٤.

التسهيّل ٤:

قامت المجموعة استخدام ما قيمته ٧٩,٥ مليون ريال وذلك كشريحة ثانية وأخيرة وتعتبر مكتملة لباقي التسهيّل المحدد في التسهيّل رقم "٤". وعليه قامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بلغت قيمتها الحالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (١١٥,٥) مليون ريال سعودي ("لصالح بنك محلي والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها لتغطية شريحة التسهيّل رقم "٣" و "٤" كما تتضمن ما قيمته ١٠٣,٨ مليون ريال سعودي "جزء من العقارات الممولة على تكلفة المبيعات).

التسهيّل ٥:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ٠٩ أكتوبر ٢٠٢٣ م بحد تسهيّل يبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية. حيث قامت المجموعة برهن وحدات اشتراك في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز و صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد و صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة حطين بلغت قيمتها الدفترية ٢٢٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م لصالح البنك المحلي.

التسهيّل ٦:

قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بنظام التورق الإسلامي مع أحد البنوك المحلية بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م بحد تسهيّل يبلغ ١٣٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل العمليات التشغيلية وقد تم استخدام ما قيمته ٣٠ مليون ريال سعودي بالفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م حيث قامت المجموعة بضم تغطية التسهيّل ضمن رهونات عقارية بقيمة "١١٦,٢" مليون ريال سعودي "لصالح بنك محلي والتي تتكون من عقارات استثمارية وأراضي وتكلفة البناء التي عليها قبل استبعادها منها ما قيمته ٤١,٦ مليون ريال سعودي" إلى حسابات الإرباح والخسائر، وتم سداد مبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٤ م. وتشمل تلك الرهونات تغطية التسهيّل رقم "٧" ادناه.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١ - قروض طويلة الأجل (تتمة)

التسهيل ٧:

خلال الفترة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيل بحد تسهيل بلغ "١٣٠" مليون ريال، تم استخدام ما قيمته ٦٠,٦ مليون ريال سعودي، مقسمة على شريحتين هما "١٥,٦" و "٤٥" مليون وعليه قامت المجموعة بتضمين تغطية ذلك التسهيل ضمن رهونات عقارية بقيمة "١١٦,٢" مليون ريال سعودي. لصالح بنك محلي والتي تتكون من عقارات استثمارية و أراضي وتكلفة البناء التي عليها قبل استبعاد منها ما قيمته "٤١,٦" مليون ريال سعودي إلى حسابات الأرباح والخسائر وذلك لصالح البنك المحلي، وتم سداد مبلغ ١٠,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

التسهيل ٨:

بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بقيمة حد تسهيل بلغ "٣٣١" مليون ريال سعودي، وذلك لتمويل مشروعات تحت التطوير، تم استخدام شريحتين بلغت الأولى ما قيمته "١١٢,٧" مليون ريال سعودي وبلغت الثانية ما قيمته "١٥,٥" مليون ريال سعودي وذلك خلال السنة ٢٠٢٤، عليه قامت المجموعة برهن عقارات تحت التطوير بما قيمته "١٨٥,٤" لصالح بنك محلي والتي تتكون من الأراضي وتكلفة البناء التي عليها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

التسهيل ٩:

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية بقيمة حد تسهيل بلغ "١٥٠" مليون ريال سعودي، وذلك لتمويل مشروعات تحت التطوير واستثمارات، تم استخدام شريحة أولى بلغت ما قيمته "٢٨,٣" مليون ريال سعودي وذلك بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢٤ وذلك لتمويل استثمارات بشركات شقيقة، حيث قامت المجموعة برهن قيمة تلك الاستثمارات ذات الصلة.

* تشمل حركة القروض طويلة الأجل الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦٨,٠٤٣,٥٧٢	٢٤٦,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٩,٤٥٦,٤٢٨	٢١٧,٢٥٤,٠٨٠	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال السنة
٢٧٧,٥٠٠,٠٠٠	٤٦٣,٥٠٤,٠٨٠	
(٣١,٢٥٠,٠٠٠)	(٤٤,٢١٧,٧٧٧)	القروض المسددة خلال السنة
٦,٢٠٠,٨٨٠	٩,٧٦٤,٢٧٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي
٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	الرصيد في نهاية السنة
(٢٣,٧٧١,٧٨٦)	(١٥١,٢٣٩,٢٧٩)	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٢٧٧,٨١١,٣٠٣	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
		كانت حركة تكاليف معاملات التمويل كالآتي:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣٩٦,٤٦١	٦,٢٠٠,٨٨٠	الرصيد في بداية السنة
٩,٦٣٣,٤٦١	٢٣,٧٠٠,٦٢٢	إضافات خلال السنة
(٣,٨٢٩,٠٤٢)	(٢٠,١٣٧,٢٢٣)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة
٦,٢٠٠,٨٨٠	٩,٧٦٤,٢٧٩	الرصيد في نهاية السنة

بلغت تكاليف التمويل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٢٣,٧٠٠,٦٢٢ ريال سعودي. تم تحميل مبلغ ١٣,٤٥٥,٩٣٨ ريال سعودي على قائمة الدخل كتكاليف معاملات تمويل، في حين تم رسملة مبلغ ١٠,٢٤٤,٦٨٤ ريال سعودي ضمن العقارات تحت التطوير.

ولتوضيح تواريخ استحقاق القرض الرجوع إلى إيضاح رقم ٣٢.

٢٢ - التزامات مزاياء نهاية الخدمة للموظفين

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 ممولة تستند المنافع التي تقدمها برامج القاعد هذه أساساً 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.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٢-التزامات مزايا نهاية الخدمة للموظفين (تنمة)
الافتراضات الاكتوارية الأساسية :

القيمة السنوية %	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤,٧٥	٤,٧٥
٢,٥	٢,٥

الافتراضات المالية :

- صافي معدل الخصم

- معدل زيادة الرواتب

الحركة في القيمة الحالية للتزامات المنافع المحددة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٣٧,٣٨١	٤٦٧,٧٤١
٣٢٥,٣٢٤	٦١٥,٣٥٣
١٤,٦٢٥	٢٧,٦٥٦
(٦٠,٩٨٦)	(٣٨,٠٥١)
(٤٨,٦٠٣)	٤٧٥,٣٣٧
٤٦٧,٧٤١	١,٥٤٨,٠٣٦

الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية للتزامات المنافع المحددة

تكلفة الخدمة الحالية

تكلفة العمولة

المنافع المدفوعة

خسائر و (أرباح) اكتوارية عن الالتزام

الرصيد النهائي - القيمة الحالية للتزامات المنافع المحددة

جدول الحساسية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٣٤١,١٦٤	٩٨٧٩٩٣
٣٩٩,٦٣٧	١,١٤٦,٠٦٨
٤٠١,٩٩١	١,١٥٢,٦٩٧
٣٣٨,٦٨٩	٩٨٠,٦٩٧

الافتراضات الأساسية

معدل الخصم ١%

معدل الخصم ١%

معدل زيادة المرتبات ١%

معدل زيادة المرتبات ١%

٢٣- مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠
٢,٨٧٥,٠٠٠	٤,٠٩٠,٨٩٢
٣,٥٩٢,٧٢٨	٢,٤٦٩,٣٩٢
٦,٤٠٨,٥٥٠	٣١,٩٥٥,٥٢٣
٦٧٨,٤٧١	١,٧٣٥,٨٣٦
٢٩,٢٦٠	-
١١٧,٧٤٤	٧٥,٩٩٧
٨٩٠,٢٣٥	١,٣٨٩,٦٣٩
-	٢,١٠٠,٠٠٠
١٤,٥٩١,٩٨٨	٥٨,٨١٢,٢٧٩

توزيعات أرباح مستحقة

مكافآت وحوافز مستحقة

ضريبة القيمة المضافة

مصروفات أعمال مستحقة

مخصص ضمان وصيانة

ضريبة التصرفات العقارية المستحقة للغير

تأمينات تأجير وحدات

مصروفات مستحقة أخرى

مخصص اكتمال مشاريع

الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٤ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٨٩,٤٩٦	إيراد عقود تطوير محصله مقدماً
٢,٠٤٩,٠٢٧	١,٢٧٠,٥٦٠	إيجارات محصله مقدماً
٤,١١٢,٠٢٠	٤,٨٤٦,١٨٤	عرايين بيع الوحدات
٧,٩٣٥,٥٧٧	١٢,٣٥٨,٠٤٢	إيراد بيع على الخارطة محصل مقدم
٣٤,٠٩٦,٦٢٤	٥٦,٥٦٤,٢٨٢	الإجمالي

فيما يلي الحركة على العملاء دفعات مقدمة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الرصيد اول السنة	اضافات خلال السنة	المحول الى الايرادات	رصيد اخر المدة
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	(١١,٩١٠,٥٠٤)	٣٨,٠٨٩,٤٩٦	إيراد عقود تطوير محصله مقدماً
٢,٠٤٩,٠٢٧	٢,١٧٨,٥٢٣	(٢,٩٥٦,٩٩٠)	١,٢٧٠,٥٦٠	إيجارات محصله مقدماً
٧,٩٣٥,٥٧٧	١٧,٧٣٠,٥٤٣	(١٣,٣٠٨,٠٧٨)	١٢,٣٥٨,٠٤٢	إيراد بيع على الخارطة محصل مقدم

٢٥ - الإيرادات

فيما يلي المعلومات التفصيلية للإيرادات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣٥٢,٧٨٨,١٦٣	٢٥٠,٤٢٧,٤١٥	إيرادات بيع الوحدات
٢٠٨,٤٥٩,٩١٢	٢١٨,٢٥٨,٣٣٣	إيرادات تطوير عقاري للغير
١٩٢,٦٦٨,٩٧٠	٩,١٩١,٥٥٦	إيراد البيع على الخارطة - جوهرة الرمز
١٧٢,٥٦٢,٣٢٠	٥٠,١٧٩,٤٦٦	إيرادات بيع عقارات تحت التطوير *
١٣,٦١٣,٣٨٩	-	إيرادات عمولات التطوير للغير
٢,٩٥٦,٩٩٠	١,٨٩٢,٤٦٩	إيرادات عقود التأجير
٨,٧٠٤,٩٠٠	١,٩٥٩,٨٨٥	إيرادات انشاءات ومقاولات
٩٥١,٧٥٤,٦٤٤	٥٣١,٩٠٩,١٢٤	الإجمالي

* إيرادات بيع عقارات تحت التطوير:

في تاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٢٤ م تم توقيع اتفاقية بيع بين شركة الرمز للعقارات ("الطرف البائع") وشركة جادة الملها العقاري ("الطرف المشتري")، بشأن قطعتي أرض رقم (٢٠٦١ و ٢٠٦٠) الواقعين في حي الملها بمدينة الرياض.

بلغ سعر البيع المتفق عليه ماقيمته "١٧٢,٥٦٢,٣٢٠" ريال سعودي، يتم دفعه عينيّاً من خلال إصدار وحدات بسعر ("١٠") ريال سعودي لكل وحدة لصالح البائع في صندوق استثماري تديره "الرياض المالية" كما أنه وفقاً لشروط وأحكام الصندوق فإن المجموعة هي المطور للصندوق.

في ١٨ نوفمبر ٢٠٢٤ تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ("الهيئة") على إنشاء الصندوق، وتم البدء في أعمال التطوير المتعلقة بالغرض الأساسي للصندوق، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

اتخذت المجموعة حكم يتمثل في اعتبار المعاملة جزءاً من أنشطتها التشغيلية وفقاً لسباق أعمالها الاعتيادي وبموجب هذه الاتفاقية، تم نقل السيطرة على قطعتي الأرض موضوع الاتفاقية وانتقلت جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأراضي إلى الصندوق. لا يوجد أي التزام على الطرف البائع بإعادة شراء هذه الأراضي في المستقبل، بناءً على طبيعة الأصول والغرض من اقتنائها/تطويرها، تخضع هذه المعاملة لمعالجة محاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢) "المخزون". حصلت المجموعة على مستخلصات أعمال معتمدة من الاستشاري الخاص بالمشروع متضمنة نسب الإنجاز الفعلية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٦ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
١٧٦,٦٤٤,٣٠٥	٢٦٢,٥٨٣,٩٥٨		تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
١٦٤,٨١٦,٧٠٩	٢٤٩,٨٨٣,٧٦٤	١٧	تكلفة الوحدات المباعة
١١,٣٢٧,٥٥٠	١٥٨,٢٧٥,١٧٣		تكاليف البيع على الخارطة - جوهرة الرمز
٤٥,٠٢٧,٣٦٤	١٠٣,٨٣٧,٧٤٦		تكاليف بيع مشاريع تحت التطوير
٤,٧٠٠,٨٥٠	٥,٥٦٢,٣٦٦		مصاريف استكمال مشاريع منتهية
٦٤٤,٨٠٢	١,٣٢٣,٣٢٧		مصروف مخصص ضمان وصيانة
-	٢,١٠٠,٠٠٠	١٧	مصروف مخصص اكمال مشاريع
٦٧٦,٦٨٦	٦٧٨,٧٨٨	٨	استهلاك عقارات إستثمارية
٤٦٨,٢٨٩	٨٨٣,٧٤٢		مصاريف أخرى
٤٠٤,٣٠٦,٥٥٥	٧٨٥,١٢٨,٨٨٤		الإجمالي

٢٧ - مصروفات إدارية وعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٦,٢١٨,١٨٦	١١,٠٧٤,٣٩٢		مرتبات ومكافآت وما في حكمها
٢,٥٥٤,٢٩٤	٣,٤١٣,٧٩٧		مكافآت وحوافز
-	٣,٤٨١,٠٤٨		مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
١,٢٠٨,٨١٣	٢,٠٧٠,١١٠		استشارات وأتعاب مهنية
٦٠٨,٧٧٠	١,٢٧٣,٠٥٣		رسوم حكومية
٦٠٦,٤٣٠	١,٠٣٤,٧٠٢		تأمينات إجتماعية
٦٠٧,١٠٠	١,١٦٨,٠٥٩		مصروف تأمين طبي
٢,٠٨٦,٧٠٠	١,٠٤٤,٤٢٣		هبات وتبرعات
٤١٣,٦٠٥	٩٨١,٨٦٩	٦	إستهلاكات ممتلكات ومعدات
١٦١,٧١٥	١٦٧,٠٨٣	٧	إطفاء اصول غير ملموسة
٢٨٩,٣٥٧	٤٢٧,٥٥٣		مصروفات ضيافة ونظافة
٢٥٦,٦٧٢	٧٤٠,٢١٣		مصروفات انظمه وشبكات
٣٣٥,٩٢٦	٦١٥,٣٥٣		مكافأة نهاية الخدمة
١٢٩,٥٥٣	٦١٠,٤١٢		قرطاسية ومطبوعات
٥٢٧,٢٨٢	٣٨٦,٢٣٩		إيجارات
١٣٠,٣٨١	٣٤٧,١٩٩		دورات واندابيات
٩٦,٠٥٣	٢٨٢,٥١٧		هاتف وانترنت وكهرباء
١٣,١١١	٢١٦,٩٥٥		رسوم اشتراك خدمات رقمية
٨٦,٣٤٢	٣١,٢٨٩		عمولات بنكية
٧٠٦,٩٧٠	١,٩٨٩,٣٨٦		أخرى
١٧,٠٣٧,٢٦٠	٣١,٣٥٥,٦٥٢		الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٨- الإيرادات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢,٢٥٩,٠٧٩	٢١,٥٤١,٢١٠	إيرادات عمولات التسويق والسعي
٢,٢٥٨,٨٧٢	٣٤٦,٧٦٦	إيرادات أخرى
٤,٥١٧,٩٥١	٢١,٨٨٧,٩٧٦	الإجمالي

٢٩- تكلفة التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح	
٢,٣٦٠,٤٢٩	١٣,٤٥٥,٩٣٨		مصرف فوائد القروض
-	١,١٣٥,٨٦٥	١٢-ب	قوائد التزام عقود الإيجار
-	٢,١٠٠,٤٦٤		رسوم تمويلية أخرى
٢,٣٦٠,٤٢٩	١٦,٦٩٢,٢٦٧		الإجمالي

٣٠- مخصص الزكاة

٣٠-١ الوعاء الزكوي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٨٧١,٥٣٠,٩٥٨	٨١٨,٢٣٧,٩١٤	أ- احتساب الزكاة
(٦٦٦,٥٩٩,٥٢٦)	(٣٨٨,١٢٧,٥٩٦)	إجمالي البنود الخاضعة
٢٠٤,٩٣١,٤٣٢	٤٣٠,١١٠,٣١٨	يخصم: إجمالي البنود الغير خاضعة
٥,١٣٩,٨٧٨	١١,١١٧,٢٥٨	الوعاء الزكوي
		الزكاة

٣٠-٢ حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٧,٣٩٦,٠٧٠	٥,٢٣٩,٩٣٨	الرصيد في بداية السنة
٥,١٣٩,٨٧٨	١١,١١٧,٢٥٧	المحمل خلال السنة
(٧,٢٩٦,٠١٠)	(٥,١٣٩,٦٨٩)	المدفوع خلال السنة
٥,٢٣٩,٩٣٨	١١,٢١٧,٥٠٦	الرصيد في نهاية السنة

٣٠-٣ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وحصلت على شهادة مؤقتة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥ م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

٣١- الالتزامات المحتملة والارتباطات

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صادرة في سياق الأعمال الإعتيادية للمجموعة بمبلغ ٢,٢٥٨,٠٥١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠١٦١,٠٢٩ مليون ريال سعودي).

الارتباطات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٨٢٦,١٣٧,٣٦٨	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢	الارتباطات الراسمالية لعقود التطوير
٨٢٦,١٣٧,٣٦٨	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢	الإجمالي



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٢- إدارة المخاطر المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية بالمجموعة الذمم الدائنة التجارية والمستحق إلى أطراف ذات علاقة و التزامات عقود الإيجار و قروض طويلة الأجل . تتكون الموجودات المالية الرئيسية للشركة من النقد لدى البنوك والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ومن خلال قائمة الربح والخسارة. إن المخاطر المالية الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر صرف العملات الأجنبية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة بمراجعة ومطابقة السياسات لإدارة تلك المخاطر.

١-٣٢ مخاطر السوق

هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل مخاطر الأسعار ومخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد. لم يكن هناك أي تغيير في تعرض المجموعة لمخاطر السوق أو الطريقة التي تدار بها هذه المخاطر وكيفية قياسها. تتعرض الشركة لمخاطر تقلبات في أسعار المواد المستخدمة في التطوير العقاري حيث تعتمد على عدة عوامل من أهمها مواد البناء، والخرسانة والصلب والحجر والمواد الرئيسية الأخرى، والتي تخضع لتقلبات في أسعارها بناءً على الأسعار السائدة في أسواقها المحلية والعالمية، والمدفوعة بدورها بكمية العرض والطلب والتي قد تؤثر على أسعار المواد الخام بشكل جوهري. إن تلك التقلبات تقع خارج إطار سيطرة الشركة ولا يمكن التنبؤ بها .

تتعرض الشركة لمخاطر سوق تتمثل في تركيز إيراداتها على منتجات وخدمات عقارية متنوعة وهي بيع الوحدات المكتملة والمشاريع تحت التطوير المباعة أثناء مرحلة التطوير، والتطوير العقاري للغير ، وإيرادات التأجير والبيع على الخارطة.

بلغت الإيرادات المتولدة من العقود المتعلقة في البيع على الخارطة ("مشروع جوهرة الرمز") ما نسبته ٢١% و ٢% كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ م على التوالي وذلك من إجمالي إيرادات الشركة. مما أدى إلى زيادة تركيز الإيرادات في ذلك العقد.

بلغت الإيرادات المتولدة من عقود التطوير العقاري للغير لصناديق الاستثمار العقارية ما نسبته ٢٢% و ٤١% كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ م على التوالي يتمثل مانسبته ١١% و ١٩% كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ م على التوالي في إيرادات متولدة تحت مظلة مدير صندوق واحد ("الرياض المالية") وذلك من إجمالي إيرادات الشركة. مما أدى إلى زيادة تركيز الإيرادات في تلك العقود. إن الشركة لديها إستراتيجية لتنوع الإيرادات بمشاريع أخرى.

بلغت الإيرادات المتولدة من بيع عقارات تحت التطوير على ما نسبته ١٨% و ٩% كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ م.

تقوم الشركة بممارسة أنشطة بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة حيث يتم بيع بعض الوحدات السكنية بسعر محدد قبل البدء في التنفيذ الفعلي للأعمال، وعليه قد تواجه الشركة مخاطر تتمثل في ارتفاع تكلفة التطوير عن سعر البيع المتفق عليه في عقد الاستصناع ولا تستطيع الشركة تعديل أسعار البيع مما قد يؤثر بشكل رئيسي على نتائج عمليات الشركة والأداء المالي وربحيته والتوقعات المستقبلية. تتابع إدارة الشركة الخطط المستقبلية المتوقعة في تقدير تكاليفها التقديرية وهي على قناعة بأن هوامش ربحها لن تتأثر بشكل جوهري نتيجة تلك المخاطر.

تواجه الشركة مخاطر متأصلة في الاعتراف بالإيرادات عن طريق نسب الإنجاز لتطويع مشاريعها حيث ينطوي تطوير العقارات بشكل عام على عدد من مخاطر المتأصلة في البناء والتمويل والتشغيل وغيرها. تسجل الشركة الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية في التطوير العقاري للغير والبيع على الخارطة وفقا لنسب إنجاز باتباع طريقة المخرجات. قد تؤدي تلك الطريقة إلى تأخيرات جوهريه قد تطرأ على أعمال البناء وبالتالي تؤدي إلى تأخر في إثبات الإيرادات ذات الصلة، مما يُحدث وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية.

١-١-٣٢ مخاطر الأسعار

إن هذه العوامل تؤثر على الوقت المستغرق لإكمال أعمال البناء والتي تشمل تأخر في الحصول التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، وتخلف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو تكبد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية التقديرية، كما قد يتعذر تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع.

إن إدارة الشركة تعمل وضع التقديرات الأنسب لتكاليفها وذلك عن طريق مقارنة تكاليف مشاريعها الفعلية والمكتملة مع المشاريع الجديدة وذلك لضمان عدم وجود فروقات أو مؤشرات جوهريه للتكاليف الحالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار السوق نتيجة التغير في القيمة العادلة في الموجودات المالية المحتفظ بها في القيمة العادلة نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات السوق.

يوضح الجدول أدناه تحليل الحساسية في التغير في أسعار السوق:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٣١,٧٢٩,٥٧٠	٣٣,٠٩٣,٣٧٢	صافي قيمة الموجودات للوحدات + ١٠%
(٣١,٧٢٩,٥٧٠)	(٣٣,٠٩٣,٣٧٢)	صافي قيمة الموجودات للوحدات - ١٠%



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٢-إدارة المخاطر المالية (تتمه)

٢٠-١-٣٢ مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير الريال السعودي، تعتقد إدارة المجموعة بأن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي.

تراقب الإدارة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد بأن المجموعة ليست معرضة بشكل جوهري لتغيرات أسعار الصرف.

٢٠-٣٢ مخاطر الائتمان

هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. ويتم إيداع النقد لدى البنوك لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتستحق الذمم المدينة التجارية والحسابات المدينة الأخرى بصورة رئيسية من عملاء في السوق المحلية وتظهر بقيمتها القابلة للتحويل التقديرية. لدى المجموعة سياسات معمول بها لتقليل تعرضها لمخاطر الائتمان. الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣	النقد لدى البنوك
١١٠,٣٠٣,٣٤٧	٣٧٥,٠٤٦,١٣٧	ذمم مدينة تجارية
٤٣,٧١٩,١٩٣	٤٥,٩٦٦,٧٩٣	مصرفوات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١٧٨,٢٢١,٤٥١	٤٧٣,١٥٨,٥٢٣	

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناء على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص جوهري مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

الذمم المدينة التجارية الأرصدة مدينة أخرى والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة:

تطبق المجموعة نهج المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة مدى الحياة للذمم المدينة و الذمم المدينة الأخرى و المستحق من الأطراف ذات العلاقة.

الذمم المدينة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١-٣٠ يوم	٣١-٩٠ يوم	٩١-١٢٠ يوم	١٢١-٣٦٥ يوم	الإجمالي
١١٥,١٢٠,٠٥٠	٢٢٠,٧٥٧,٨٩٥	١٥,٧٩٥,٨٨٢	٢٦,٨٥٣,٣٥٨	٣٧٨,٥٢٧,١٨٥	ذمم مدينة تجارية
-	(٢٥٥,٩٧٩)	(٢١٠,٤٦٦)	(٣٠,١٤٦,٦٠٣)	(٣٠,٤٨١,٠٤٩)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٪٠,١٢	٪١,٣٣	٪١١,٢	٪٠,٩٢	متوسط نطاق معدلات الخسارة (%)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١-٣٠ يوم	٣١-٩٠ يوم	٩١-١٢٠ يوم	١٢١-٣٦٥ يوم	الإجمالي
٣٣,٣٣٣,٩٤٤	٥٦,٠٨٩,٥٥٢	٩,٠١٣,١٠٧	١٢,١٨١,٦٩٢	١١٠,٦١٨,٢٩٥	ذمم مدينة تجارية
-	-	-	(٣١٥,٩٤٨)	(٣١٥,٩٤٨)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	-	-	٪٢,٥٩	٪٠,٢٨٦	متوسط نطاق معدلات الخسارة (%)

٣-٣٢ مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالالتزامات المالية للشركة. يتمثل النهج الذي تتبعه المجموعة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتبعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	أكثر من سنة	القيمة الغير مخصومة
٥٣,٢٧٥,٦٧٠	٥٣,٢٧٥,٦٧٠	-	-	ذمم دائنة تجارية
٥٨,٨١٧,٢٧٩	٥٨,٨١٧,٢٧٩	-	-	مصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢,٥١٠,٥٦٥	٣,٩٧٦,٠٠٠	١٠,٤٨٨,٠٠٠	١٤,٤٦٤,٠٠٠	التزامات عقود الإيجار
٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	٢٧٧,٨١١,٣٠٣	١٥١,٢٣٩,٢٧٩	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	قروض طويلة الأجل
٥٥٣,٦٥٤,٠٩٦	٣٩٣,٨٨٠,٢٥٢	١٦١,٧٢٧,٢٧٩	٥٥٥,٦٠٧,٥٣١	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٢- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٣٢-٣ مخاطر السيولة (تتمة)

القيمة الدفترية	أقل من سنة	أكثر من سنة	القيمة الغير مخصصة
٣٩,٢١٨,٦١٥	٣٩,٢١٨,٦١٥	-	٣٩,٢١٨,٦١٥
١٤,٥٩١,٩٨٨	١٤,٥٩١,٩٨٨	-	١٤,٥٩١,٩٨٨
٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	٢٢,٧٧١,٧٨٦	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠
٣٠٦,٢٦١,٤٨٣	٧٦,٥٨٢,٣٨٩	٢٢٩,٦٧٩,٠٩٤	٣٠٦,٢٦١,٤٨٣

ذمم دائنة تجارية

مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

قروض طويلة الأجل

٣٢-٤ مخاطر العمولة

إن مخاطر أسعار العمولة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار العمولات السائدة على قائمة المركز المالي الموحدة للشركة والتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولة من خلال المراقبة المنتظمة لجداول أسعار العمولات للأدوات المالية المحملة بعمولة. إن المطلوبات التي تحمل عمولة خاصة بالمجموعة، والتي هي بشكل رئيسي اقتراضات بنكية، تكون بمعدلات متغيرة تخضع لإعادة التسعير. ترافق الإدارة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد أن مخاطر العمولات على القيمة العادلة والتدفقات النقدية للشركة ليست جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل تكلفة تمويل من الودائع المربحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار العمولات للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار العمولات على القيمة العادلة.

فيما يلي بيان سعر العمولات للأدوات المالية للشركة التي تحمل عمولة كما تم الإبلاغ عنها لإدارة المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	١٥١,٢٣٩,٢٧٩
٢٥٢,٤٥٠,٨٨٠	١٥١,٢٣٩,٢٧٩

قروض طويلة الأجل

يتأثر الربح أو الخسارة بمصرف العمولة (أعلى / أقل) على الاقتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. و يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في سعر العمولة لأرباح المجموعة، من خلال أثر معدل الاقتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

الزيادة/النقص في نقاط الأساس	الأثر على دخل السنة
المتعلقة بأسعار العمولات	
١٠٠ +	١,٥١٢,٣٩٣
١٠٠ -	(١,٥١٢,٣٩٣)

الزيادة/النقص في نقاط الأساس	الأثر على دخل السنة
المتعلقة بأسعار العمولات	
١٠٠ +	٢,٥٢٤,٥٠٩
١٠٠ -	(٢,٥٢٤,٥٠٩)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

زيادة معدل العمولة

انخفاض معدل العمولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

زيادة معدل العمولة

انخفاض معدل العمولة

٣٣- القيمة العادلة للأدوات المالية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٣- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشتمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للأدوات المالية والعقارات الاستثمارية المفصّل عنها كما في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٦,١٥٤,٤٥٠	٦,١٥٤,٤٥٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	-	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩
عقارات استثمارية، صافي	-	-	٣٨,٦٢٦,٥٢٧	٣٨,٦٢٦,٥٢٧
	-	-	٣٦١,١١٠,٢٤٦	٣٦١,١١٠,٢٤٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	٢,٩٥٠,٠٠٠	٢,٩٥٠,٠٠٠
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	-	-	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤
عقارات استثمارية، صافي	-	-	٣٩,٣٠٥,٣١٥	٣٩,٣٠٥,٣١٥
	-	-	٣٥٦,٦٠١,٠١٩	٣٥٦,٦٠١,٠١٩

٣٤- توزيعات أرباح

في تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٣ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

قامت الشركة بصرف توزيعات أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على دفعتين، حيث تم صرف الدفعة الأولى وقدرها ("٢٠,٠٠٠,٠٠٠") بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢٣ م والدفعة الثانية وقدرها ("١٠,٠٠٠,٠٠٠") بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

في تاريخ ٩ مارس ٢٠٢٤ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

قامت الشركة بصرف توزيعات أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على دفعتين، حيث تم صرف الدفعة الأولى وقدرها ("١٥,٠٠٠,٠٠٠") بتاريخ ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤ م والدفعة الثانية وقدرها ("١٥,٠٠٠,٠٠٠") بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٥ م.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٥- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية

٣٦- الأحداث اللاحقة

تعتقد الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة هامة منذ تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة قد يكون لها أثر جوهري على المركز المالي الموحد للشركة.

٣٧- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٢٩ شوال ١٤٤٦هـ الموافق ٢٧ أبريل ٢٠٢٥ م.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
(غير مراجعة)
مع تقرير فحص المراجع المستقل



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)

لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

الصفحة

-	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
١	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
١٥-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة



إلى السادة/ المساهمين في شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مقفلة

المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموحدة المعرفة الخاصة بشركة الرمز للخدمات ("الشركة") والشركات التابعة لها (بشار إليهما معاً بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموحدة لغزني الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، وقائمة النفقات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموحدة وقائمة التلڤقات التقديمية الأولية الموحدة الموحدة لغزني الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية والجوهري والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة وفقاً للتعليق الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وتضمن مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة المستنداً إلى فحصنا.

نطاق التخصص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات القرض (٢٤١٠) فحص المعلومات المالية الأولية والتفقت من قبل المراجع الممسئول للفئة، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجهة من طرق استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. وبعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتعين القيام بها وفقاً للمعيار الدولي للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبناءً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا نستطيع على ديارها جميعاً الحصول على الموهبة التي يمكن استنفادها خلال أي من عمليات المراجعة. ونعاهد فريتا لا يتخذ أي رأي مرجع.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير مُعدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٢٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة بي كي أف البسام
محاسبون ومراجعون قائلون



أبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٣٣٧
الرياض: ١٩ ربيع الثاني
الموافق: ٢٤ سبتمبر ٥



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩,٥٨٩,٣٩٨	١٠,٠٨١,٩١٩	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٧٠,٦١٨	١٨٦,٧٧٤		أصول غير ملموسة، صافي
٣٨,٦٢٦,٥٢٧	٣٨,٢٨٧,١٣٣	٦	عقارات استثمارية، صافي
٦,١٥٤,٤٥٠	٦,١٥٤,٤٥٠		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٤٥٠,٠٠٠	٨,٤٥٠,٠٠٠		استثمارات في شركات زميلة
٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	٦٩,٠٢٨٧,٤٥٦	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
١٢,٢٠٨,٤٣٣	١,٠٥٤١,٥١٣		أصول حق استخدام، صافي
٣٩١,٦٢٨,٦٩٥	٧٦٣,٩٨٩,٢٤٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٢,١٤٥,٥٩٣	٤١,٩٥٢,٩٤٥	٨	التفدي لدى البنوك
٣٧٥٠,٤٦,١٣٧	١٣٣,٧٠,٣,٨٢٣	٩	ذمم مدينة تجارية، صافي
٤٥,٩٦٦,٧٩٣	٧٨,٢٧٧,٢٢١		مصرفيات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤٤٥,٢١٦,٠٢١	٨٥٥,٩٩٢,٨٤٩	١٠	عقارات تحت التطوير
٦,٨١٠,٣٤٢	٤٨١,٢٤١	١١	مخزون عقاري
٤٦,٩٦٩,٢٩٠	٣٣,٠١٠,٨٣٨	١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٧٣,١٥٤,١٧٦	١,١٤٣,٤١٨,٩١٧		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١	١,٩٠٧,٤٠٨,١٦٢		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣	رأس المال
٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	١٤	احتياطيات
(٤٧٠,٥١٣)	(٤٧٠,٥١٣)		الخسائر الإكثورية لمزايا نهاية الخدمة
٤٠,٣,٢٩٨,٨٨٩	٤٧٤,٨٠٣,٠٨٦		الأرباح المبفاة
٧٤٠,٤٩٨,٤٥١	٨١٢,٠٠٣,٣٤٨		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٥٤٨,٠٣٦	٢,٣٧٨,٠٨٧		التزام لمزايا نهاية الخدمة للموظفين
٩,٤١٢,٦٠٠	٧,٧٦٨,٦٨٠		التزام عقود الإيجار - غير متداول
٢٧٧,٨١١,٣٠٣	٧١٠,٦٢٨,٦٢٢	١٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٨٨,٧٧١,٩٣٩	٧٢٠,٧٧٥,٣٨٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٥٣,٢٧٥,٦٧٠	٥١,١١٠,٠٢٦		ذمم دائنة تجارية
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	١٢	مستحق للأطراف ذات علاقة
٥٨,٨١٧,٢٧٩	٩٦,٦٤٧,٠١٥		مصرفيات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٥٦,٥٦٤,٢٨٢	٧٨,٩١٤,١٩٦		عملاء دفعات مقدمة
٣,٠٩٧,٩٦٥	٣,٢٣٦,٤٦٦		التزام عقود الإيجار - متداول
١١,٢١٧,٥٠٦	٣,٧٥٦,٨٢٨	١٦	مخصص الزكاة المستحقة
١٥١,٢٣٩,٢٧٩	١٤٠,٦٦٤,٨٩٤	١٥	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٣٤,٥١١,٩٨١	٣٧٤,٦٢٩,٤٢٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
٦٢٣,٢٨٣,٩٢٠	١,٠٩٥,٤٠٤,٨١٤		إجمالي المطلوبات
١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١	١,٩٠٧,٤٠٨,١٦٢		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة)



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة الستة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
الإيرادات	٨٩,٠٣٠,٣٠٠	٢٢٢,٨٦٠,٣٨٢	١٣١,٢٢٤,٨٩٥	٢٨٦,٧٣٨,٨٩٠
تكلفة الإيرادات	(٧٥,٨٦٤,٤٠١)	(١٨٦,٤٨٩,٦٢٤)	(١٢٠,٧٣٨,٩٦٩)	(٢٦١,٥٠٤,٣١٦)
مجمول الربح	١٣,١٦٥,٨٩٩	٣٦,٣٧٠,٧٥٨	١٠,٤٨٥,٩٢٦	٢٥,٢٣٤,٥٧٤
مصروفات إدارية وعمومية	(٨,٥٦٠,٠١٦)	(١٧,٠٨٤,٢٠٤)	(٥,٠٥٦,٢٢٢)	(١٠,٣٦١,١٧٢)
مصروفات بيعية وتسويقية	(٤,١٩٢,٠١٥)	(٧,٩٢٣,٩٩١)	(٤,٩١٣,٩٦٧)	(٩,٩٣١,٢٨٦)
مصروف استهلاك اصل حق استخدام	(٨١٤,٧٤٤)	(١,٦٦٦,٩٢٠)	(٨٣٧,٩٤٨)	(١,٦٧٥,٨٩٤)
(مخصص)/عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٨٠٤,٣٦٢)	٨٤٣,٨١٠	-	-
الدخل من العمليات	(١,٢٠٥,٢٣٨)	١٠,٥٣٩,٤٥٣	(٣٢٢,٢١١)	٣,٢٦٦,٢٢٢
تكلفة تمويل و تسهيلات بنكية	(٦,٨٢٣,٤٩٧)	(١٠,٩٤٢,٠٨١)	(١,٤٨٠,٣٦٤)	(٣,٨٧٢,٣٤٤)
إيرادات فوائد تمويلية	٤٩٠,١٠٨	٩٧٤,٨٣٠	-	-
إيرادات أخرى	٥,٩٧٧,١٤١	٦,٦٦٢,٤٨٣	١,٨٢١,٤٤٨	٢,٤٧٢,١٦١
(خسائر) محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	(٥٨٨,٧٢٥)	(٧٢٦,٨٥٦)	(٢٣٩,٢٦٣)	(١١٨,٣٤٥)
مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٦٧,٥١٦,٨٣١	٦٧,٥١٦,٨٣١	-	-
صافي ربح/(خسارة) الفترة قبل الزكاة	٦٥,٣٦٦,٦٢٠	٧٤,٠٢٤,٦٦٠	(٢٢٠,٣٩٠)	١,٧٤٧,٦٩٤
مصروف الزكاة	(٣٨٣,٤١٤)	(٢,٥٢٠,٢٦٣)	(٩٦,٣٥٨)	(١,٢٢٧,٠٣٤)
صافي ربح/(خسارة) الفترة	٦٤,٩٨٣,٢٠٦	٧١,٥٠٤,٣٩٧	(٣١٦,٧٤٨)	٥٢٠,٦٦٠
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	٦٤,٩٨٣,٢٠٦	٧١,٥٠٤,٣٩٧	(٣١٦,٧٤٨)	٥٢٠,٦٦٠
ربحية المسهم الأساسية	٢,١٧	٢,٣٨	(٠,٠١)	٠,٠١٧

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة)

شركة الرموز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التغير في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموحدة (غير مراجعة)
لفترة السنته أشهر المنتهيه في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إجمالي	الخسائر الإكتوارية لمرأيا	احتياطي نظامي	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
حقوق الملكية	الأرباح المتقاة	جباية الخدمة		صافي ربح الفترة
٧٤٠,٤٩٨,٩٥١	٤٠٣,٢٩٨,٦٨٩	(٤٧,٥١٣)	٣٧,١٧,٧٧٥	الدخل الشامل الآخر
٧١,٥٠٤,٣٩٧	٧١,٥٠٤,٣٩٧	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٧١,٥٠٤,٣٩٧	٧١,٥٠٤,٣٩٧	-	-	
٨١٢,٠٠٣,٣٤٨	٤٧٤,٨٠٣,٠٨٦	(٤٧,٥١٣)	٣٧,١٧,٧٧٥	
إجمالي	الخسائر الإكتوارية لمرأيا	احتياطي نظامي	رأس المال	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (مراجعة)
حقوق الملكية	الأرباح المتقاة	جباية الخدمة		صافي ربح الفترة
٦٠٩,٤١٩,٦٤٣	٣٧١,٧٤٤,٠٤٤	٤,٨٢٤	٣٧,١٧,٧٧٥	الدخل الشامل الآخر
٥٢,٠٦٠	٥٢,٠٦٠	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
٥٢,٠٦٠	٥٢,٠٦٠	-	-	
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	
٥٧٩,٩٤٠,٣٠٣	٣٤٢,٣٦٤,٧٠٤	٤,٨٢٤	٣٧,١٧,٧٧٥	

رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي



المدير المالي



(ان الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة)





شركة الرمز للعقارات

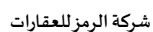
(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٧٤٧,٦٩٤	٧٤٠,٢٤٦,٦٦٠		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:
٣٥٤,٦٥٦	١,١٩٩,١٢٩	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٣٩,٣٩٥	٣٣٩,٣٩٥	٦	استهلاك عقارات استثمارية
١,٦٧٥,٨٩٤	١,٦٦٦,٩٢٠		مصروف استهلاك اصل حق استخدام
١٠,٥٠٣,٢٩٥	١٨,٩٥٠,٢٦١	١٥	تكاليف معاملات التمويل
٨٣٣,٨٠٠	٨٣٦,٢٧٧		مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٣,٢٣٩	٨٣,٨٤٣		إطفاء أصول غير ملموسة
٥٩٩,٦٩٥	٤٨٣,٥٨١		تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار
١١٨,٣٤٥	٧٢٦,٨٥٦	٧	خسائر محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٦٧,٥١٦,٨٣١)	٧	مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٨٤٣,٨١٠)	٩	عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة
			التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٩١,٩٠٨,٧٦٩)	١٩,٥٣٦,٧٠٥		ذمم مدينة تجارية
٢٤,٠٠١,٥٨٨	١٤,٩٣٣,٢٨٢	١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٧,٢٤١,٨٥١)	(٣٢,٣١٠,٤٢٨)		مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(١٠,٦٣١,٤٢٠)	(٤١٠,٧٧٦,٨٢٩)		عقارات تحت التطوير
٩٧,١٨١,٣١١	٦,٣٢٩,١٠١		مخزون عقاري
١٣,٩٥٠,١٨٨	(٢,١٦٥,٦٤٣)		ذمم دائنة تجارية
(٢٧٩,٣٨٤)	-	١٢	مستحق للأطراف ذات علاقة
٤٢,٦٩٨,٨٥٦	٢٢,٣٤٩,٩١٤		عملاء دفعات مقدمة
١٩,٧٨٥,٢٢٩	٣٧,٨٢٩,٧٣٦		مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٥٩٩,٦٩٥)	(٤٨٣,٥٨١)		تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار المدفوعة
(١٢,١٣٣,٢٣٨)	(١٧,٢٨٦,٧١٤)	١٥	تكاليف معاملات التمويل المدفوعة
(٤,٦٠٣,٩٩٢)	(٣٣٢,٠٣٤,١٧٦)		النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(١٦,١٥٢)	(٦٦,٢٢٦)		المسدد من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة
(٥,١٣٩,٦٩١)	(٩,٩٨٠,٩٤١)		الزكاة المدفوعة خلال الفترة
(٩,٧٥٩,٨٣٥)	(٣٤٢,٠٨١,٣٤٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤,٥٥١,٣٥٢)	(١,٦٩١,٦٥٠)		مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(٨,٢٢٠)	-		مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة
(٣٦٠,١٨٢)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	٧	مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٦,٣٦٠,١٨١	٦٥,٤٨١,٢٠٧	٧	المتحصل من استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤١,٤٤٠,٤٢٧	(٨٦,٢١٠,٤٤٣)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٥,٦٣٠,٩٦٩	٥١٤,٠٥٧,٦٠٠	١٥	المحصل من قروض طويلة الأجل
(٦,٢٥٠,٠٠٠)	(٩٣,٤٧٨,٢١٣)	١٥	المسدد من قروض طويلة الأجل
(١,٥٨٠,٣٠٥)	(١,٥٠٥,٤١٩)		الالتزام عقود الإيجار المدفوع
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-		توزيعات أرباح
-	(٩٧٤,٨٣٠)	١٢	المستحق من أطراف ذات العلاقة
(٢٢,١٩٩,٣٣٦)	٤١٨,٠٩٩,١٣٨		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٩,٤٨١,٢٥٦	(١٠,١٩٢,٦٤٨)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٤,١٩٩,٩١١	٥٢,١٤٥,٥٩٣		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٣,٦٨١,١٦٧	٤١,٩٥٢,٩٤٥		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة



(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة) (غيرمراجعة)

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

معاملات غير نقدية :

توزيعات أرباح مستحقة

३., . . ., . . .

1

۲۲۲,۶۴۹,۴۱۹

Y

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة مقابل ذمم مدينة

1

11,339,1.6

تكاليف تمويل مستحقة مرسلة الى العقارات تحت التطوير

OS

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة)



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)

لفتري الثلاث والسنة أشهرالمنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

١٠

شركة الرمز للعقارات ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦م).
إن عنوان الشركة المسجل هو شارع وادي وج، حي الملقا، الرياض، الرمز البريدي ١٣٥٢١ المملكة العربية السعودية.
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

الاسم النشاط	المجال العام للأنشطة
تشبيد المباني	التشييد
إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية	
المشاريع الخاصة بالمنافع	
الهدم	
تحضير الموقع	
التركيبات الكهربائية	
أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء	
إكمال المباني وتشطيبها	
أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى	
أنشطة الإقامة القصيرة المدى	أنشطة خدمات الإقامة والطعام
الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة	الأنشطة العقارية
الأنشطة العقارية المتخصصة العقارية على أساس رسوم أو عقود	
أنشطة متكاملة لدعم المرافق	الخدمات الإدارية وخدمات الدعم
أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية	أنشطة الخدمات الأخرى

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية ، ستمارس شركة الرمز للعقارات ("الشركة القابضة") سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.

وبتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ١٤ مارس ٢٠٢٤ م تم تغيير اسم الشركة التابعة من أسس الرمز للمقاولات الى شركة زات الاعمار للمقاولات .

تتضمن القوائم المالية الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات (" الشركة القابضة") والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر ("يشار إليها بـ "التابعة"):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
شركة زات الاعمار للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠%

(١) (شركة زات الاعمار للمقاولات ("الشركة") هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣ م.
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

الاسم النشاط	المجال العام للأنشطة
تشبيد المباني	التشييد
إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية	
تشبيد المشاريع الخاصة بالمنافع	
أعمال التشييد المتعلقة بمشاريع الهندسة المدنية الأخرى	
الهدم	
تحضير الموقع	
التركيبات الكهربائية	
أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء	
التشييد اكمال المباني وتشطيبها	



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

-٢

أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وعلى الرغم من ذلك، تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في قائمة المركز المالي وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، القوائم المالية لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (المجموعة) كما ورد في إيضاح رقم (١). تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من القوائم المالية للشركة القابضة وشركتها التابعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشبهة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على تحقيق أي فائض أو عجز في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢- أساس الإعداد (تتمة)

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٢-٤ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

تتفق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، باستثناء التعديلات التي تعيّن تطبيقها في ١ يناير ٢٠٢٤ م. ولم تطبق الشركة تطبيقاً مبكراً لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر، لكنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد. وتطبق عدة تعديلات وتفسيرات للمرة الأولى في عام ٢٠٢٤ م، لكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للشركة.

٤- المعلومات ذات الأهمية عن المعلومات المحاسبية

التقديرات والافتراضات والسياسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة، إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. إن التقديرات والافتراضات والسياسات المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للشركة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٥- ممتلكات ومعدات، صافي

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بلغت الإضافات على الممتلكات والمعدات مبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٤,٥٥ مليون ريال سعودي).

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بلغت مصروفات الاهلاك على الممتلكات والمعدات مبلغ ١,٢ مليون ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٣٥٤ ألف ريال سعودي)، تم تحميل عبء الإستهلاك للسنة على المصروفات العمومية والإدارية

٦- عقارات استثمارية، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
٢١,٨٠٠,٠٠٠	٢١,٨٠٠,٠٠٠	أراضي
١٦,٨٢٦,٥٢٧	١٦,٤٨٧,١٣٣	مباني
٣٨,٦٢٦,٥٢٧	٣٨,٢٨٧,١٣٣	

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، بلغت مصروفات الاهلاك على العقارات الاستثمارية مبلغ ٣٣٩ ألف ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م مبلغ ٣٣٩ ألف ريال سعودي)، تم توزيع مصروف الاستهلاك المحملة للسنة على تكلفة الإيرادات.

- كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م لدى إدارة الشركة عقارات استثمارية مرهونه بلغت صافي قيمتها الدفترية ("٣٨,٢٨٧,١٣٣") ريال سعودي مقابل التسهيل رقم (٤ و ٥ و ٨) المذكورة بالإيضاح رقم ١٥.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	القيمة العادلة
٤٦,٨٥٤,٠٠٠	٤٦,٨٥٤,٠٠٠	



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)

لفترتي الثلاثة والسته أشهرالمنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم")، لدى المقيم مؤهلات احترافية ملائمة وخبرات سابقة في الموقع ونوعية العقارات التي جرى تقييمها. يقدم المقيم المستقل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة سنوياً. كما أجرت الشركة تقييماً إضافياً مستقلاً للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م خلال مقيم مستقل معتمد، مما أسفر عن تقييم بقيمة ٤٣,٦٧٠,٠٠٠ ريال سعودي وهو ما لا يختلف جوهرياً عن القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٧,٠٨٨,٨٣٦	٣١,٠٠٣,٨٦٤
الاستثمارات في صندوق الرمز السكني	
١٣,٩٧٠,٦٦١	٥٥,٧٤٣,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	
١١٩,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد	
١١,٨٩٦,٧٠٠	١٠,١٨٧,٨٠٠
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	
٥٩,٣٦٠,٠٠٠	٥٧,٤٤٠,٠٠٠
الاستثمار في صندوق الرياض (درة المركز) - مكاتب حطين	
٩٣,٢٩١,٩٧٦	٤٦,٤٥٤,٦٠٥
الاستثمار في صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري	
٢٢٥,١٧٩,٢٨٣	-
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - برج الرمز	
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
الاستثمار في صندوق الاهلي الرمز قرطبة العقاري	
٦٩٠,٢٨٧,٤٥٦	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩

وفي ما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤
الرصيد أول الفترة / السنة	
٣٧٢,٦٤٩,٤١٩	٤٠٠,٦٤٢,٦٩٩
الإضافات خلال الفترة / السنة	
(٦٥,٤٨١,٢٠٧)	(٨٨,٥٠٠,٠٠٠)
الاستيعادات خلال الفترة / السنة	
٦٧,٥١٦,٨٣١	٤٧,٨٢٨,٤٦١
مكاسب غير محققة خلال الفترة / السنة	
(٧٢٦,٨٥٦)	٢,٠١٢,٤٠٥
(خسائر) / مكاسب محققة خلال الفترة / السنة	
٦٩٠,٢٨٧,٤٥٦	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، حصلت الشركة على وحدات في صندوق "برج الرمز" و "صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري" كتسوية عن المبالغ المعترف بها ضمن الذمم المدينة.

٨- نقد وما في حكمه

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٤١,٩٥٢,٩٤٥	٥٢,١٤٥,٥٩٣
النقد لدى البنوك	
(٢٣,٢٨٨,٩٧٨)	(١٢,٣٥٧,٩٥٥)
يخصم: حسابات مقيدة لدي البنوك	
١٨,٦٦٣,٩٦٧	٣٩,٧٨٧,٦٣٨
إجمالي النقد وما في حكمه	

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م يتضمن النقد لدي البنوك أرصدة حسابات بنكية متمثلة في حسابات ضمان مقيدة بمبلغ ٢٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٢,٤ مليون ريال سعودي) في بنك محلي، وتقتصر المسحوبات من تلك الحسابات على سداد مطلوبات تطوير مشروع البيع علي الخارطة (مشروع جوهرة الرمز) و(مشروع يسر فيليج) وسداد المبالغ المستحقة للشركة الوطنية للإسكان.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩- ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٣٧٨,٥٢٧,١٨٥	١٣٦,٣٤١,٠٦١
(٣,٤٨١,٠٤٨)	(٢,٦٣٧,٢٣٨)
٣٧٥,٠٤٦,١٣٧	١٣٣,٧٠٣,٨٢٣

ذمم مدينة تجارية

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تحليل اعمار الذمم المدينة للأطراف الخارجية يتمثل فيما يلي :

الإجمالي	٧٣٠ - ٣٦٦	٣٦٥ - ١٨١	١٨٠ -
١٣٦,٣٤١,٠٦١	١٨,٥٢٣,٠٠٠	١٦,٩٢٦,٢٨١	١٠٠,٨٩١,٧٨٠
(٢,٦٣٧,٢٣٨)	-	(١,٧٥١,٢٩٢)	(٨٨٥,٩٤٦)
١٣٣,٧٠٣,٨٢٣	١٨,٥٠٠,٠٠٠	١٥,١٧٤,٩٨٩	١٠٠,٠٠٥,٨٣٤

ذمم مدينة تجارية

يخصم : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي الذمم المدينة

تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٣١٥,٩٤٨	٣,٤٨١,٠٤٨
٣,٤٨١,٠٤٨	(٨٤٣,٨١٠)
(٣١٥,٩٤٨)	-
٣,٤٨١,٠٤٨	٢,٦٣٧,٢٣٨

الرصيد الافتتاحي

(عكس) / المجلد للفترة / للسنة

شطب خلال الفترة/السنة

الرصيد النهائي

١٠- عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧	٤٤٥,٢١٦,٠٢١
٨٣٠,٧١١,٩٩١	٥٨٩,٥٩٣,٩٥٦
(١٠٣,٨٣٧,٧٤٦)	-
(١٥٣,٣٥٥,٤٧٣)	-
(٤١٧,٢٦٨,١٧٨)	(١٧٨,٨١٧,١٢٨)
٤٤٥,٢١٦,٠٢١	٨٥٥,٩٩٢,٨٤٩

الرصيد في بداية الفترة / السنة

إضافات خلال الفترة / السنة

تكاليف عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٨)

محول إلى مخزون عقاري خلال الفترة (إيضاح ١١)

محول الى تكلفة عقود التطوير للغير (إيضاح ١٨)

- كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("٨٤,٩" مليون ريال سعودي ") و ("٧٧,٦" مليون ريال سعودي ") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٤ و ٥ و ٨ إيضاح ١٥.

- كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("٣٦٦,٢" مليون ريال سعودي ") و ("١٨٥,٤" مليون ريال سعودي ") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٦ و ٩ إيضاح ١٥.

- كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("٣٥٦" مليون ريال سعودي ") لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ١٠ إيضاح ١٥.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١- مخزون عقاري

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٦,٨١٠,٣٤٢	١٠,٤٣٨,٦٣٣
-	١٥٣,٣٥٥,٤٧٣
(٦,٣٢٩,١٠١)	(٢٥١,٩٨٣,٧٦٤)
٤٨١,٢٤١	٦,٨١٠,٣٤٢

الرصيد في بداية الفترة / السنة

المحول من عقارات تحت التطوير خلال الفترة / السنة

المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة خلال الفترة / السنة (إيضاح ١٨)

١٢- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالمجموعة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين المجموعة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

كما في	كما في	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	مدين / (دائن)	مدين / (دائن)
٣,٣٥٠,٠٠٠	١٨,٣٥٠,٠٠٠	تشغيلي	شركة حليفة
٢٩,٥٩٤,١٢٠	٢٨,٦١٩,٢٩٠	تمويلي	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري
٦٦,٧١٨	-	تشغيلي	شركة حليفة
٣٣,٠١٠,٨٣٨	٤٦,٩٦٩,٢٩٠		إجمالي المستحق من أطراف ذات علاقة
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	استثمار	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	استثمار	شركة الرمز وأصايل للتطوير العقاري
(٣٠٠,٠٠٠)	(٣٠٠,٠٠٠)		إجمالي المستحق إلى أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الجوهرية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م:

مبلغ المعاملات للسنة المنتهية في	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م
طبيعة العلاقة	(غير مراجعة)	(مراجعة)
متحصلات من أرصدة سابقة	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠١,٥٨٨
مدفوعات	١,٧٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠
تشغيلي	(١,٧٠٠,٠٠٠)	(١,٧٠٠,٠٠٠)
تمويلي	٩٧٤,٨٣٠	-

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تعاقدت المجموعة مع شركة رموز القابضة وهي شركة حليفة بموجب عقد ايجار طويل الاجل لمدة ٥ سنوات بماقيمته "١٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ضريبة قيمة مضافة" ٢,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ليكون الاجمالي ماقيمته "١٩,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لبنى مكاتب تجارية بواقع ايجار سنوي "٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .

كما قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بالتعاقد على بيع وحدات سكنية لشركة رموز القابضة بما قيمته "١٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت المجموعة بتقديم تمويل إلى شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة زميلة") وذلك بقيمة "٢٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. ووفقا لعقد التمويل المبرم بين المجموعة وشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ، تتحمل شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري الأعباء التمويلية المتعلقة بالنسبيل رقم ٧. يتمثل الهدف من التمويل في دعم أعمال الشركة وأنشطتها التشغيلية في وتغطية جزء من تكاليف مشروع ("مشيد الرمز") بلغت الإيرادات التمويلية الناتجة عن التمويل ماقيمتها "٢٦٩,٢٩٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و "٩٧٤,٨٣٠ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م. تم إثباتها كإيرادات فوائد تمويلية.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)		
يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون في المجموعة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.		
لفترة الستة أشهر المنتهية في	لفترة الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢,٦٨١,٥٧٧	١,٣٠٥,١١١	رواتب وتعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
١,٥٢٠,٣١٦	-	مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين
٩٨٧,٥٠٠	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منها

١٣- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م من (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بواقع (١٠) ريال سعودي للسهم، وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

الاسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠%
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩%
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥١%
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤%
	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

١٤- احتياطات

للمجموعة العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة- قدر الإمكان- على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي المجموعة.

١٥- قروض طويلة الأجل

إيضاحات	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١-١٥	٧١٠,٦٢٨,٦٢٢	٢٧٧,٨١١,٣٠٣
١-١٥	١٤٠,٦٦٤,٨٩٤	١٥١,٢٣٩,٢٧٩
	٨٥١,٢٩٣,٥١٦	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢

الجزء غير المتداول من قروض طويل الأجل

الجزء المتداول من قروض طويل الأجل



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥- قروض طويلة الأجل (تتمة)		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	١-١٥ قروض طويلة الأجل
-	١٠,٢٧١,٧٨٦	التسهيّل (١)
-	٧٩,٤٥٦,٤٢٧	التسهيّل (٢)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٣)
١٨,٧٥٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٤)
٥٠,٤٣٤,٩٧٨	٥٠,٤٣٤,٩٧٨	التسهيّل (٥)
٢١٨,٢٧٣,١١٢	١٢٨,٢٧٣,١١٢	التسهيّل (٦)
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٥٠,٠٠٠	التسهيّل (٧)
٢٠,١٥٧,٦٠٠	-	التسهيّل (٨)
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	التسهيّل (٩)
٢٥٣,٩٠٠,٠٠٠	-	التسهيّل (١٠)
٨٣٩,٨٦٥,٦٩٠	٤١٩,٢٨٦,٣٠٣	إجمالي التسهيّلات
١١,٤٢٧,٨٢٦	٩,٧٦٤,٢٧٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل المستحقة
٨٥١,٢٩٣,٥١٦	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

فيما يلي بيان بالحركة في القروض طويلة الأجل:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٤١٩,٢٨٦,٣٠٣	٢٤٦,٢٥٠,٠٠٠	رصيد أصل القرض في بداية الفترة/ السنة
٥١٤,٠٥٧,٦٠٠	٢١٧,٢٥٤,٠٨٠	عمليات سحب / إضافة تسهيّل جديد خلال الفترة / السنة
٩٣٣,٣٤٣,٩٠٤	٤٦٣,٥٠٤,٠٨٠	القروض المسددة خلال الفترة/ السنة
٨٣٩,٨٦٥,٦٩٠	(٤٤,٢١٧,٧٧٧)	رصيد أصل القرض في نهاية الفترة / السنة
١١,٤٢٧,٨٢٦	٩,٧٦٤,٢٧٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل. بالصافي
٨٥١,٢٩٣,٥١٦	٤٢٩,٠٥٠,٥٨٢	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
(١٤٠,٦٦٤,٨٩٤)	(١٥١,٢٣٩,٢٧٩)	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٧١٠,٦٢٨,٦٢٢	٢٧٧,٨١١,٣٠٣	كانت حركة تكاليف معاملات التمويل كالتالي:
٩,٧٦٤,٢٧٩	٦,٢٠٠,٨٨٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٨,٩٥٠,٢٦١	٢٣,٧٠٠,٦٢٢	إضافات خلال الفترة/ السنة
(١٧,٢٨٦,٧١٤)	(٢٠,١٣٧,٢٢٣)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال الفترة/ السنة
١١,٤٢٧,٨٢٦	٩,٧٦٤,٢٧٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

بلغت تكاليف التمويل كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مبلغ ١٨,٩٥٠,٢٦١ ريال سعودي. تم تحميل مبلغ ٧,٦١١,١٥٥ ريال سعودي على قائمة الدخل كتكاليف معاملات تمويل. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٣,٤٥٥,٩٣٨ ريال سعودي)، في حين تم رسملة مبلغ ١١,٣٣٩,١٠٦ ريال سعودي ضمن العقارات تحت التطوير. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٠,٢٤٤,٦٨٤ ريال سعودي).



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٦- مخصص الزكاة

١٠-١٦ حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١١,٢١٧,٥٠٦	٥,٢٣٩,٩٣٨	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢,٥٢٠,٢٦٣	١١,١١٧,٢٥٧	المحمل خلال الفترة / السنة
(٩,٩٨٠,٩٤١)	(٥,١٣٩,٦٨٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٣,٧٥٦,٨٢٨	١١,٢١٧,٥٠٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٢-١٦ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وحصلت على شهادة مؤقتة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

١٧- الإيرادات

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٦٦,٥٣٠,٧٥٥	٢٥,٢٠٩,٦٨١	١٥٢,٦٩٤,٨٦١	٦٤,٣٣٠,١٨٣	إيرادات تطوير عقاري للغير
١٤,٨٦١,٠٩٥	٣٧,٣١٦,٦٦٧	٤٩,٦٢٢,٥٧٥	٧٠,٩٠٦,٧٩٣	إيراد البيع على الخارطة
٤,٠٩٢,٣٧٠	-	٩,٥٨٦,٢٩٠	-	إيرادات عمليات التطوير للغير
٢,٣٣٨,٠٠٠	٦٧,٨٩٥,٦٣٥	٩,٠٨٨,٧٩٠	١٤٩,٩٠٤,٥٦٧	إيرادات بيع وحدات
٧٨٥,٣٦٢	٨٠,٢٩١٢	١,٤٤٥,١٤٨	١,٥٩٧,٣٤٧	إيرادات إيجارات
٤٢٢,٧١٨	-	٤٢٢,٧١٨	-	إيرادات عمليات إدارة الاملاك عن الغير
٨٩,٠٣٠,٣٠٠	١٣١,٢٢٤,٨٩٥	٢٢٢,٨٦٠,٣٨٢	٢٨٦,٧٣٨,٨٩٠	الإجمالي

١٨- تكلفة الإيرادات

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٦٠,٧٣٤,٥٣١	٤٢,٨٠٠,٨٦٤	١٣٧,٠٩١,٩٨٧	١٠٧,٥١٩,٩٠٩	تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
١٢,٤٩٥,٩٥١	٢٨,٣٠٦,٣٤٣	٤١,٧٢٥,١٤١	٤٥,٣٣٢,٣٩٦	تكاليف البيع على الخارطة
١,٩٨١,٤٥٠	٤٩,٢٠٠,٧١١	٦,٣٢٩,١٠١	١٠٧,٧٣٨,٢٣٧	تكلفة الوحدات المباعة
٣٥٨,٧٦٩	٣٠,٣٩٧	٧٤٥,١٣٠	٥٠,٧٣٤	مصروفات التأجير
١٦٩,٦٩٧	١٦٩,٦٩٧	٣٣٩,٣٩٥	٣٣٩,٣٩٥	استهلاك عقارات إستثمارية
١١٤,٠٩٥	١٥٠,٠٠٠	٢٢٧,٢٢٤	١٥٠,٠٠٠	مصاريف استكمال مشاريع منتهية
٩,٩٠٨	٨٠,٩٥٧	٣١,٦٤٦	٣٧٣,٦٤٥	مخصص ضمان وصيانة
٧٥,٨٦٤,٤٠١	١٢٠,٧٣٨,٩٦٩	١٨٦,٤٨٩,٦٢٤	٢٦١,٥٠٤,٣١٦	الإجمالي

١٩- إدارة المخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

- الحفاظ على قدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين.
- توفير عائد للمساهمين.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفتري الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٠- القيمة العادلة للأدوات المالية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشتمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

٢١- توزيعات أرباح

في تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية. بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية. في تاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٥ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠%") من قيمة السهم الاسمية.

٢٢- الارتباطات الراسمالية

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صادرة في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ١,٢٥٨,٠٥١ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٢٥٨,٠٥١ مليون ريال سعودي).

الارتباطات:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٥٧٨,٢٨٥,١٠١	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢
٥٧٨,٢٨٥,١٠١	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢
الإجمالي	

الارتباطات الراسمالية لعقود التطوير

٢٣- الأحداث الهامة

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، حصلت المجموعة على موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل و طرح ٣٠% من إجمالي أسهم المجموعة للاكتتاب العام في السوق الرئيسية (تاسي).

٢٤- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم تكن هناك أي أحداث لاحقة جوهرية منذ نهاية الفترة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة كما هو موضح في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

٢٥- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل إدارة المجموعة في ١٧ ربيع اول ١٤٤٧ هـ الموافق ٩ سبتمبر ٢٠٢٥ م.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

(غير مراجعة)

مع تقرير فحص المراجع المستقل



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)

لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

الصفحة

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
١٦-٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة



تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى السادة/ مساهمي شركة الرمز للعقارات
شركة مساهمة مغلقة

المقدمة

لقد قمنا بفحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة الخاصة بشركة الرمز للعقارات ("الشركة") والشركة التابعة لها (يشار إليهما معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، والتي ننضمّن:

- فائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م،
- فائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثين والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ،
- فائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ،
- فائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

وملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ونتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية والثانوية من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه فإننا لا نؤدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير مُعدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم أحمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٣٣٧
الرياض: ١٣ جمادى الأول ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٤ نوفمبر ٢٠٢٥م

الرياض
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٩
الفاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٤٤٤

دمشق
هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٥٢٢ ٢٩٤
ص ب ١٩٥٢١
الفاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥٢٢ ٢٩٤

الرياض
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٤٤٤
ص ب ٦٩٦٥٩
الفاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٤٤٤

شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون، هي شركة مساهمة مغلقة، مسجلة في سجل تجارة الشركات في المملكة العربية السعودية، رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٨٠٤٤، رقم الضريبة: ٣٠١٠٣٨٨٠٤٤، رقم الحساب البنكي: ١٠١٠٣٨٨٠٤٤، رقم الهاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٤٤٤، البريد الإلكتروني: info@pkf.com، الموقع الإلكتروني: www.pkf.com



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩,٥٨٩,٣٩٨	١٠,٧٩١,١٣٦	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٧٠,٦١٨	١٤٤,٨٥٣		أصول غير ملموسة، صافي
٣٨,٦٦٦,٥٢٧	٣١,١٨٩,٤٣٥	٦	عقارات استثمارية، صافي
٦,١٥٤,٤٥٠	٦,١٥٤,٤٥٠		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٨,٤٥٠,٠٠٠	١٣,٤٥٠,٠٠٠		استثمارات في شركات زميلة
٣١٦,٣٩٩,٢٦٩	٦٥٥,٥١٠,٤٠٧	٧	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢,٢٠٨,٤٣٣	٩,٨٥٧,٠١٨		أصول حق استخدام، صافي
٣٩١,٦٢٨,٦٩٥	٧٢٧,٠٩٧,٢٩٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٢,١٤٥,٥٩٣	٢٤,٩٩٣,٨٩٤	٨	النقد لدى البنوك
٣٧٥,٠٤٦,١٣٧	٦٤٠,٧٧٣,٢٩٦	٩	ذمم مدينة تجارية، صافي
٤٥,٩٦٦,٧٩٣	٩٩,٩٩٣,٧٠٥		مصرفوفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤٤٥,٢١٦,٠٢١	٥٨١,١٥٨,٠٦٧	١٠	عقارات تحت التطوير
٦,٨١٠,٣٤٢	٤٨١,٢٤١	١١	مخزون عقاري
٤٦,٩٦٩,٢٩٠	٣٣,٤٣٩,٦١٣	١٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٧٢,١٥٤,١٧٦	١,٣٨٠,٨٣٩,٨١٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١	٢,١٠٧,٩٣٧,١١٥		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣	رأس المال
٣٧,٦٧٠,٧٧٥	٣٧,٦٧٠,٧٧٥	١٤	احتياطيات
(٤٧٠,٥١٣)	(٤٧٠,٥١٣)		الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة
٤٠,٣,٢٩٨,٦٨٩	٦١٦,٢٢٩,٢٨٨		الأرباح المبقة
٧٤٠,٤٩٨,٩٥١	٩٥٣,٤٢٩,٥٥٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١,٥٤٨,٠٣٦	٢,٥٩١,٢٩٢		التزام لمزايا نهاية الخدمة للموظفين
٩,٤١٢,٦٠٠	٦,٢١٠,٧٦٨		التزام عقود الإيجار - غير متداول
٢٧٧,٨١١,٣٠٣	٧١٥,٩٢٨,٥٠٨	١٥	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٨٨,٧٧١,٩٣٩	٧٢٤,٧٣٠,٥٦٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٥٣,٢٧٥,٢٧٠	٥٦,٨١٦,٤٠٣		ذمم دائنة تجارية
٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	١٢	مستحق للأطراف ذات علاقة
٥٨,٨١٧,٢٧٩	١٢٢,٧٠٦,٥٣٨		مصرفوفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٥٦,٥٦٤,٢٨٢	٦٨,٢٩٩,٨٤٢		عملاء دفعات مقدمة
٣٠,٩٧,٩٦٥	٣,٢٩٤,٤٦٢		التزام عقود الإيجار - متداول
١١,٢١٧,٥٠٦	١١,٤٠٣,٧٥٥	١٦	مخصص الزكاة المستحقة
١٥١,٢٣٩,٢٧٩	١٦٦,٩٥٥,٩٩٧	١٥	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٣٤,٥١١,٩٨١	٤٢٩,٧٧٦,٩٩٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٦٢٣,٢٨٣,٩٢٠	١,١٥٤,٥٠٧,٥٦٥		إجمالي المطلوبات
١,٣٦٣,٧٨٢,٨٧١	٢,١٠٧,٩٣٧,١١٥		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تفصيل جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة)



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
الإيرادات	٦٣٩,٦٦٩,٥٤٦	٤٤٩,٥٧٥,٨٢٥	٨٦٢,٥٢٩,٩٢٨	٧٣٦,٣١٤,٧١٥
تكلفة الإيرادات	(٤٣٥,٩٠٧,١٩٠)	(٣٤٦,٦٣٠,٦١٦)	(٦٢٢,٣٩٦,٨١٤)	(٦٠٨,١٣٤,٩٣٢)
مجمول الربح	٢٠٣,٧٦٢,٣٥٦	١٠٢,٩٤٥,٢٠٩	٢٤٠,١٣٣,١١٤	١٢٨,١٧٩,٧٨٣
مصروفات إدارية وعمومية	(٨,٨٩٣,٨٥٧)	(٦,٧٦٥,٨٧٩)	(٢٥,٩٧٨,٠٦٠)	(١٧,١٢٧,٠٥١)
مصروفات بيعية وتسويقية	(٥,٧١١,٠٨٤)	(٥,٣٩٤,٣١٣)	(١٣,٦٣٥,٠٧٥)	(١٥,٣٢٥,٥٩٩)
مصروف استهلاك أصل حق استخدام	(٧٧٢,٤٦٥)	(٨٣٧,٩٤٦)	(٢,٤٣٩,٣٨٥)	(٢,٥١٣,٨٤٠)
عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	٨٤٣,٨١٠	-
الدخل من العمليات	١٨٨,٣٨٤,٩٥٠	٨٩,٩٤٧,٠٧١	١٩٨,٩٢٤,٤٠٤	٩٣,٢١٣,٢٩٣
تكلفة تمويل و تسهيلات بنكية	(٧,٤٧٨,٢٧١)	(٢,٢٩٣,٢٦٧)	(١٨,٤٢٠,٣٥٢)	(٦,١٦٥,٦١١)
إيرادات فوائد تمويلية	٥٠٦,٣١٤	-	١,٤٨١,١٤٤	-
إيرادات أخرى	(١,٤٠٨,٦١٩)	٤,٨٧١,٢٠٨	٥,٢٥٣,٨٦٤	٧,٣٤٣,٣٦٩
(خسائر) محققة من استثمارات بالقيمة العادلة	-	-	(٧٢٦,٨٥٦)	-
من خلال الربح أو الخسارة	(٩٣١,٢٤٧)	-	(٩٣١,٢٤٧)	-
(خسائر) / مكاسب من بيع أصول رأسمالية	-	-	-	-
مكاسب غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة	-	١٧,٨٩٥,٨١٧	٦٧,٥١٦,٨٣٢	١٧,٧٧٧,٤٧٢
صافي ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة	١٧٩,٠٧٣,١٢٧	١١٠,٤٢٠,٨٢٩	٢٥٣,٠٩٧,٧٨٩	١١٢,١٦٨,٥٢٣
مصروف الزكاة	(٧,٦٤٦,٩٢٧)	(٦,٠٣٢,١١٠)	(١٠,١٦٧,١٩٠)	(٧,٢٥٩,١٤٤)
صافي ربح / (خسارة) الفترة	١٧١,٤٢٦,٢٠٠	١٠٤,٣٨٨,٧١٩	٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	١٠٤,٩٠٩,٣٧٩
الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	١٧١,٤٢٦,٢٠٠	١٠٤,٣٨٨,٧١٩	٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	١٠٤,٩٠٩,٣٧٩
ربحية السهم الأساسية	٥,٧١	٣,٤٨	٨,١٠	٣,٥٠

المدير المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة)

شركة الزوم للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التغير في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموحدة (غير مراجعة)
لتغيري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المتقاة	الخسائر الإكراهية لزيادة نهاية الخدمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
٧٤٠,٤١٨,٩٥١	٤٠,٣٢٩,٦٨٩	(٤٧٠,٥١٣)	٣٧,١٧٠,٧٧٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)
٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	-	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	٢٤٢,٩٣٠,٥٩٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٢١)
٩٥٣,٤٢٩,٥٥٠	٦١٦,٢٢٩,٢٨٨	(٤٧٠,٥١٣)	٣٧,١٧٠,٧٧٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)

إجمالي حقوق الملكية	الأرباح المتقاة	الخسائر الإكراهية لزيادة نهاية الخدمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
٦٠,٩٤١,٩٦٤	٣٧١,٧٤٤,٤٤٤	٤,٨٢٤	٣٧,١٧٠,٧٧٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٠,٤٩٠,٩٣٧	١٠,٤٩٠,٩٣٧	-	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٠,٤٩٠,٩٣٧	١٠,٤٩٠,٩٣٧	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح مستحقة (إيضاح ٢١)
٦٨٤,٣٣٩,٢٢	٣٤٦,٦٥٣,٤٢٣	٤,٨٢٤	٣٧,١٧٠,٧٧٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموحدة)





شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)
لفترتي الثلاثة والسنة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	إيضاح
صافي ربح الفترة قبل الزكاة	٢٥٣,٠٩٧,٧٨٩	١١٢,١٦٨,٥٢٣	
تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:			
استهلاك ممتلكات ومعدات	١,٨٧٦,٣٤٥	٦٣٤,٦٢٤	٥
استهلاك عقارات استثمارية	٤٨٤,٨٤٩	٥٠٩,٠٩٢	٦
مصروف استهلاك اصل حق استخدام	٢,٤٣٩,٣٨٥	٢,٥١٣,٨٤٠	
تكاليف معاملات التمويل	٣٤,٨٤٤,٨١٤	١٦,٧١١,٧٦٢	١٥
مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١,١٧٤,٦٤٦	١,٠٤٣,٧٩٢	
إطفاء أصول غير ملموسة	١٢٥,٧٦٦	١٢٥,١٦٠	
تكلفة تمويل التزام عقود الإيجار	٦٩٤,٦٩٥	٨٦٣,٦١٣	
خسائر محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	٧٦٦,٨٥٦	-	٧
مكاسب غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	(٦١,٥١٦,٨٣١)	-	٧
عكس الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٨٤٣,٨١٠)	-	٩
أرباح (خسائر) بيع عقارات استثمارية	٩٥٢,٢٤٤	-	
التغيرات في بنود رأس المال العامل:			
ذمم مدينة تجارية	(٥٠٣,٧٧٩,٣٢٥)	(٣٦٩,١٥٨,٨٩٣)	
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٣,٥٢٩,٦٧٧	٥,٢٥١,٥٨٨	١٢
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	(٥٦٠,٢٦,٩١٢)	٢,١٨٥,٢٩١	
عقارات تحت التطوير	(١٣٥,٩٤٢,٠٤٦)	٢٩,٦٩٦,١٢٥	
مخزون عقاري	٦,٣٢٩,١٠١	١٠,٠٦٦,٣٥١	
ذمم دائنة تجارية	٣,٥٤٠,٧٣٣	١٦,٨٩٣,٣٨٨	
مستحق للأطراف ذات علاقة	-	(٢٥٧,٦٦٩)	١٢
عملاء دفعات مقدمة	١١,٧٣٥,٥٠٦	٥٦,٣٩١,٨٩٨	
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣٣,٨٨٩,٦٦٠	(١١,٢٤٧,٨٥٤)	
تكاليف معاملات التمويل المدفوعة	(٢٧,٣٩٠,١٧٤)	(١٥,٤٣٠,٠٨٤)	١٥
النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٤٣١,٠٩٧,٣٨٨)	(٤٩,٩١٢,٤٥٣)	
المسدد من مخصص مزايا مكافأة نهاية الخدمة	(١٣١,٣٩١)	(٨٢,٨٣٧)	
الزكاة المدفوعة خلال الفترة	(٩,٩٠٩,٩٤١)	(٥,١٣٩,٦٩٠)	
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٤٣١,١٦٩,٧٠٠)	(٥٥,١٣٤,٩٨٠)	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات	(٣٠,٧٨٠,٨٤٠)	(٧,١٧٩,٠٨١)	
مدفوعات مقابل شراء أصول غير ملموسة	-	(٨,٢٢٠)	
مدفوعات مقابل استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	(١٤٩,٩٦١,١٥٩)	٨٤,٩٩٩,٩٩٩	٧
المتحصل من استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	١١٦,٤٦٦,٣٣٢	(١٧,٧٧٧,٤٧٢)	٧
مدفوعات مقابل استثمارات في شركات زميلة	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	
متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية	(٣٣,٥٧٣,٢٧١)	٦٠,٠٣٥,٢٢٦	
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المحصل من قروض طويلة الأجل	٥٦٦,٨٣٨,٨١٣	٦٠,٦٣٠,٩٦٩	١٥
المسدد من قروض طويلة الأجل	(١٢٠,٤٤٤,٥٤١)	(٢٣,٧٥٠,٠٠٠)	١٥
التزام عقود الإيجار المدفوع	(٣,٧٨٨,٠٠٠)	(٣,٨٨٠,٠٠٠)	
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٤٤٢,٥٩١,٢٧٢	٣٣,٠٠٠,٩٦٩	
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢٧,١٥١,٦٩٩)	٣٧,٩٠١,٦١٥	
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٥٢,١٤٥,٥٩٣	٢٤,١٩٩,٩١١	
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٢٤,٩٩٣,٨٩٤	٦٢,١٠١,١٢٦	
معاملات غير نقدية:			
إضافة حق استخدام الأصول والتزامات التأجير المقابلة	-	١٥,٦٣٠,٢٩٨	
توزيعات أرباح مستحقة	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	
إضافات في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة من الذمم المدينة	٢٣,٨٩٥,٩٧٦	-	
إضافات في الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر مقابل الذمم المدينة الأخرى	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	
إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٥ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة			
المدير المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

-١

الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة الرمز للعقارات ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مغلقة تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٦١٨ الصادر بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٣٧هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠١٦م). إن عنوان الشركة المسجل هو شارع وادي وج، حي الملقا، الرياض، الرمز البريدي ١٣٥٢١ المملكة العربية السعودية. يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

البحر العام للنشاط	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني
	إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
	المشاريع الخاصة بالمنافع
	الهدم
	تحضير الموقع
	التركيبات الكهربائية
	أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
	إكمال المباني وتشطيبها
	أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى
	أنشطة الإقامة القصيرة المدى
أنشطة خدمات الإقامة والطعام	أنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
الأنشطة العقارية	الأنشطة العقارية الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود
الخدمات الإدارية وخدمات الدعم	أنشطة متكاملة لدعم المرافق
أنشطة الخدمات الأخرى	أنشطة المنظمات المهنية ذات العضوية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م عقد مجلس إدارة المجموعة اجتماعاً تم من خلاله الموافقة على شطب السجل التجاري الفرعي لشركة رمز الأساس للمقاولات حيث تم الشطب في ٣ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ كما تمت الموافقة على تأسيس شركة أسس الرمز للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية، ستمارس شركة الرمز للعقارات ("الشركة القابضة") سيطرة على شركة أسس الرمز للمقاولات وسيتم المحاسبة عنها على أنها شركة تابعة.

وبتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٥ هـ الموافق ١٤ مارس ٢٠٢٤م تم تغيير اسم الشركة التابعة من أسس الرمز للمقاولات الى شركة ذات الاعمار للمقاولات . تتضمن القوائم المالية الموحدة حسابات شركة الرمز للعقارات (" الشركة القابضة") والشركة التي تمتلكها بشكل مباشر ("يشار إليها بـ"التابعة"):

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	نسبة الملكية الفعلية (مباشر)
شركة ذات الإعمار للمقاولات	المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪

(١) (شركة ذات الاعمار للمقاولات) ("الشركة") هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وتم تسجيلها بمدينة الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٨٧١٩٩ بتاريخ ٦ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق ٩ مارس ٢٠٢٣م. يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي.

البحر العام للنشاط	اسم النشاط
التشييد	تشبيد المباني
	إنشاء الطرق وخطوط السكك الحديدية
	تشبيد المشاريع الخاصة بالمنافع
	أعمال التشييد المتعلقة بمشاريع الهندسة المدنية الأخرى
	الهدم
	تحضير الموقع
	التركيبات الكهربائية
	أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء
	التشييد اكمال المباني وتشطيبها



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

-٢-

أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وعلى الرغم من ذلك، تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في قائمة المركز المالي وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، القوائم المالية لشركة الرمز للعقارات وشركتها التابعة (المجموعة) كما ورد في إيضاح رقم (١). تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من القوائم المالية للشركة القابضة وشركتها التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م. الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها الحق في الحصول على عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

• السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)

• التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها

• القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق

مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

• الترتيب التعااقدي القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها

• الحقوق الناتجة من الترتيبات التعااقدية الأخرى

• حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الموحدة بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على القوائم المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقيق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على تحقيق أي فائض أو عجز في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
- تعيد تصنيف حصة الشركة القابضة من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو الأرباح المبقاة، متى كان ذلك مناسباً، ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات ذات الصلة



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢- أساس الإعداد (تمة)

٣-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة و التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة، وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

٤-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

تتفق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المنبثقة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، باستثناء التعديلات التي تعين تطبيقها في ١ يناير ٢٠٢٥ م. ولم تطبق الشركة تطبيقاً مبكراً لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر، لكنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد. وتطبق عدة تعديلات وتفسيرات للمرة الأولى في عام ٢٠٢٥ م، لكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للشركة.

٤- المعلومات ذات الأهمية عن المعلومات المحاسبية

التقديرات والافتراضات والسياسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة، إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. إن التقديرات والافتراضات والسياسات المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للشركة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

٥- ممتلكات ومعدات، صافي

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، بلغت الإضافات على الممتلكات والمعدات مبلغ ٣,٠٨ مليون ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٧,١٨ مليون ريال سعودي).

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، بلغت مصروفات الاهلاك على الممتلكات والمعدات مبلغ ١,٨٩ مليون ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٦٣٤ ألف ريال سعودي)، تم تحميل عبء الاستهلاك للسنة على المصروفات العمومية والإدارية.

٦- عقارات استثمارية، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
أراضي	١٨,٤٠٠,٠٠٠
مباني	١٦,٨٢٦,٥٢٧
	٣٨,٢٢٦,٥٢٧
	٣١,١٨٩,٤٣٥

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، بلغت مصروفات الاهلاك على العقارات الاستثمارية مبلغ ٤٨٥ ألف ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٦٧٦ ألف ريال سعودي)، تم توزيع مصروف الاستهلاك المحملة للسنة على تكلفة الإيرادات.

- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م لدى إدارة الشركة عقارات استثمارية مرهونه بلغت صافي قيمتها الدفترية (٣١,١٨٩,٤٣٥) ريال سعودي مقابل التسهيل رقم (٥) المذكورة بالإيضاح رقم ١٥.

- خلال الفترة تم استبعاد عقارات استثمارية عبارة عن عمارة القطعة رقم ٦٢٤ من المخطط رقم (٢٥١/٢) في مدينة الخبر حي اشبيليا وتبلغ قيمتها الدفترية ٦,٩٥٢,٢٤٤ ريال سعودي وتم البيع بمبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مما نتج عنه خسائر رأسمالية قدرها ٩٥٢,٢٤٤ ريال سعودي.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٦- العقارات الاستثمارية - صافي (تنمة)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٣٩,٢٠٨,٠٠٠	٤٦,٨٥٤,٠٠٠
القيمة العادلة	
تم تحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على التقييم الذي قام به المقيم المستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وهي شركة وسم للتقييم (المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"). لدى المقيم مؤهلات احترافية ملائمة وخبرات سابقة في الموقع ونوعية العقارات التي جرى تقييمها. يقدم المقيم المستقل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة سنوياً، وتم استبعاد ما قيمته ٧,٦٤٦,٠٠٠ ريال سعودي من القيمة العادلة خلال الفترة مقابل بيع عمارة القطعة رقم ٦٢٤ من المخطط رقم (٢٥١/٢) في مدينة الخبر حي اشيبيليا.	

٧- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
١٤,٥٨٨,٨٣٦	٣١,٠٠٣,٨٦٤
١٣,٩٧٠,٦٦١	٥٥,٧٤٣,٠٠٠
١١٩,٥٠٠,٠٠٠	١١٥,٥٠٠,٠٠٠
١١,٨٩٦,٧٠٠	١٠,١٨٧,٨٠٠
٥٩,٣٦٠,٠٠٠	٥٧,٤٤٠,٠٠٠
٦١,٠١٤,٩٢٧	٤٦,٤٥٤,٦٠٥
٢٢٥,١٧٩,٢٨٣	-
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-
٦٥٥,٥١٠,٤٠٧	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩
الاستثمارات في صندوق الرمز السكي	
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - الرمز	
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - درة طريق الملك خالد	
الاستثمار في صندوق رمز ثروة العقاري	
الاستثمار في صندوق الرياض (درة المركز) - مكاتب حطين	
الاستثمار في صندوق الاهلي الربوة الرمز العقاري	
الاستثمار في صندوق الرياض للتطوير العقاري - برج الرمز	
الاستثمار في صندوق الاهلي الرمز قرطبة العقاري	

وفي ما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٣١٦,٣٢٩,٢٦٩	٣١٤,٣٤٥,٧٠٤
٣٨٨,٨٥٧,٤٩٥	٤٠,٦٤٢,٦٩٩
(١١٦,٤٦٦,٣٣٢)	(٨٨,٥٠٠,٠٠٠)
٦٧,٥١٦,٨٣١	٤٧,٨٢٨,٤٦١
(٧٢٦,٨٥٦)	٢,٠١٢,٤٠٥
٦٥٥,٥١٠,٤٠٧	٣١٦,٣٢٩,٢٦٩
الرصيد أول الفترة / السنة	
الإضافات خلال الفترة / السنة	
الاستبعادات خلال الفترة / السنة	
مكاسب غير محققة خلال الفترة / السنة	
(خسائر) / مكاسب محققة خلال الفترة / السنة	

٨- نقد وما في حكمه

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٢٤,٩٩٣,٨٩٤	٥٢,١٤٥,٥٩٣
(١٢,٧٥٥,٩٢٦)	(١٢,٣٥٧,٩٥٥)
١٢,٢٣٧,٩٦٨	٣٩,٧٨٧,٦٣٨
النقد لدى البنوك	
يطرح: حسابات مقيدة لدي البنوك	
النقد وما في حكمه المتاح	

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م يتضمن النقد لدي البنوك أرصدة حسابات بنكية متمثلة في حسابات ضمان مقيدة بمبلغ ١٢,٧٦ مليون ريال سعودي (٣١) ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٢,٤ مليون ريال سعودي) في بنك محلي، وتقتصر المسحوبات من تلك الحسابات علي سداد مطلوبات تطوير مشروع البيع علي الخارطة (مشروع جوهرة الرمز) و(مشروع يسر فيليج) وسداد المبالغ المستحقة للشركة الوطنية للاسكان.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٩- ذمم مدينة تجارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٦٤٣,٤١٠,٥٣٤	٣٧٨,٥٢٧,١٨٥
(٢,٦٣٧,٢٣٨)	(٣,٤٨١,٠٤٨)
٦٤٠,٧٧٣,٢٩٦	٣٧٥,٠٤٦,١٣٧

ذمم مدينة تجارية

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تحليل اعمار الذمم المدينة للأطراف الخارجية يتمثل فيما يلي :

١٨-٠٠	٣٦٥-١٨١	٧٣٠-٣٦٦	الإجمالي
٥٩٧,٩٨٧,٩٣٤	٣٦,٨٩٩,٦٠٠	٨,٥٢٣,٠٠٠	٦٤٣,٤١٠,٥٣٤
(٨٨٥,٩٤٦)	(١,٧٥١,٢٩٢)	-	(٢,٦٣٧,٢٣٨)
٥٩٧,١٠١,٩٨٨	٣٥,١٤٨,٣٠٨	٨,٥٢٣,٠٠٠	٦٤٠,٧٧٣,٢٩٦

ذمم مدينة تجارية

يخصم : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي الذمم المدينة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١٨-٠٠	٣٦٥-١٨١	٧٣٠-٣٦٦	الإجمالي
٣٥١,٦٥٧,٣٢٦	٢٣,٧٨٨,٧٤٤	٣,٠٨١,١١٥	٣٧٨,٥٢٧,١٨٥
(٤٦٦,٤٤٤)	(١,٩٩٢,٤٥٠)	(١,٠٢٢,١٥٤)	(٣,٤٨١,٠٤٨)
٣٥١,١٩٠,٨٨٢	٢١,٧٩٦,٢٩٤	٢,٠٥٨,٩٦١	٣٧٥,٠٤٦,١٣٧

ذمم مدينة تجارية

يخصم : مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

صافي الذمم المدينة

تتمثل الحركة علي الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يلي :

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٣,٤٨١,٠٤٨	٣١٥,٩٤٨
(٨٤٣,٨١٠)	٣,٤٨١,٠٤٨
-	(٣١٥,٩٤٨)
٢,٦٣٧,٢٣٨	٣,٤٨١,٠٤٨

الرصيد الافتتاحي

(عكس) / المحمل للفترة / للسنة

شطب خلال الفترة/السنة

الرصيد

١٠- عقارات تحت التطوير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٤٤٥,٢١٦,٠٢١	٢٨٨,٩٦٥,٤٢٧
٧٤٨,٩٥٥,٧٤٨	٨٣٠,٧١١,٩٩١
(٣٦٠,٨٠٣,٠٢٢)	(١٠٣,٨٣٧,٧٤٦)
(١٠,٣٨٣,٢٠٧)	(١٥٣,٣٥٥,٤٧٣)
(٢٢٥,٦٨٥,٥٧٩)	(٤١٧,٢٦٨,١٧٨)
(١٦,١٤١,٨٩٤)	-
٥٨١,١٥٨,٠٦٧	٤٤٥,٢١٦,٠٢١

الرصيد في بداية الفترة / السنة

إضافات خلال الفترة / السنة

تكاليف عقارات تحت التطوير المباعة (إيضاح ١٨)

محول إلى مخزون عقاري خلال الفترة (إيضاح ١١)

محول إلى تكلفة عقود التطوير للغير (إيضاح ١٨)

محول إلى تكلفة أراضي مباعة (إيضاح ١٨)

- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("١٠٦,٢ مليون ريال سعودي") لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٨ إيضاح ١٥.

- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("٣٧١,٧ مليون ريال سعودي") و ("١٨٥,٤ مليون ريال سعودي") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

للصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٦ إيضاح ١٥.

- كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بلغت قيمة العقارات تحت التطوير المرهونة ما قيمته ("٥٦,٢ مليون ريال سعودي") لصالح بنك محلي وذلك مقابل التسهيل رقم ٤ و ٥ إيضاح ١٥.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١- مخزون عقاري

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٦,٨١٠,٣٤٢	١٠,٥٤٣,٦٣٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٠,٣٨٣,٢٠٧	١٥٣,٣٥٥,٤٧٣	المحول من عقارات تحت التطوير خلال الفترة / السنة
(١٦,٧١٢,٣٠٨)	(٢٥١,٩٨٣,٧٦٤)	المحول إلى تكلفة الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة خلال الفترة / السنة (إيضاح ١٨)
٤٨١,٢٤١	٦,٨١٠,٣٤٢	

١٢- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالمجموعة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين المجموعة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة:

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
مدين / (دائن)	مدين / (دائن)		
٣,٣٥٠,٠٠٠	١٨,٣٥٠,٠٠٠	شركة حليفة	شركة رموز القابضة
٣٠,٠٨٩,٦١٣	٢٨,٦١٩,٢٩٠	شركة زميلة	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري
-	-	شركة حليفة	شركة مشكاتي للتجارة
٣٣,٤٣٩,٦١٣	٤٦,٩٦٩,٢٩٠		إجمالي المستحق من أطراف ذات علاقة
(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)	استثمار	شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري
(٢٥٠,٠٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	استثمار	شركة الرمز وأصايل للتطوير العقاري
(٣٠٠,٠٠٠)	(٣٠٠,٠٠٠)		إجمالي المستحق إلى أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الجوهرية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م:

طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
شركة	متحصلات من أرصدة سابقة	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠١,٥٨٨
حليفة	مدفوعات	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٤٠٠,٠٠٠
	تشغيلي	(٣,٤٠٠,٠٠٠)	١٨,٣٥٠,٠٠٠
شركة زميلة	تمويلي	١,٤٧٠,٣٢٣	-

* للشركة الحليفة هي شركة يساهم فيها مساهموا الشركة الرئيسيين أو يديرها احد كبار موظفي الادارة في المجموعة مما يُنشئ علاقة ذات تأثير هام دون سيطرة كاملة على سياساتها المالية أو التشغيلية.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تعاقدت المجموعة مع شركة رموز القابضة وهي شركة حليفة بموجب عقد إيجار طويل الأجل لمدة ٥ سنوات بمباقيته "١٧,٠٠٠,٠٠٠" ريال سعودي بالإضافة إلى ضريبة قيمة مضافة "٢,٥٥٠,٠٠٠" ريال سعودي ليكون الإجمالي ما قيمته "١٩,٥٥٠,٠٠٠" ريال سعودي وذلك لمبنى مكاتب تجارية بواقع إيجار سنوي "٣,٤٠٠,٠٠٠" ريال سعودي.

كما قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بالتعاقد على بيع وحدات سكنية لشركة رموز القابضة بما قيمته "١٨,٣٥٠,٠٠٠" ريال سعودي.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م قامت المجموعة بتقديم تمويل إلى شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري ("شركة زميلة") وذلك بقيمة "٢٨,٣٥٠,٠٠٠" ريال سعودي، ووفقاً لعقد التمويل المبرم بين المجموعة وشركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري، تتحمل شركة مبنى المجد للتطوير والاستثمار العقاري الأعباء التمويلية المتعلقة بالتسهيّل رقم ٧، يتمثل الهدف من التمويل في دعم أعمال الشركة وأنشطتها التشغيلية في تغطية جزء من تكاليف مشروع ("مشيد الرمز"). بلغت الإيرادات التمويلية الناتجة عن التمويل ما قيمتها "١,٤٧٠,٣٢٣" ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م، تم إثباتها كإيرادات فوائد تمويلية.

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون في المجموعة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.

للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٣,٩٦٦,٦٩٨	٢,١٥١,١٨٥	رواتب وتعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
١,٥٢٠,٣١٦	٧٢٥,٠٠٠	مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين
٩٨٧,٥٠٠	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منها
٦,٤٧٤,٥١٤	٢,٨٧٦,١٨٥	

١٣- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م من (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بواقع (١٠) ريال سعودي للسهم. وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

الاسم	عدد الأسهم	قيمة السهم ريال سعودي	القيمة الإجمالية ريال سعودي	نسبة المساهمة %
رشيد عبد الرحمن ناصر الرشيد	٢٤,٠٠٠,٠١٢	١٠	٢٤٠,٠٠٠,١٢٠	٨٠٪
هارون رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
عبد الملك رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
راكان رشيد عبد الرحمن الرشيد	١,١٦٦,٧٠٠	١٠	١١,٦٦٧,٠٠٠	٣,٨٩٪
فاطمة عبد الله ناصر الماجد	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥١٪
هيا رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
موضي رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
سارة رشيد عبد الرحمن الرشيد	٥٨٣,٢٩٦	١٠	٥,٨٣٢,٩٦٠	١,٩٤٪
	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

١٤- احتياطات

للجمعية العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة- قدر الإمكان- على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي المجموعة.



شركة الرمز للعقارات

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غيرمراجعة)

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥ - قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	إيضاحات
٢٧٧,٨١١,٣٠٣	٧١٥,٩٢٨,٥٠٨	١-١٥ الجزء غير المتداول من قروض طويل الأجل
١٥١,٢٣٩,٢٧٩	١٦٦,٩٥٥,٩٩٧	١-١٥ الجزء المتداول من قروض طويل الأجل
٤٢٩,٥٠٠,٥٨٢	٨٨٢,٨٨٤,٥٠٥	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	١٥-١٠ قروض طويلة الأجل
١٠,٢٧١,٧٨٦	-	التسهيّل (١)
٧٩,٤٥٦,٤٢٧	-	التسهيّل (٢)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٣)
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٤)
٥٠,٤٣٤,٩٧٨	٤٤,٨٠٩,٩٧٨	التسهيّل (٥)
١٢٨,٢٧٣,١١٢	٢٠٠,٦٨٢,٤٣٣	التسهيّل (٦)
٢٨,٣٥٠,٠٠٠	٢٨,٣٥٠,٠٠٠	التسهيّل (٧)
-	٧٢,٩٢٣,١٦٤	التسهيّل (٨)
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	التسهيّل (٩)
-	٢٥٣,٩٠٠,٠٠٠	التسهيّل (١٠)
٤١٩,٢٨٦,٣٠٣	٨٦٥,٦٦٥,٥٧٥	إجمالي التسهيّلات
٩,٧٦٤,٢٧٩	١٧,٢١٨,٩٢٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل المستحقة
٤٢٩,٥٠٠,٥٨٢	٨٨٢,٨٨٤,٥٠٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
		فيما يلي بيان بالحركة في القروض طويلة الأجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة)	
٢٤٦,٢٥٠,٠٠٠	٤١٩,٢٨٦,٣٠٤	رصيد أصل القرض في بداية الفترة / السنة
٢١٧,٢٥٤,٠٨٠	٥٦٦,٨٢٣,٨١٣	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال الفترة / السنة
٤٦٣,٥٠٤,٠٨٠	٩٨٦,١١٠,١١٧	
(٤٤,٢١٧,٧٧٧)	(١٢٠,٤٤٤,٥٤١)	القروض المسددة خلال الفترة / السنة
٤١٩,٢٨٦,٣٠٣	٨٦٥,٦٦٥,٥٧٦	رصيد أصل القرض في نهاية الفترة / السنة
٩,٧٦٤,٢٧٩	١٧,٢١٨,٩٢٩	يضاف تكاليف معاملات التمويل
٤٢٩,٥٠٠,٥٨٢	٨٨٢,٨٨٤,٥٠٥	
(١٥١,٢٣٩,٢٧٩)	(١٦٦,٩٥٥,٩٩٧)	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٢٧٧,٨١١,٣٠٣	٧١٥,٩٢٨,٥٠٨	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٥ - قروض طويلة الأجل (تنمة)

كانت حركة تكاليف معاملات التمويل كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
٩,٧٦٤,٢٧٩	٦,٢٠٠,٨٨٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٣٤,٨٤٤,٨٢٤	٢٣,٧٠٠,٦٢٢	إضافات خلال الفترة/ السنة
(٢٧,٣٩٠,١٧٤)	(٢٠,١٣٧,٢٢٣)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال الفترة/ السنة
١٧,٢١٨,٩٢٩	٩,٧٦٤,٢٧٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

بلغت تكاليف التمويل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٣٤,٨٤٤,٨٢٤ ريال سعودي. تم تحميل مبلغ ١٠,٤٠٦,٧٧٢ ريال سعودي على قائمة الربح أو الخسارة كتكاليف معاملات تمويل (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٣,٤٥٥,٩٣٨ ريال سعودي). في حين تم رسملة مبلغ ٢٤,٤٣٨,٠٥٢ ريال سعودي ضمن العقارات تحت التطوير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٠,٢٤٤,٦٨٤ ريال سعودي).

١٦ - مخصص الزكاة

١٠-١٦ حركة مخصص الزكاة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	
١١,٢١٧,٥٠٦	٥,٢٣٩,٩٣٨	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٠,١٦٧,١٩٠	١١,١١٧,٢٥٧	المحمل خلال الفترة / السنة
(٩,٩٨٠,٩٤١)	(٥,١٣٩,٦٨٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
١١,٤٠٣,٧٥٥	١١,٢١٧,٥٠٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٢-١٦ الموقف الزكوي:

قامت المجموعة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وحصلت على شهادة مؤقتة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م. ولم ترد أية ربوبات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

١٧ - الإيرادات

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	
٩,٨٨٥,٤٨٠	١٧٧,٦٦٤,٢٥٦	١٨,٩٧٤,٢٧٠	٣٢٧,٥٦٨,٨٢٣	إيرادات بيع وحدات
٥٥٢,٧١٣,٠٠٠	١٧٢,٥٦٢,٣٢٠	٥٥٢,٧١٣,٠٠٠	١٧٢,٥٦٢,٣٢٠	إيرادات بيع مشاريع تحت التطوير *
٤٤,٨١٤,٦١٩	٩٨,٤٧٢,٢٠١	١٩٧,٥٠٩,٤٨٠	٢٣٣,٧٠٩,١٧٧	إيرادات تطوير عقاري للغير
١,١٣٣,٠٢٩	٨٧٧,٠٤٨	٣,٠٠٠,٨٩٥	٢,٤٧٤,٣٩٥	إيرادات عقود التأجير
٨,٦٠٢,١٠٢	-	٥٨,٢٢٤,٦٧٧	-	إيراد البيع على الخارطة
٣,١٣٥,٠٦٦	-	١٢,٧٢١,٣٥٦	-	إيرادات عمليات التطوير للغير
١٩,٣٨٦,٢٥٠	-	١٩,٣٨٦,٢٥٠	-	إيرادات بيع أراضي
٦٣٩,٦٦٩,٥٤٦	٤٤٩,٥٧٥,٨٢٥	٨٦٢,٥٢٩,٩٢٨	٧٣٦,٣١٤,٧١٥	الإجمالي

* في تاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٥ م، تم توقيع اتفاقية بيع بين شركة الرمز للعقارات ("الطرف البائع") وشركة صندوق رمز الحجاز ("الطرف المشتري")، بشأن قطعتي الأرض رقم (١٣٥) و (١٣٦) من المخطط رقم ١/٢/١٤٤٢، والواقعتين في حي مشروع طريق الملك عبد العزيز في مكة المكرمة.

وقد بلغ سعر البيع المتفق عليه مبلغ ٥٥٢,٧١٣,٠٠٠ ريال سعودي، يتكون من اشتراك يتم سداده عينيًا بقيمة ٢٥١,٨٠٤,٠٠٠ ريال سعودي يُصدر مقابله عدد ٢٥١,٨٠٤ وحدة في الصندوق بقيمة اسمية ١٠ ريالات سعودية لكل وحدة، بالإضافة إلى مبلغ نقدي قدره ٣٠٠,٩٠٩,٠٠٠ ريال سعودي يمثل حصيلة البيع الناتجة عن دخول مستثمرين جدد في الصندوق. يُدار صندوق رمز الحجاز من قبل شركة الراجحي المالية ("مدير الصندوق").



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٨ - تكلفة الإيرادات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٧١,٣٣٣,٣٩٥	١٧٦,٧٢٧,٣٦٠	١١٨,٤٨١,٠٩٠	٣٩,٦٣٥,٣٧٣	تكاليف عقود التطوير العقاري للغير
-	٤٨,٩٥٨,٢١٩	-	٧,٢٣٣,٠٧٨	تكاليف البيع على الخارطة
٢٢٩,١٣٩,٢٢٣	١٦,٧١٢,٣٠٨	١٢١,٤٠٠,٩٨٦	١٠,٣٨٣,٢٠٧	تكلفة الوحدات المباعة
٢٦٦,٧١٢	١,٣٢٦,٠٣٧	٢١٥,٩٧٩	٥٨٠,٩٠٧	مصروفات التأجير
٥٠٩,٠٩٢	٤٨٤,٨٤٩	١٦٩,٦٩٦	١٤٥,٤٥٤	استهلاك عقارات استثمارية
٣,٩٠٠,٨٠٢	١,٢١١,٤٧٩	٣,٧٥٠,٨٠٢	٩٨٤,٢٥٥	مصاريف استكمال مشاريع منتية
٤٠٠,٢٦٣	٣١,٦٤٦	٢٦,٦١٨	-	مخصص ضمان وصيانة
١٠٢,٥٨٥,٤٤٥	٣٦٠,٨٠٣,٠٢٢	١٠٢,٥٨٥,٤٤٥	٣٦٠,٨٠٣,٠٢٢	تكاليف مبيعات مشاريع تحت التطوير
-	١٦,١٤١,٨٩٤	-	١٦,١٤١,٨٩٤	تكاليف أراضي مباعه
٦٠٨,١٣٤,٩٣٢	٦٢٢,٣٩٦,٨١٤	٣٤٦,٦٣٠,٦١٦	٤٣٥,٩٠٧,١٩٠	الإجمالي

١٩ - إدارة المخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في:

- الحفاظ على قدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين.
- توفير عائد للمساهمين.

٢٠ - القيمة العادلة للأدوات المالية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والأصول المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.



شركة الرمز للعقارات
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢١- توزيعات أرباح

في تاريخ ٢٣ مايو ٢٠٢٤ أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠٪") من قيمة السهم الاسمية.
بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٤ م صادقت الجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠٪") من قيمة السهم الاسمية.
في تاريخ ٣ يونيو ٢٠٢٥ م أوصى مجلس الإدارة للجمعية العامة على توزيع أرباح نقدية للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقدرها ("٣٠,٠٠٠,٠٠٠") ريال سعودي بواقع ("١,٠٠") ريال سعودي للسهم الواحد والتي تمثل ("١٠٪") من قيمة السهم الاسمية. وقد صادقت الجمعية العامة العادية على هذا القرار.

٢٢- الارتباطات الرأس مالية

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صادرة في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ٢,٠٣٧,٧٩٤ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٢٥٨,٠٥١ مليون ريال سعودي).

الارتباطات:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤٩٤,٤٩٧,٨٩٩	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢
٤٩٤,٤٩٧,٨٩٩	٧٦٣,٧٨٣,٩٠٢
الارتباطات الرأس مالية لعقود التطوير	
الإجمالي	

٢٣- الأحداث الهامة

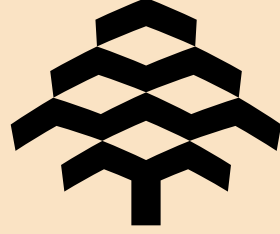
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، حصلت المجموعة على موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل و طرح ٣٠٪ من إجمالي أسهم المجموعة للاكتتاب العام في السوق الرئيسية (تاسي).

٢٤- الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم تكن هناك أي أحداث لاحقة جوهرية منذ نهاية الفترة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة كما هو موضح في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

٢٥- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس إدارة المجموعة في ١٤٤٧/٠٥/١١ هـ الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٢ م.



الرمز
Aramz

aramzre.com

