

# View

جَمَالُ تَحِيَاه

نشرة إصدار أسهم شركة  
فيو المتحدة للتطوير العقاري



# View

جَمال تَحِيّاه



## إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري والأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وسُيعامل المستثمرون المؤهلون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة، والتي يمكن الحصول على نسخة منها من الشركة أو المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو من المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.view.sa)، أو موقع المستشار المالي شركة وثيق المالية (www.wathee.com)، أو موقع مدير الاكتتاب شركة مجموعة النفيعي للاستثمار (www.nefaie.com)، أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو شركة تداول السعودية (تداول السعودية) (www.saudiexchange.sa).

كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي (شركة وثيق المالية) على موقع شركة تداول السعودية (تداول السعودية) عن نشر نشرة الإصدار وإتاحتها للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المحددة وفق قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن ١٤ يوم قبل الطرح) وعن أي تطورات أخرى.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في هذه النشرة مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في نشرة الإصدار هذه إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخيلان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية لها كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

وقد عينت الشركة وثيق المالية كمستشار مالي («المستشار المالي»). كما عينت شركة مجموعة النفيعي للاستثمار مديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب») وذلك فيما يتعلق بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية «الاكتتاب» الرجاء مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة.

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

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو أي من مستشاريها بالمشاركة في عملية الاكتتاب في الأسهم محل الطرح. وتعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعداد هذه النشرة دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاكتتاب في الأسهم محل الطرح. وقبل اتخاذ أي قرار بالاكتتاب، يجب على كل مستلم لهذه النشرة الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب في الأسهم محل الطرح من قبل مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة، وذلك لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات المدرجة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. قد يكون الاكتتاب في الأسهم محل الطرح مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار طرف آخر بالاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المقترضة قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الخاص لأولئك المستثمرين.

هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، وهم كما يلي:

- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.

- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- صناديق الاستثمار.
- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
  - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
  - ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد ٥/٥/٤٤٥هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٣م) وتستمر لمدة (٧) أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الاثنين ١٣/٥/٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/١١/٢٠٢٣م) («فترة الطرح»)، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (راجع القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه») من هذه النشرة.

وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والاطلاع على أي معلومات إضافية متاحة من خلال غرفة البيانات الافتراضية التي يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (١٤) «المستندات المتاحة للمعاينة» من هذه النشرة.

لا تمثل هذه النشرة عرضاً لبيع، أو طلباً لعرض شراء أي من أسهم الطرح، من جانب أي شخص في أي بلد لا يجيز فيه النظام المعمول به في ذلك البلد لمثل ذلك الشخص تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب، ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي من خلال اتفاقية مبادلة.

وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

## المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والتي تتضمن أرقام المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو من عام ٢٠٢٢م والإيضاحات المرفقة بهما وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وللفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م من شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه (عضو بي كي إف العالمية)، هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال سعودي.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومفصّل عنها في هذه النشرة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات. وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحة أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى في هذه النشرة (راجع

قسم رقم (٢) «عوامل المخاطرة». وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذه النشرة، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

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

## دليل الشركة

## جدول أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

أعضاء مجلس الإدارة									
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية****	الجنسية	العمر	الأسهام المملوكة قبل الطرح مباشرة***		الأسهام المملوكة بعد الطرح مباشرة***	
						النسبة	العدد	النسبة	العدد
أحمد بن بجاد بن نابت الحري	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٤٤	١,٥٩٠,٠٠٠	%٥٢	١,٤٤٠,٠٠٠	%٤٣.٦٤
محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٤٩	١,٤١٠,٠٠٠	%٤٧	١,٢٦٠,٠٠٠	%٣٨.١٨
محمد بن عبد الله بن محمد البسام	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	٤٠	-	-	-	-
زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٢	-	-	-	-
لؤي حسين	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي	غير مستقل	يمني	٣٥	-	-	-	-
أمين سر المجلس**									
لؤي حسين	أمين سر المجلس	تنفيذي	غير مستقل	يمني	٣٥	-	-	-	-

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

- \* أقر المؤسسون بموجب قرار الشركاء الموقع في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) على تعيين أعضاء أول مجلس إدارة المذكورين أعلاه وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ القرار، وذلك من تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) حتى تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٨/٠٣/٢٠٢٦م).
- \*\* قرر مجلس الإدارة كما في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م) بتعيين السيد/ لؤي حسين كأمين سر لمجلس الإدارة.
- \*\*\* لا يوجد ملكيات غير مباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذه النشرة.
- \*\*\*\* تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة للشركة في كل من:
- أن يكون مالكا لما نسبته ٥% أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
  - أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبة ٥% أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها.
  - أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
  - أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
  - أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
  - أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو أي طرف متعامل معها أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموردين، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين.
  - أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
  - أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجان تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي أو عن ٥٠% من مكافآته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجان أيهما أقل.
  - أن يشترك في عمل من شأن منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوّل الشركة.
  - أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة

## عنوان الشركة الوطني

View

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

٣٨٩٨ طريق أنس بن مالك - حي الياسمين

الرياض ١٣٢٢٥-٦٥٧٧

المملكة العربية السعودية

هاتف رقم: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤

فاكس رقم: +٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤

البريد الإلكتروني: info@view.sa

الموقع الإلكتروني: www.view.sa

## ممثلا الشركة

الاسم	البيان	الممثل الأول	الممثل الثاني
أحمد بن بجاد بن نابت الحربي <td></td> <td>لؤي حسين</td> <td></td>		لؤي حسين	
رئيس مجلس الإدارة		عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	
٣٨٩٨ طريق أنس بن مالك - حي الياسمين		٣٨٩٨ طريق أنس بن مالك - حي الياسمين	
الرياض ١٣٢٢٥-٦٥٧٧		الرياض ١٣٢٢٥-٦٥٧٧	
المملكة العربية السعودية		المملكة العربية السعودية	
+٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤		+٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤	
(١٠١)		(٢٢٢)	
+٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤		+٩٦٦ ٩٢٠٠٣٣٥٠٤	
www.view.sa		www.view.sa	
a.alharbi@view.sa		L.baras@view.sa	

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## سوق الأسهم

شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم: ١٥

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٩١٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨٩١٣٣

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

تداول السعودية  
Saudi Exchange

## المستشارون

## المستشار المالي

وثيق المالية  
Watheeq Capital

شركة وثيق المالية  
٦١٧٤ طريق الثمامة - حي النرجس  
وحدة رقم ٤٢  
٢٨٥٠ - الرياض ١٣٢٢٣  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٠٣٥٥٢  
رقم الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٠٣٥٥٢  
البريد الإلكتروني: info@watheeq.com  
الموقع الإلكتروني: www.Watheeq.com

## المستشار القانوني



شركة نالكم للمحاماة والاستشارات القانونية  
٣٤٦٨ طريق محمد بن عبد العزيز العجاجي - الرياض - ١٣٥٣٢  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف الموحد: ٩٢٠٠٦٦٠٤  
البريد الإلكتروني: info@nal.law  
الموقع الإلكتروني: www.nal.law

## المحاسب القانوني

شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه  
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه  
(عضو بي كي اف العالمية)

شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه (عضو بي كي اف العالمية)  
طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد - حي السليمانية  
صندوق بريد ٦٩٦٥٨ الرياض ١١٥٥٧  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢٠٦ ٥٣٢٣  
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢٠٦ ٥٤٤٤  
الموقع الإلكتروني: www.pkfbassam.com  
البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com

## مدير الاكتتاب



شركة مجموعة النفيعي للاستثمار  
مركز بن حمران، شارع التحلية، الدور السابع، البرج B مكتب ٧٠٤  
صندوق بريد ١٧٣٨١ جدة ٢١٤٨٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ (١٢) ٦٦٥ ٥٠٧١  
فاكس: +٩٦٦ (١٢) ٦٦٥ ٥٧٢٣  
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com  
البريد الإلكتروني: Csu@nefaie.com

تتويه جميع المستشارين المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وعناوينهم وإفاداتهم في هذه النشرة وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يتم أي منهم بسحب موافقتهم حتى تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقرانهم لا يملكون أسهماً أو مصلحة من أي نوع في الشركة.

## ملخص الطرح

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

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة كما في سجلها التجاري الرياض - حي الياسمين - شارع عبد الدين صنيتان، وعنوان الشركة الوطني الحالي هو ٢٨٩٨ طريق أنس بن مالك - حي الياسمين، الرياض ١٣٢٢٥ - ٦٥٧٧ المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية.

تأسست شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري («الشركة»، أو «المصدر» أو «فيو») كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة بناء وسكن بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض برأس مال قدره مئة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وبلغت قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع الحصص على كل من السيد/ أحمد بجاد نائب الحربي بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة، والدكتور/ أسعد محمد أسعد صبر بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة.

وفي تاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م) تنازل الشريك/ أسعد محمد أسعد صبر عن كامل حصصه في الشركة البالغة خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة (٥٠٪) من رأس مال الشركة لصالح السيد/ عبد الرحمن أحمد بجاد الحربي.

وفي تاريخ ٢١/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م) تنازل الشريك/ عبد الرحمن أحمد بجاد الحربي عن كامل حصصه في الشركة بواقع خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة (٥٠٪) من رأس مال الشركة لصالح شريك جديد وهو السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود.

وفي تاريخ ٢٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٢م) قرر الشركاء تغيير اسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

وبتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) صدر قرار الشركاء بالموافقة على تحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس المال من مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى عدد ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل مبلغ ثمانية ملايين (٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ واحد وعشرون مليون وتسعمائة ألف (٢١,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وذلك وفقاً لشهادة مراجع الحسابات الصادرة في تاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٧/٠٣/٢٠٢٣م)، كما تنازل السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود عن عدد تسعين ألف (٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمتها الإجمالية البالغة تسعمائة ألف (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ أحمد بجاد نائب الحربي، وتم توزيع الأسهم بين المساهمين بواقع (١,٥٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية خمسة عشر مليوناً وتسعمائة ألف (١٥,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ أحمد بن بجاد نائب الحربي، وبواقع مليون وأربعمائة وعشرة آلاف (١,٤١٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية أربعة عشر مليوناً ومائة ألف (١٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ محمد إبراهيم محمد آل داود.

وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) وافقت الجمعية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (١) زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (الطرح) مدفوعة القيمة بالكامل، إلى ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، من خلال إصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح)؛ (٢) طرح عدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي لاكتتاب الأولي في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين وذلك من خلال: (أ) طرح الأسهم الزيادة الجديدة بإجمالي عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (ب) بيع من المساهم/ أحمد بجاد نائب الحربي مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرة تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (ب) بيع المساهم/ محمد إبراهيم محمد آل داود مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) من الأسهم المصدرة الحالية.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية. وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

اسم الشركة ووصفها  
وتأسيسها

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
  - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
  - ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
  - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
  - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)
  - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- وتتمثل أغراض الشركة كما في نظامها الأساسي فيما يلي:

١. الزراعة والصيد.
٢. المناجم والبتروكيمياويات وفروعها.
٣. الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية.
٤. الكهرباء، والغاز، والماء، وفروعها.
٥. التشييد والبناء.
٦. التجارة.
٧. النقل والتخزين والتبريد.
٨. خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى.
٩. خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية.
١٠. تنقية المعلومات.
١١. الأمن والسلامة.

#### ملخص أنشطة الشركة

١٢. شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.

ويتمثل النشاط الفعلي الحالي للشركة «شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري» في تطوير الوحدات والفلل العقارية للشركة وللغير وتأجير العقارات السكنية والتجارية، وقد حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من مركز خدمات المطورين (إتمام) لاجتياز معايير التأهيل المعتمدة برقم (٢١٤٠٢٥٣١٦٣) وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢/٠١/٢٠٢١م)، كما حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بقرار اللجنة رقم (٣٩٧) وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، وشهادة عضوية مقاول صادرة من الهيئة السعودية للمقاولين برقم عضوية (١٩٦٤١٩٦٤٨).

كما تملك الشركة فرعاً باسم شركة بناء وسكن بسجل تجاري رقم (١٠١٠٨٠٦٣٠٨) وتاريخ ٠٩/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠٢٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
- إنشاء المطارات ومرافقها.
- الإنشاءات العامة للمباني الحكومية.
- إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع.
- ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
- تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب أنظمة التبريد، وتكييف الهواء، وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الري وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب وتمديد أنابيب تكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها.

<p>يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة بناء وسكن» في تطوير الوحدات والفلل العقارية وتأجير العقارات السكنية والتجارية. وتمتلك الشركة فرعاً آخر باسم شركة أكتال العقارية بسجل تجاري رقم (١٠١٣٤١٤٣٦) وتاريخ ١٩/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.</li> <li>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).</li> <li>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).</li> <li>- الوساطة العقارية.</li> <li>- أنشطة وإدارة العقارات مقابل عمولة.</li> </ul> <p>في حين يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية» في التسويق العقاري لمنتجات الشركة والتسويق العقاري للغير.</p> <p>ولا تمارس الشركة أنشطتها إلا بعد الحصول على التراخيص النظامية إن وجدت والتي تتطلبها الأنظمة السائدة والمعمول بها في المملكة العربية السعودية. وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص النظامية ولا زالت جميع تلك التراخيص سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة. (الرجاء مراجعة القسم (٣-٤) «الطبيعة العامة لأعمال المُصدر»)، وحتى تاريخ هذه النشرة لا توجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة.</p>	<p><b>ملخص أنشطة الشركة (تتمة)</b></p>																								
<p>إن المساهمين الكبار الذين يملك كلاً منهم ٥% أو أكثر من أسهم الشركة هم:</p> <table border="1" data-bbox="181 817 1165 1041"> <thead> <tr> <th rowspan="2">الاسم</th> <th colspan="2">قبل الطرح</th> <th colspan="2">بعد الطرح</th> </tr> <tr> <th>عدد الأسهم</th> <th>نسبة الملكية</th> <th>عدد الأسهم</th> <th>نسبة الملكية</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>أحمد بن بجاد بن ثابت الحربي</td> <td>١,٥٩٠,٠٠٠</td> <td>٥٣%</td> <td>١,٤٤٠,٠٠٠</td> <td>٤٣.٦٤%</td> </tr> <tr> <td>محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود</td> <td>١,٤١٠,٠٠٠</td> <td>٤٧%</td> <td>١,٣٦٠,٠٠٠</td> <td>٣٨.١٨%</td> </tr> <tr> <td><b>الإجمالي</b></td> <td><b>٣,٠٠٠,٠٠٠</b></td> <td><b>١٠٠.٠٠%</b></td> <td><b>٢,٧٠٠,٠٠٠</b></td> <td><b>٨١.٨٢%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.</p>	الاسم	قبل الطرح		بعد الطرح		عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية	أحمد بن بجاد بن ثابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	٥٣%	١,٤٤٠,٠٠٠	٤٣.٦٤%	محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	٤٧%	١,٣٦٠,٠٠٠	٣٨.١٨%	<b>الإجمالي</b>	<b>٣,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠٠.٠٠%</b>	<b>٢,٧٠٠,٠٠٠</b>	<b>٨١.٨٢%</b>	<p><b>المساهمون الكبار، وعدد أسهمهم، ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده</b></p>
الاسم		قبل الطرح		بعد الطرح																					
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية																					
أحمد بن بجاد بن ثابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	٥٣%	١,٤٤٠,٠٠٠	٤٣.٦٤%																					
محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	٤٧%	١,٣٦٠,٠٠٠	٣٨.١٨%																					
<b>الإجمالي</b>	<b>٣,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠٠.٠٠%</b>	<b>٢,٧٠٠,٠٠٠</b>	<b>٨١.٨٢%</b>																					
<p>يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p>	<p><b>رأس مال المُصدر قبل وبعد الطرح</b></p>																								
<p>يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.</p>	<p><b>إجمالي عدد أسهم المُصدر قبل وبعد الطرح</b></p>																								
<p>عشرة (١٠) ريال سعودي.</p>	<p><b>القيمة الاسمية للسهم</b></p>																								
<p>الطرح الأولي في السوق الموازية لعدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ٢٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) في السوق الموازية للمستثمرين المؤهلين وذلك من خلال:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريال سعودي مدفوعة القيمة بالكامل، إلى ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، من خلال إصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح).</li> <li>٢. الأسهم المباعة من قبل المساهم/ أحمد بجاد ثابت الحربي مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرة تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح (وبيع المساهم/ محمد إبراهيم محمد آل داود مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح).</li> </ol> <p>وستمثل إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية ما نسبته (١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ٢٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح).</p>	<p><b>الطرح</b></p>																								
<p>عدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة بالكامل.</p>	<p><b>إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب</b></p>																								
<p>(١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ٢٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح).</p>	<p><b>نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال</b></p>																								
<p>سبعون (٧٠) ريال سعودي للسهم الواحد.</p>	<p><b>سعر الطرح</b></p>																								
<p>اثنان وأربعون مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p>	<p><b>إجمالي قيمة الطرح</b></p>																								

<p>تبلغ إجمالي متحصلات الطرح اثنان وأربعون مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سُيخص منها ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسديد جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب المستشار المالي وأتعاب مدير الاكتتاب ومصاريف فتح حساب الأمانة ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح، كما بلغت صافي متحصلات الطرح تسعة وثلاثون مليون (٣٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسوف تعود صافي متحصلات الطرح (١) بنسبة (٥٠.٠٠٠٪) لصالح الشركة والمساهمين البائعين من إجمالي متحصلات الطرح، وسيتم خصم مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الطرح وفقاً لنسبة الشركة المستقبلية وخطتها التوسعية (فضلاً راجع القسم (٦) «استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية» من هذه النشرة.</p>	<p>استخدام متحصلات الطرح</p>
<p>هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، وهم:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.</li> <li>٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.</li> <li>٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.</li> <li>٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.</li> <li>٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</li> <li>٦. صناديق الاستثمار.</li> <li>٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.</li> <li>٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: <ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.</li> <li>- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.</li> <li>- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.</li> <li>- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.</li> <li>- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.</li> </ul> </li> <li>٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.</li> </ol>	<p>فئات المستثمرين الذين يحق لهم الاكتتاب في أسهم الشركة</p>
<p>سيكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين المؤهلين عبر النظام الإلكتروني الذي يتيحه مدير الاكتتاب أثناء فترة الطرح (ولمزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة الاكتتاب</p>
<p>عشرة (١٠) أسهم عادية.</p>	<p>الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>سبعمئة (٧٠٠) ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>مائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وتسعون (١٦٤,٩٩٠) سهم.</p>	<p>الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>أحد عشر مليوناً وخمسمائة وتسعة وأربعون ألفاً وثلاثمائة (١١,٥٤٩,٣٠٠) ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>سيقوم مدير الاكتتاب والمصدر بفتح حساب أمانة لاستلام مبالغ الاكتتاب، ويتعين على كل مكتب تقديم طلب الاكتتاب وتحويل الأموال مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح. وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الأحد ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١٢/٠٣/٢٠٢٣م). وسيكون تخصيص الأسهم وفقاً لما يراه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر، وسيكون رد الفائض خلال أربعة أيام عمل بعد الانتهاء من عملية التخصيص، ولن تكون هنالك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح (راجع القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة التخصيص ورد الفائض</p>
<p>تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد ٠٥/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ١١/١٩/٢٠٢٣م) وتستمر لمدة (٧) أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الاثنين ١٣/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/١١/٢٠٢٣م).</p>	<p>فترة الطرح</p>
<p>تستحق الأسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع قسم رقم (٥) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).</p>	<p>الأحقية في الأرباح</p>
<p>إن جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. ويعطي كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواء العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، ويحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر ليثوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيه.</p>	<p>حقوق التصويت</p>

<p>يحظر على كبار المساهمين المذكور أسماؤهم في الصفحة (ط) في هذه النشرة التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»). ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.</p>	<p>القيود المفروضة على الأسهم</p>
<p>لم يسبق تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل طرحها للاكتتاب في السوق الموازية، وقد تقدمت الشركة بطلب لدى الهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى شركة تداول السعودية (تداول السعودية) بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللائمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة.</p>	<p>الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها</p>

ملاحظة: يجب دراسة قسم «إشعار مهم» صفحة (أ) والقسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الاكتتاب بموجب هذه النشرة.

## التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

التاريخ	الحدث
تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد ١٤٤٥/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١١/١٩ م) وتستمر لمدة (٧) أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الاثنين ١٤٤٥/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١١/٢٧ م).	فترة الطرح
نهاية يوم الاثنين ١٤٤٥/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١١/٢٧ م).	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
نهاية يوم الاثنين ١٤٤٥/٠٥/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١١/٢٧ م).	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب
يوم الأحد ١٤٤٥/٠٥/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١٢/٠٣ م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٤٥/٠٥/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣ / ١٢/٠٧ م).	رد الفائض (إن وجد)

ملاحظة: يعتبر الجدول الزمني والتواريخ المشار إليها أعلاه تقريبية، وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية عن طريق الإعلانات التي ستشعر في الصحف المحلية اليومية في المملكة العربية السعودية والتي تصدر باللغة العربية وعلى موقع تداول السعودية (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني لشركة وثيق المالية (www.watheeq.com) والموقع الإلكتروني للمصدر شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (www.view.sa).

## كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، وهم:

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

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى مدير الاكتتاب، من خلال نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص به والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب قبل نهاية يوم الإقبال، يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويُقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتقديم طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على الفقرات الواردة في طلب الاكتتاب. وتحتفظ الشركة بحقها في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي من الشروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه إلى مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة (راجع القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

## ملخص المعلومات الأساسية

## تنويه للمستثمرين

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة؛ ونظراً لأنه ملخص فإنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، ويجب على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في أسهم الشركة محل الطرح في السوق الموازية. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم (١) «التعريفات والمصطلحات» في هذه النشرة.

## نبذة عن الشركة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري («الشركة» أو «المصدر» أو «فيو») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة كما في سجلها التجاري الرياض - حي الياسمين - شارع عبد الدين صنيطان، وعنوان الشركة الوطني الحالي هو ٣٨٩٨ طريق أس بن مالك - حي الياسمين، الرياض ١٣٣٢٥-٦٥٧٧ المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية.

تأسست شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري («الشركة» أو «المصدر» أو «فيو») كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة بناء وسكن بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض برأس مال قدره مئة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وبلغت قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع الحصص على كل من السيد/ أحمد بجاد نابت الحربي بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة، والدكتور/ أسعد محمد أسعد صبر بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة.

وفي تاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م) تنازل الشريك/ أسعد محمد أسعد صبر عن كامل حصصه في الشركة البالغة خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة لصالح السيد/ عبد الرحمن أحمد بجاد الحربي.

وفي تاريخ ٢١/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م) تنازل الشريك/ عبد الرحمن أحمد بجاد الحربي عن كامل حصصه في الشركة بواقع خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة لصالح شريك جديد وهو السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود.

وفي تاريخ ٢٣/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٢/٠٦/٢٠٢٢م) قرر الشركاء تغيير اسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

وبتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) صدر قرار الشركاء بالموافقة على تحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس المال من مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى عدد ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل مبلغ ثمانية ملايين (٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ واحد وعشرون مليون وتسعمائة ألف (٢١,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وذلك وفقاً لشهادة مراجع الحسابات الصادرة في تاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٧/٠٢/٢٠٢٣م)، كما تنازل السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود عن عدد تسعين ألف (٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمتها الإجمالية البالغة تسعمائة ألف (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ أحمد بجاد نابت الحربي، وتم توزيع الأسهم بين المساهمين بواقع (١,٥٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية خمسة عشر مليوناً وتسعمائة ألف (١٥,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ أحمد بن بجاد نابت الحربي، وبواقع مليون وأربعمائة وعشرة آلاف (١,٤١٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية أربعة عشر مليوناً ومائة ألف (١٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ محمد إبراهيم محمد آل داود.

وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) وافقت الجمعية غير العادية (١) زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، من خلال اصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (٢) طرح عدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي لاكتتاب الأولي في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين وذلك من خلال: (أ) طرح الأسهم الجديدة بإجمالي عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (ب) بيع من المساهم/ أحمد بجاد نابت الحربي مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرتة تمثل نسبة (٤.٥٥٪)

من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (5%) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) وبيع المساهم/محمد إبراهيم محمد آل داود مائة وخمسون ألف (150,000) سهم عادي تمثل نسبة (4.55%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (5%) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) من الأسهم المصدرة الحالية.

يبلغ رأس مال الشركة قبل الطرح ثلاثين مليون (30,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (3,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح ثلاثة وثلاثون مليون (33,000,000) ريال مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (3,300,000) سهم عادي، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

## هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده:

#	المساهم	عدد الأسهم قبل الطرح	نسبة الملكية قبل الطرح	عدد الأسهم بعد الطرح	نسبة الملكية بعد الطرح
١	أحمد بن بجاد بن نابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	٥٣%	١,٤٤٠,٠٠٠	٤٣.٦٤%
٢	محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	٤٧%	١,٢٦٠,٠٠٠	٣٨.١٨%
٣	المستثمرون المؤهلين	-	-	٦٠٠,٠٠٠	١٨.١٨%
	<b>الإجمالي</b>	<b>٣,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠٠%</b>	<b>٣,٣٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠٠%</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، وشهادة تأهيل مطور عقاري من مركز خدمات المطورين (إتمام) لاجتياز معايير التأهيل المعتمدة برقم (٢١٤٠٢٥٢١٦٣) وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢١م)، وشهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بقرار اللجنة رقم (٣٩٧) وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، وشهادة عضوية مقاول صادرة من الهيئة السعودية للمقاولين برقم عضوية (١٩٦٤١٩٦٤٨).

وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
- ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

وتتمثل أغراض الشركة كما في نظامها الأساسي بما يلي:

١. الزراعة والصيد.
٢. المناجم والبتروكيمياويات وفروعها.
٣. الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية.
٤. الكهرباء، والغاز، والماء، وفروعها.
٥. التشييد والبناء.
٦. التجارة.
٧. النقل والتخزين والتبريد.

٨. خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى.

٩. خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية.

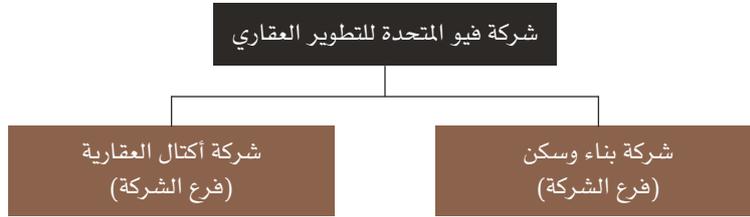
١٠. تنقية المعلومات.

١١. الأمن والسلامة.

١٢. شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.

ويتمثل النشاط الفعلي الحالي للشركة «شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري» في تطوير الوحدات والفلل العقارية للشركة وللغير وتأجير العقارات السكنية والتجارية، وقد حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من مركز خدمات المطورين (إتمام) لاجتياز معايير التأهيل المعتمدة برقم (٢١٤٠٢٥٣١٦٣) وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢١م)، كما حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بقرار اللجنة رقم (٣٩٧) وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، وشهادة عضوية مقاول صادرة من الهيئة السعودية للمقاولين برقم عضوية (١٩٦٤١٩٦٤٨).

تمتلك «فيو» فرعين في الوقت الحالي موضحة في الشكل البياني التالي:



تملك الشركة فرعاً باسم شركة بناء وسكن بسجل تجاري رقم (١٠١٠٨٠٦٣٠٨) وتاريخ ٠٩/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠٢٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
- إنشاء المطارات ومرافقها.
- الإنشاءات العامة للمباني الحكومية.
- إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع.
- ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
- تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب أنظمة التبريد، وتكييف الهواء، وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الري وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب وتمديد أنابيب تكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها.

يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة بناء وسكن» في تطوير الوحدات والفلل العقارية وتأجير العقارات السكنية والتجارية.

وتملك الشركة فرعاً آخر باسم شركة أكتال العقارية بسجل تجاري رقم (١٠١٠٣٤١٤٣٦) وتاريخ ١٩/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:

- 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.
  - أنشطة وإدارة العقارات مقابل عمولة.
- في حين يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية» في التسويق العقاري لمنتجات الشركة والتسويق العقاري للغير.

## رسالة المصدر واستراتيجيته العامة

### رؤية الشركة

بأن نكون الخيار الأول لامتلاك الوحدات العقارية الراقية السكنية والتجارية.

### رسالة الشركة

التطوير وبيع عقارات عصرية مبتكرة وراقية، تساهم في تحقيق الحياة الكريمة لعملائنا من خلال أفضل التصاميم المعمارية والتقنيات الحديثة وجودة البناء العالية.

### استراتيجية الشركة العامة

لقد طورت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري خطة استراتيجية تمتد لخمس سنوات وتحافظ على النمو المستمر وتطمح إلى زيادة حصة السوق المستهدفة في قطاعي التطوير والتسويق العقاري.

كما حددت الشركة عدد من الممكنات للاستراتيجية المطروحة:

1. الابتكار في التصميم
2. الجودة العالية في التنفيذ
3. الحفاظ على الطاقة
4. استخدام التقنيات والتحول الرقمي

### ركائز الاستراتيجية

توجه الشركة للتطوير والجودة واضحاً بأن يكون مبنياً على مراجعة دقيقة لما تم من مشاريع سابقة وأن يؤخذ بعين الاعتبار الأهداف التنفيذية والمشاريع والقدرة على تحقيق مثلث الجودة، وحيث أن هيكلة العوائد المالية للشركة من الأهداف الاستراتيجية وستكون في عدة مجالات:

#### 1. التطوير العقاري:

- التطوير بمشاريع خاصة بالشركة.
- التطوير عبر صناديق عقارية.
- والتطوير لجهات وشركات.

حيث قامت الشركة بوضع المحددات للمشاريع والمنتجات المستهدفة للشركة، تطوير المباني السكنية لعملاء ذوي الدخل المتوسط وأعلى من المتوسط:

1- فلل سكنية منفصلة أو متلاصقة. 2- أدوار سكنية. 3- شقق سكنية.

2. أعمال التطوير (شركة بناء وسكن).

أ. التركيز على المشاريع المطورة من قبل فيو.

ب. التركيز على إدارة المشاريع من خلال التعاقد من الباطن مع شركات مقاولات مؤهلة لتجنب الاستثمار في المعدات والآليات العمالة المكثفة.

## ٢. التسويق العقاري (شركة أكتال العقارية):

- التركيز على تسويق وبيع المشاريع المطورة من قبل فيو.
- التسويق والبيع للمشاريع المطورة من قبل جهات أخرى خارج الشركة.
- البيع على الخارطة.

### ممكّنات الاستراتيجية

- الابتكار في التصميم: تحتاج التصاميم إلى فن الاختيار فقد سخرت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري الكثير من الوقت والجهد والتركيز لتطوير تصاميم عصرية وذات جودة عالية لتلبي بذلك المقاييس الذوقية لفئات كثيرة من العملاء.
- الجودة العالية في التنفيذ: نعتد في الشركة على عمليات وآليات مراقبة للجودة الواضحة المعالم والفعالة وهو الطريق الأفضل لتحسين أداء العمل وتقليل عمليات إعادة العمل والإصلاحات، فقد وضعت المعايير بطريقة سهلة الفهم ومجدية، بما يضمن استخدام المواد المختلفة والمعدات المتاحة بشكلٍ صحيح وفعال.
- الحفاظ على الطاقة: نحصر في الشركة قدر الإمكان على الحفاظ على الطاقة من خلال التصاميم المعمارية، اختيار المواد القابلة للتدوير والمعدات الأقل لانبعاثات الكربون وذلك لاستشعارنا بأهمية الحفاظ على الطاقة.
- استخدم التقنيات والتحول الرقمي: استخدام التقنية هي أساس التحول الرقمي حيث أن شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري استخدمت التقنية لدفع العمل إلى الأمام بطرق جديدة وبادرت إلى التحول من العمليات اليدوية والتناظرية إلى العمليات الرقمية في كل جانب من جوانب العمل بما في ذلك سلسلة التوريد و ERP والعمليات وخدمة العملاء وغيرها عبر الأنظمة المعتمدة ك (Microsoft Services و Odoo).

### تبني الاستدامة

تبنى الشركة خطة لرفع الالتزام تجاه تحقيق الاستدامة في جميع الأنشطة والأعمال، وبالنظر لمركزنا الرائد في قطاع التطوير العقاري، ندرك الأثر الذي نخلفه على مجتمعاتنا وعلى المجتمع الأكبر. ولتعزيز هذا الأثر، نواصل تقديم الدعم للجهود الحثيثة ونواصل السعي لمواءمة استراتيجيتنا وعملياتنا مع جدول أعمال الحكومة لتحقيق الاستدامة.

### زيادة المشاريع السنوية

قدمت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري خطة لزيادة المشاريع المستديمة الخاصة عبر التطوير بمشاريع وذلك من خلال تطوير ربع مليون متر مربع داعمة للاستدامة بنهاية ٢٠٢٧م على مستوى المملكة، وذلك امتداداً للمشاريع السابقة حيث أن شركة فيو المتحدة قد أنهت بناء ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع خلال السنوات الماضية.

### البيع على الخارطة «خطة تسويقية»

عملنا في الشركة على الفرص الاستثمارية للبيع قبل بداية العمل أو أثناءه، وذلك لتحقيق الثقة والأمان بين الشركة وعملائها وضمان وحماية حقوقهم.

### الاستثمار في الصناديق

تعمل الشركة على التعاون مع الشركات المالية في إنشاء صناديق عقارية.

### مراحل تطوير مشاريع الشركة

مرحلة تقييم الفرص المبدئية: تهدف إلى تحديد معايير إقامة المشروع ومعدل الربحية ومعدل العائد وفترة الاسترداد والقيمة المضافة التي يحققها.

مرحلة التفاوض الأساسية: أن تكون الأهداف واضحة في مرحلة التفاوض وتكون المعلومات، التي تحتاج إليها لتحديد أهدافه من عملية التفاوض وبلورتها وجمع المعلومات التي تمثل الركيزة الأساسية للعمل.

مرحلة الاستحواذ: في هذه المرحلة يتم الاستحواذ على الأرض من قبل الشركة أو الدخول مع المستثمرين.

مرحلة التصميم والتخطيط: تقوم الشركة بالتعاقد مع جهات تصميم احترافية لعمل التصاميم الهندسية واعتمادها .

مرحلة الإدارة والمتابعة: يتم حساب الكميات وتعميد المقاول وحساب الجداول الزمنية والتكاليف والجودة ورفع التقارير الدورية والمتابعة والرقابة .

مرحلة التخارج: في هذه المرحلة يتم تجهيز فلل العرض وتأثيرها ثم عمل الحملات الإعلانية وبدء البيع عن طريق الوكيل الحصري شركة أكتال العقارية وبعد انتهاء البيع يتم توزيع الأرباح على المستثمرين .

## نواحي القوة والميزة التنافسية للشركة

- التطوير المستمر
- تحقيق الحوكمة
- توفر رأس المال وحلول تمويلية وقوائم مالية جيدة
- العمل على التحول الرقمي
- جودة التنفيذ
- خبرة الشركة
- الخبرة لدى الفريق
- علامة تجارية مميزة
- أهمية رضا العملاء عند الشركة
- الاستدامة

## أهداف الشركة

- المساهمة في التنمية العمرانية
- الارتقاء بمستوى الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط
- تقديم منتجات سكنية استثمارية مبتكرة
- توظيف الكوادر الفنية ذات الخبرة العالية لضمان الوصول إلى أفضل التصاميم المعمارية والإنشائية والتنفيذية
- استخدام التكنولوجيا الحديثة
- دراسة احتياجات السوق وتوفير سكن اقتصادي مناسب يتوافق مع هذه الاحتياجات
- التعريف والترويج للمنتجات بأحدث الوسائل التسويقية
- تدريب الفنيين لتحقيق أعلى جودة عند تنفيذ الأعمال

## ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والتي تتضمن أرقام المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، والإيضاحات المرفقة بها.

قائمة الدخل (ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
إجمالي الإيرادات	٤٣,٩٩٧,٣٠٩	٨٧,٦١٥,٥١٠	٤١,٢٨٠,٩٢٠	٣٦,٤٧٤,٦٥٧
تكلفة الإيرادات	(٢٩,٨٧٢,١٢٩)	(٦٨,١١٠,١٥٢)	(٢٢,٦٣٤,٤٣٧)	(٢٣,٩٢١,٠٠٣)
مجمل الربح	١٤,١٢٥,١٨٠	١٩,٥٠٥,٣٥٨	٨,٦٤٦,٤٩٣	٢,٥٥٣,٦٥٤
الربح (خسارة) التشغيلي	١١,٩٣٠,٢٩٨	١٧,١٩٧,٧٦٤	٤,٣٢٢,٧١١	٢١٦,٨٧٨
صافي الربح (خسارة) قبل الزكاة	١١,٩٧٥,١٨١	١٧,٤٥٦,٣٠٢	٤,٥٥٩,٢٥٣	٥٣٧,٢٦١
صافي الربح (خسارة)	١١,٦٦٩,٠٥٤	١٧,٠١٣,٣٣٦	٣,٨٠٨,٩١٩	٣٧١,٤٩٦
إجمالي الدخل الشامل الآخر	١١,٥٧٩,٥١٧	١٦,٥٠٣,٥٣٠	٣,٨٠٨,٩١٩	٣٧١,٤٩٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

قائمة المركز المالي (ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
إجمالي الأصول المتداولة	٢١,٥٣٨,٢٢٤	٤٠,٨٣٤,٠٣٣	٦٨,٤٢٦,٢٥٧
إجمالي الأصول غير المتداولة	١٢,٢٨٩,٥٩٤	١٦,٢٩٥,٩٩٠	١,٤٩٦,٩٢٢
إجمالي الأصول	٣٣,٨٢٧,٨١٨	٥٧,١٣٠,٠٢٣	٦٩,٩٢٣,١٧٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	١٧,٥٠٥,٦٢٤	٢٠,٨١٨,٧٧١	٢٦,٠١٢,٣٣٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٩,٤١٨,٢٠٤	١٤,٥٢٤,٤٤٠	٩,٨٠٠,٢٧٥
إجمالي المطلوبات	٢٦,٩٢٣,٨٢٨	٣٥,٣٤٣,٢١١	٣٥,٨١٢,٦٠٥
إجمالي حقوق الملكية	٦,٩٠٣,٩٩٠	٢١,٧٨٦,٨١٢	٣٤,١١٠,٥٧٤
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية	٣٣,٨٢٧,٨١٨	٥٧,١٣٠,٠٢٣	٦٩,٩٢٣,١٧٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	(٤٧٦,٥٢٢)	(٧٦٠,٦٣٦)	(٤,٧٠٧,٢٦٤)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(٤٠٥,٢٣٥)	(١,٠٢١,٩٩٧)	١٣,٩٥٧,٧٩٣
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	١٦٤,٩١٠	٢,٠٩٢,٤٥٣	١٨٢,٩٤٨
صافي التغير في النقد وما في حكمه في نهاية العام/ الفترة	(٧١٦,٨٥٧)	٣٠٩,٨٢٠	٩,٤٣٣,٤٧٧
النقدية في بداية العام/ الفترة	٢,٥٥٣,٢٦٤	١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧
رصيد النقدية في نهاية العام/ الفترة	١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧	١١,٩٨٥,٠٠٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

مؤشرات الأداء الرئيسية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
معدل النمو في الإيرادات (%)	لا ينطبق	%٩٩.١٣	لا ينطبق	%١٣.١٨
معدل النمو في صافي الربح (%)	لا ينطبق	%٤٥.٨٠	لا ينطبق	%٩٢٥.٢٩
هامش مجمل الربح (%)	%٣٢.١٠	%٢٢.٢٦	%٧.٠٠	%٢٠.٩٥
هامش صافي الربح (%)	%٢٦.٥٢	%١٩.٤٢	%١.٠٢	%٩.٢٣
نسبة التداول (مرة)	١.٢٣	١.٩٦	لا ينطبق	٢.٦٣
إجمالي الأصول / إجمالي الالتزامات (مرة)	١.٢٦	١.٦٢	لا ينطبق	١.٩٥
نسبة الديون / إجمالي الأصول (%)	%٢٣.٦٥	%٢١.٠٠	لا ينطبق	%١٠.٥١
العائد على الأصول (%)	%٣٤.٥٠	%٢٩.٧٨	لا ينطبق	%٥.٤٥
العائد على حقوق المساهمين (%)	%١٦٩.٠٢	%٧٨.٠٩	لا ينطبق	%١١.١٧
نسبة الديون إلى حقوق المساهمين (%)	%١١٥.٨٨	%٥٥.٠٨	لا ينطبق	%٢١.٥٥
رأس المال العامل (ريال سعودي)	٤,٠٢٢,٦٠٠	٢٠,٠١٥,٢٦٢	لا ينطبق	٤٢,٤١٣,٩٢٧

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

## ملخص عوامل المخاطرة

- أ. المخاطر المتعلقة بالمُصدر أو نشاط الشركة وعملياتها
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة
  - المخاطر المتعلقة بالانتمان
  - المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة
  - المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات
  - المخاطر المتعلقة بعدم نجاح المشاريع الجديدة
  - المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع
  - المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية
  - المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم
  - المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ عن الإخلال بها
  - المخاطر المتعلقة بالتفويض والتوقف غير المتوقع للأعمال
  - المخاطر المتعلقة بأسعار مواد البناء
  - المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية العقارات
  - المخاطر المتعلقة بحماية سمعة الشركة والعلامة التجارية الخاصة بها
  - المخاطر المتعلقة بحماية اسم الشركة التجاري
  - مخاطر البيع على الخارطة
  - المخاطر المتعلقة بتقدير وتقييم العقارات
  - المخاطر المتعلقة بانخفاض سيولة العقارات
  - المخاطر المتعلقة بعدم تلبية احتياجات العملاء
  - المخاطر المتعلقة بتركز عملاء الشركة
  - المخاطر المتعلقة بالزيادة في معدلات الرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين
  - المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية
  - المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات
  - المخاطر المتعلقة بالاستحواذ على مملوكة لطرف ذي علاقة
  - المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري
  - المخاطر المتعلقة بتعاملات الشركة مع الموردين
  - المخاطر المتعلقة بالضمانات الممنوحة على بعض المباني المنفذة
  - المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء
  - المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين وأخطائهم
  - المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمنازعات القضائية
  - المخاطر المتعلقة بأتعاب التطوير العقاري وأسعار المنتجات العقارية
  - المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
  - المخاطر المتعلقة بمتطلبات العودة
  - المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والمواصفات المطلوبة من قبل العملاء
  - المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية
  - المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

- المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية المُدرة للدخل
  - المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل (مخاطر السيولة)
  - المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في أتعاب التطوير العقاري
  - المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة
  - المخاطر المتعلقة بحدثة تشكيل مجلس الإدارة واللجان
  - المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
  - المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
  - المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة ذات العلاقة
  - المخاطر المتعلقة بضرية التصرفات العقارية
  - المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي
  - المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة والتنفيذيين لأعمال منافسة للشركة
  - المخاطر المتعلقة بحدثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات
  - المخاطر المتعلقة بحدوث شاغر في الإدارة التنفيذية
  - المخاطر المتعلقة بشغور منصب مدير إدارة المراجعة الداخلية
  - المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي
  - المخاطر المتعلقة بارتفاع تكلفة التمويل نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة
  - المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل
  - مخاطر عدم قدرة الشركة على التصرف في بعض الصكوك المرهونة لجهات التمويل
  - المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية للحصول على التسهيلات الائتمانية
  - المخاطر المتعلقة بقرارات الإدارة
  - المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين
  - المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة
  - المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ عن الإخلال بها
- ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي يعمل فيه المُصدر
- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
  - المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط
  - المخاطر المتعلقة بالمنافسة
  - المخاطر المتعلقة بنظام الشركات
  - المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات
  - المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة
  - المخاطر المتعلقة بالمشورات الاقتصادية الجزئية
  - المخاطر المتعلقة بزيادة التكاليف
  - مخاطر تذبذب أسعار الفائدة
  - المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة
  - المخاطر المتعلقة بإقرار ضريبة القيمة المضافة وتأثيرها على الشركة
  - المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل
  - المخاطر المتعلقة بالقوة القاهرة وحدوث الكوارث الطبيعية

## ج. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة
- المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم
- مخاطر عدم وجود سوق سابق للتداول في أسهم الشركة
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج
- مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- مخاطر سيولة أسهم الطرح
- مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية
- مخاطر التذبذبات المحتملة في سعر السهم
- مخاطر اختصار التداول على المستثمرين المؤهلين

## فهرس المحتويات

٢	١	التعريفات والمصطلحات
٧	٢	عوامل المخاطرة
٧	١-٢	المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها .
٢٥	٢-٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة
٢٧	٣-٢	المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة
٣١	٣	خلفية الشركة وطبيعة أعمالها
٣١	١-٣	نبذة عن الشركة
٣١	٢-٣	تاريخ الشركة وأهم التطورات في رأسمالها
٣٢	٣-٣	الوصف التنظيمي للمُصدر
٣٣	٤-٣	الطبيعة العامة لأعمال المُصدر
٣٩	٥-٣	رؤية الشركة
٣٩	٦-٣	رسالة الشركة
٣٩	٧-٣	استراتيجية الشركة العامة
٤١	٨-٣	نواحي القوة والميزة التنافسية للشركة
٤٢	٩-٣	المزايا التنافسية
٤٢	١٠-٣	أهداف الشركة
٤٢	١١-٣	السجلات التجارية للشركة
٤٣	١٢-٣	العلامات التجارية وحقوق الملكية
٤٤	١٣-٣	التراخيص والشهادات
٤٥	١٤-٣	قائمة العقارات التي تملكها أو تستأجرها الشركة
٤٥	١٥-٣	الموظفون والسعودة

٤٨	٤	هيكل الملكية والهيكل التنظيمي
٤٨	١-٤	هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده
٤٨	٢-٤	الهيكل التنظيمي لشركة فيو المتحدة لتطوير العقارات
٤٩	٣-٤	أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
٥٥	٤-٤	الإدارة التنفيذية
٥٦	٥-٤	لجان الشركة
٦٠	٥	سياسة توزيع الأرباح
٦٣	٦	استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية
٦٣	١-٦	متحصلات الطرح
٦٣	٢-٦	صافي متحصلات الطرح
٦٣	٣-٦	استخدام صافي متحصلات الطرح
٦٣	٤-٦	الجدول الزمني لاستخدام صافي متحصلات الطرح
٦٥	٧	الإقرارات
٦٨	٨	مصاريف الطرح
٧٠	٩	المعلومات القانونية
٧٠	١-٩	الشركة
٧٤	٢-٩	مجلس الإدارة:
٧٥	٣-٩	لجنة المراجعة:
٧٥	٤-٩	سجل المساهمين:
٧٥	٥-٩	فروع الشركة
٧٦	٦-٩	التراخيص والشهادات والموافقات الأساسية
٧٩	٧-٩	الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة
٧٩	٨-٩	الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

٨٠	الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٩-٩
٨١	المسائل المالية	١٠-٩
٨١	الالتزامات المستمرة حسب المتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١١-٩
٨٤	ملخص النظام الأساس	١٢-٩
٩٢	الاتفاقيات والعقود الجوهرية	١٣-٩
٩٦	العقارات	١٤-٩
٩٧	الأصول غير الملموسة والملكية الفكرية	١٥-٩
٩٩	النزاعات القضائية وطلبات التنفيذ	١٦-٩
٩٩	التأمين	١٧-٩

## ١٠٢ المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

١٠٢	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية	١-١٠
١٠٢	الاكتتاب بالأسهم المطروحة	٢-١٠
١٠٣	طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة	٣-١٠
١٠٣	فترة الطرح وشروطها	٤-١٠
١٠٤	طريقة التخصيص ورد الفائض	٥-١٠
١٠٤	أحكام متفرقة	٦-١٠
١٠٥	الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح	٧-١٠
١٠٧	القرارات والموافقات التي ستُطرح الأسهم بموجبها	٨-١٠
١٠٧	الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر)	٩-١٠
١٠٧	السوق المالية السعودية (تداول السعودية)	١٠-١٠

## ١٠٩ التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

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

## ١١١ التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١١١	سجل الأسهم وترتيبات التعامل	١-١٢
١١١	تداول أسهم الشركة في السوق الموازية (نمو)	٢-١٢

١١٣

١٣ إجراءات عدم اكتمال الطرح

١١٥

١٤ المستندات المتاحة للمعاينة

١١٧

١٥ تقرير المحاسب القانوني

١١٧

١-١٥ القوائم المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٥٥

٢-١٥ القوائم المالية الأولية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

## فهرس الجداول

٢	الجدول رقم (١): التعريفات والمصطلحات
٨	الجدول رقم (٢): تحليل أعمار الذمم المدينة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١١	الجدول رقم (٣): العقارات التطويرية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١١	الجدول رقم (٤): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
١٢	الجدول رقم (٥): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
١٢	الجدول رقم (٦): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.
١٢	الجدول رقم (٧): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٣	الجدول رقم (٨): عقارات الشركة تحت التطوير خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م والفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٤	الجدول رقم (٩): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١٤	الجدول رقم (١٠): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٤	الجدول رقم (١١): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
١٥	الجدول رقم (١٢): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٥	الجدول رقم (١٣): الضمانات الممنوحة على بعض المباني المنفذة
١٨	الجدول رقم (١٤): نسب السيولة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٨	الجدول رقم (١٥): تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع المنتج العقاري عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٩	الجدول رقم (١٦): الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٢٠	الجدول رقم (١٧): الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٢٠	الجدول رقم (١٨): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢٠	الجدول رقم (١٩): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢١	الجدول رقم (٢٠): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٢١	الجدول رقم (٢١): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
٣١	الجدول رقم (٢٢): هيكل الملكية عند تأسيسها كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م)
٣١	الجدول رقم (٢٣): هيكل الملكية بعد تنازل الشريك ودخول شريك جديد بتاريخ ٢٥/٠٨/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م)
٣١	الجدول رقم (٢٤): هيكل الملكية بعد تنازل الشريك ودخول شريك جديد بتاريخ ٢١/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م)
٣٢	الجدول رقم (٢٥): هيكل الملكية بعد تحول الشركة بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م)
٣٥	الجدول رقم (٢٦): تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع المنتج العقاري
٣٥	الجدول رقم (٢٧): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
٣٦	الجدول رقم (٢٨): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
٣٦	الجدول رقم (٢٩): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.
٣٦	الجدول رقم (٣٠): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٣٦	الجدول رقم (٣١): مشاريع الشركة المنجزة
٣٧	الجدول رقم (٣٢): مشاريع الشركة تحت التنفيذ
٣٨	الجدول رقم (٣٣): العقارات الاستثمارية
٣٨	الجدول رقم (٣٤): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٨	الجدول رقم (٣٥): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٣٩	الجدول رقم (٣٦): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
٣٩	الجدول رقم (٣٧): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٤٢	الجدول رقم (٣٨): السجلات التجارية للشركة
٤٣	الجدول رقم (٣٩): العلامات التجارية وحقوق الملكية التي تملكها الشركة
٤٤	الجدول رقم (٤٠): تصاريح وشهادات الشركة
٤٥	الجدول رقم (٤١): عقارات الشركة المستأجرة
٤٥	الجدول رقم (٤٢): العقارات المملوكة للشركة
٤٥	الجدول رقم (٤٣): أعداد موظفي الشركة خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٤٦	الجدول رقم (٤٤): أعداد موظفي الشركة حسب الإدارات خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٤٨	الجدول رقم (٤٥): هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده
٤٩	الجدول رقم (٤٦): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
٥٢	الجدول رقم (٤٧): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة
٥٣	الجدول رقم (٤٨): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة
٥٣	الجدول رقم (٤٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة لؤي حسين
٥٤	الجدول رقم (٥٠): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة زاهر بن صالح الحجاج
٥٤	الجدول رقم (٥١): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة محمد بن عبد الله البسام
٥٥	الجدول رقم (٥٢): الإدارة التنفيذية للشركة
٥٥	الجدول رقم (٥٣): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي
٥٥	الجدول رقم (٥٤): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي
٥٦	الجدول رقم (٥٥): ملخص السيرة الذاتية لنائب الرئيس التنفيذي ومدير تطوير الأعمال
٥٧	الجدول رقم (٥٦): لجنة المراجعة
٥٧	الجدول رقم (٥٧): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة زاهر الحجاج
٥٧	الجدول رقم (٥٨): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة عبد الرحمن الغصن
٥٨	الجدول رقم (٥٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة سلطان الشبيبي
٦١	الجدول رقم (٦٠): توزيع أرباح الشركة خلال الفترة من عام ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
٦٣	الجدول رقم (٦١): خطة الشركة لاستخدام نصيبها من متحصلات الطرح
٦٣	الجدول رقم (٦٢): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعية

## فهرس الأشكال

# 01

## التعريفات والمصطلحات

الجدول رقم (١): التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الشركة/ المصدر	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) في المملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) في المملكة العربية السعودية.
الهيئة	هيئة السوق المالية السعودية.
السوق المالية	شركة تداول السعودية «تداول السعودية».
الطرح	الطرح الأولي في السوق الموازية لعدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ٢٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) في السوق الموازية للمستثمرين المؤهلين وذلك من خلال: ١. زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، من خلال اصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (١٠٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح). ٢. الأسهم المباعة من قبل المساهم/ أحمد بجاد نائب الحربي مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرة تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) وبيع المساهم/محمد إبراهيم محمد آل داود مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (٤.٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح). وستتمثل إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية ما نسبته (١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ٢٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح).
أسهم الطرح أو أسهم الاكتتاب	ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي من أسهم الشركة.
سعر الطرح	سبعون (٧٠) ريال سعودي.
أسهم المساهمين الحاليين قبل الطرح	١٠٠.٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة.
أسهم المساهمين الحاليين بعد الطرح	٨١.٨٢٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي ستبلغ ثلاثة ملايين (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة.
القيمة الاسمية	١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد.
المساهمون الكبار	مساهمو المصدر الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من رأس المال والواردة أسماؤهم في الصفحة (ط) في هذه النشرة.
المساهمون الحاليون	المساهمون الموضح أسماؤهم في القسم رقم (٤-١) «هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده» في هذه النشرة.
فرع الشركة	شركة بناء وسكن، شركة أكتال العقارية.
السعودة	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٥١ وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٠٥م) وتعديلاته.
القوائم المالية	القوائم المالية المدققة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم المالية الأولية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها، والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

المصطلح	التعريف
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣- ١٢٣ - ٢٠١٧) وتاريخ ١٤٢٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ، (الموافق ٢٠٠٣/٠٨/٠١م)، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٨-٥-٢٠٢٢ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م، وتعديلاتها.
حساب الأمانة	حساب لدى جهة مستلمة مرخص لها بالعمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء الطرح يتم تحويلها إلى حساب الشركة والمساهمين البائعين.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بطرح وإدراج الشركة في السوق الموازية «نمو» الموضحة أسماؤهم في الصفحة (و).
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المستشار المالي	شركة وثيق المالية.
مدير الاكتتاب	شركة مجموعة النفعي للاستثمار.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (د) من هذه النشرة.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم والتي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج» في المملكة العربية السعودية.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣- ١٢٣ - ٢٠١٧) وتاريخ ١٤٢٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١- ٢٢٢- ٢٠٢١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٣٠- ١٩٩/ ٢٠١٩م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١- ٢٢٢- ٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١- ٢٢٢- ٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٣- ٩٦- ٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٢/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٦م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (١- ٢٠٨- ٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩م). وتعديلاتها ان وجدت.
فئات المستثمرين المؤهلين	تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، كما يلي: ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. - ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المستثمرين تعبئته وتقديمه لمدير الاكتتاب عند الرغبة في الاكتتاب.
نشرة الإصدار	هذه النشرة المتعلقة بالاكتتاب والمعدة من قبل الشركة، وهي الوثيقة المطلوبة لطرح الأسهم بموجب نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
حقوق التصويت	للشركة فئة واحدة من الأسهم ولا يُعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أيأ كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية للمساهمين والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر لينوب عنه.

المصطلح	التعريف
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح والتي تنتهي بتاريخ يوم الاثنين ١٣/٥/٢٠٢٣هـ (الموافق ٢٧/١١/٢٠٢٣م).
الجمهور	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١. تابعي المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥ أو ٦) أعلاه. ٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
فترة الحظر	فترة الحظر المفروضة على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ط) من هذه النشرة، والتي يُمنعون خلالها من التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية. ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة في أي وقت من الأوقات.
المستثمر المؤهل	كل شخص يكتب في الأسهم محل الطرح.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في الأسهم محل الطرح.
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (International Financial Reporting Standards).
السنة المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط الشركة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨ - ١٦ - ٢٠١٧) بتاريخ ١٦/٥/٢٠١٦هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠١٤هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) المعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨ - ٥ - ٢٠٢٣) بتاريخ ٢٥/٠٦/٢٠٢٣هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٢/٠١/٢٠٢٣هـ. وتعديلاتها إن وجدت.
نطاقات	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين. تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب قرار وزارة العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٢/١٠/٢٠١٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٢/٠٥/٢٠١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م). وقد أطلقت وزارة العمل بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقوم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة هي البلايني، والأخضر، والأصفر، والأحمر.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزارة المالية، وهي الجهة الموكلة بأعمال جمع الزكاة وتحصيل الضريبة.
ريال	الريال السعودي.
الدولار	الدولار الأمريكي.
شهادة الزكاة	الشهادة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية والتي تفيد بوفاء الشركة بالتزاماتها تجاه الهيئة.
شهادة التأمينات الاجتماعية	الشهادة الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية والتي تفيد سداد الشركة لاشتراكاتها ووفائها بالتزاماتها تجاه المؤسسة.
الأقرباء أو الأقرباء أو صلة القرابة	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر. وتعني في لائحة حوكمة الشركات أي من الأشخاص أدناه: - الآباء والأمهات والأجداد والجندات وإن علوا؛ - الأولاد وأولادهم وإن نزلوا؛ - الإخوة والأخوات الأشقاء لأب أو أم؛ و - الأزواج والزوجات.

المصطلح	التعريف
الأطراف ذوي علاقة	<p>يقصد بها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص المذكورين أدناه:</p> <p>١. تابعي المصدر.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- المساهمين الكبار في المصدر.</li> <li>- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.</li> <li>- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر.</li> <li>- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.</li> <li>- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (٤.٣.٢.١ أو ٥) أعلاه.</li> </ul> <p>٢. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (٥.٤.٣.٢.١ أو ٦) أعلاه.</p>
لجان المجلس	<p>تعني أي لجنة أو لجنة فرعية تابعة لمجلس الإدارة يتم تفويضها للقيام بأعمال متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسئولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار المجلس بالتشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها. كما في تاريخ هذه النشرة، قامت الشركة بتشكيل لجنة واحدة فقط وهي لجنة المراجعة.</p>
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها	<p>قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٤ - ١١ - ٢٠٠٤ وتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٢٥هـ (الموافق ٠٤/١٠/٢٠٠٤م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٨ - ٥ - ٢٠٢٢ وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م).</p>

# 02

## عوامل المخاطرة

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

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

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

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

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

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

## ١-٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها.

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

تعتمد قدرة الشركة على زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها من خلال تنفيذ استراتيجيتها بنجاح والتي تتمثل في قدرتها على زيادة حصتها السوقية في القطاع العقاري وتقديم منتجات عقارية عصرية، كما أن أي خطط توسع في الأعمال تعتمد الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدرّة وجدول التنفيذ الزمني المحدد لها، وقد تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل إضافي لإنجاز أي خطط توسع، وإذا لم تتمكن من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها ووفق التكاليف المقدرّة أو في حال عدم تحقيق الربحية المرجوة من هذه المشاريع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ هذه المشاريع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع التنافسي للشركة، وبالتالي على نتائج أعمالها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالائتمان

تتشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر، وقد تواجه عملائها مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة منها وجود أرصدة مدينة من العملاء، وفشل أطراف أخرى مدينة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، وغيرها، وفي حالة عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة، فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على الشركة وعلى وضعها المالي ونتائج عملياتها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية، جدير بالذكر أن الشركة قد أجرت تقييماً لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة وللموجودات الأخرى وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة وتاريخ التخلف عن السداد تبين للشركة بأنه لا يتطلب عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة وذلك لأن هذه المديونيات أعمارها أقل من ثلاثين (٣٠) يوماً وذات جودة ائتمانية جيدة.

الجدول رقم (٢): تحليل أعمار الذمم المدينة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

أعمار الذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	النسبة من إجمالي الذمم المدينة لعام ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	النسبة من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
من ١ إلى ٣٠ يوم	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢	%١٠٠.٠٠	٤,٣٥٨,٥٦٥	%١٠٠.٠٠
من ٣١ يوم إلى ٦٠ يوم	-	-	-	-	-	-
من ٦١ يوم إلى ٩٠ يوم	-	-	-	-	-	-
من ٩١ يوم إلى ١٨٠ يوم	-	-	-	-	-	-
من ١٨١ يوم إلى ٢٧٠ يوم	-	-	-	-	-	-
من ٢٧١ يوم إلى ٣٦٤ يوم	-	-	-	-	-	-
أكثر من ٣٦٥ يوم	-	-	-	-	-	-
<b>الإجمالي</b>	-	-	<b>٩,٣٥١,٢٣٢</b>	<b>%١٠٠.٠٠</b>	<b>٤,٣٥٨,٥٦٥</b>	<b>%١٠٠.٠٠</b>

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة السنة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

## ٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة على الشركة، مثل التكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب والدعاوى القضائية، بالإضافة إلى أي التزامات أو تكاليف أخرى متعلقة بنشاط الشركة، بالإضافة إلى ممارسة أي نشاط غير مضاف في السجل التجاري ويتطلب ترخيص من الجهة المعنية بذلك والتي قد ينشأ عنها فرض غرامة لا تزيد عن (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي، وذلك وفق الفقرة الفرعية (ق) من المادة (٢٦٢) من نظام الشركات. وفي حال تحقق هذه الالتزامات فإنها ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

تبين أن لدى الشركة مخالفتين لنظام العمل وهي كما يلي: المخالفة الأولى برقم (٤٣٠٦١٨) وتاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٥م بقيمة (٣,٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال، والمخالفة الثانية برقم (٧١٣٣٥٣) بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٠٨م بقيمة (٩,٠٠٠) تسعة آلاف ريال ووصف المخالفتين واحد وهو: قيام صاحب العمل بتشغيل العامل تحت أشعة الشمس المكشوف أو في الظروف المناخية السيئة دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة وذلك في الحالات أو الأوقات والفترات المحددة، وفي حال عدم سداد الشركة للمخالفات المذكورة سيترتب على ذلك التأثير بشكل سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية المختلفة فيما يتعلق بأنشطتها والمحافظة عليها، وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادات تسجيل الشركة الصادرة عن وزارة التجارة، رخصة البيع على الخارطة «وافي»، شهادات تسجيل العلامات التجارية وشهادات السعوية وشهادات الزكاة وشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وشهادات التأمينات الاجتماعية وشهادة الوساطة العقارية لنشاط فرع الشركة (شركة أكتال العقارية). الرجاء مراجعة القسم الفرعي (٣-١٣) «التراخيص والشهادات» من القسم (٣) «خلفية الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة. وحتى هذه النشرة لم تستطع الشركة من الاشتراك في الغرفة التجارية وإصدار رخصة نشاط (بلدي) واستلام التقرير الشهري للمنشأة من منصة قوى لفرعها شركة بناء وسكن، بالإضافة إلى التقرير الشهري للمنشأة من منصة قوى لفرعها شركة أكتال العقارية.

إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصتها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص والتصاريح والشهادات الإضافية التي قد تطلب منها في المستقبل، فإن ذلك قد يعرض الشركة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة أو تعرضها لغرامات مالية تفرضها الجهات ذات العلاقة بالتراخيص والتصاريح والشهادات ومنها على سبيل المثال لا الحصر غرامة لا تتجاوز ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في حال ممارسة نشاط الوساطة دون وجود ترخيص، وغرامة لا تزيد عن ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي أو السجن مدة لا تزيد على ستة أشهر أو بهما معاً في حال عدم الالتزام بمتطلبات الأمن والسلامة، وغرامة مالية لا تزيد عن ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي في حال مخالفة نظام السجل التجاري بعدم الاشتراك بالغرفة التجارية ويراعى في تحديد الغرامة جسامتها المخالفة وتكرارها ورأس مال التاجر والضرر الذي وقع على الآخرين، كما أنه في حال عدم حصول الشركة وفروعها على تصريح الدفاع المدني أو شهادة تفيد بامتثال الشركة وفروعها أو المبنى للاشتراطات الدفاع المدني فقد يؤدي ذلك إلى عدم تمكن الشركة من استخراج رخص بلدية جديدة أو تجديد الرخص الحالية مما قد يؤثر على عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم نجاح المشاريع الجديدة

تهدف الشركة إلى زيادة التوسع في مشاريعها العقارية وزيادة حصتها السوقية، ولكن من الممكن أن تواجه بعض المعوقات في تنفيذ تلك المشاريع مثل إيجاد مواقع مميزة وذات أسعار مناسبة، الإدارة الفعالة لتكاليف البناء، وبالتالي فإنه لا يمكن التأكد أن المشاريع الجديدة التي تنفذها الشركة ستكون قادرة على توليد إيرادات مناسبة وتغطية التكاليف الرأسمالية والتشغيلية، وفي حال لم تنجح المشاريع العقارية المستقبلية للشركة فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية. هذا وقد بلغت قيمة المشاريع (عقارات تحت التطوير) مبلغ ٩,٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م ومبلغ ١٥,٧ مليون ريال سعودي، في الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وعليه في حال عدم قدرة الشركة على تغطية التكاليف ودراسة المشاريع وتحديد الوقت الزمني في تنفيذها سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع

إن ظهور أخطاء أو عيوب في تصميم المشاريع التي تنفذها الشركة من الممكن أن يؤثر على سمعة الشركة وقدرتها على تحقيق مبيعات مرتفعة، كما أن التأخير في تنفيذ المشاريع أو ظهور العيوب الهندسية فيها قد يؤدي إلى تحميل الشركة تكاليف إضافية لمعالجة هذه الأخطاء، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية

تعتمد الشركة على الكوادر البشرية لإدارة عملية تنفيذ مشاريعها العقارية وفي حال لم تستطع الشركة تخصيص فريق العمل المناسب والمحافظة عليه خاصة في ظل إطلاق وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتاريخ ١٨/٠٣/٤٤٢هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢٠م) مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لجميع العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ ٠١/٠٨/٤٤٢هـ (الموافق ١٤/٠٣/٢٠٢١م)، (تتيح هذه المبادرة للعامل خدمة الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل)، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من تقديم مشاريعها ضمن الجدول الزمني أو المواصفات التي حددها العميل. يبلغ عدد العاملين غير السعوديين في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة ثلاثين (٣٠) موظف وبنسبة (١١.٢٢٪) من إجمالي عدد العاملين في الشركة وعددهم تسعة وأربعون (٤٩) موظف، وسيكون لعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم

قد تواجه الشركة أخطاء من الموظفين أو سوء سلوك، كالغش والأخطاء المتعمدة والاختلاس والاحتيال والتزوير وإساءة استخدام ممتلكات والتصرف نيابة عنها دون الحصول على التفويضات الإدارية المطلوبة. وبالتالي قد يترتب عن تلك التصرفات تبعات ومسؤولية مالية مما سوف يؤثر سلباً على سمعة الشركة وضعفها المالي أو نتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

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

إن أي عيوب أو أخطاء تظهر في أنظمة السلامة للوحدات السكنية أو غير السكنية قد تعرض سكان ومستخدمي المشاريع لإصابات أو جروح مما قد يترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة، كما تمتلك الشركة مشروع فيو «١٣» ولم تقم بإصدار تأمين ضد العيوب الخفية وقد تتحمل الشركة تكاليف إضافية نتيجة الصيانة والإصلاحات أو وفي حال حدوث ذلك فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتنفيذ والتوقف غير المتوقع للأعمال

تعتمد الشركة في استمرار عملياتها على سير وفعالية تنفيذ المشاريع التي تقوم بها، ومن الممكن أن تؤدي الكوارث والظواهر الطبيعية إلى خسائر أثناء عملية التنفيذ أو توقف عملية التنفيذ برمتها، وقد تتسبب تلك المخاطر في إلحاق ضرر كبير بمواد البناء، أو تتسبب في تعطل عملية التنفيذ وقدرة الشركة على تسليم المنتجات العقارية حسب الجدول الزمني المخطط له، مما يترتب عليها تكبد الشركة لخسائر، وبالتالي التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار مواد البناء

تعتمد قدرة الشركة على الحفاظ على أسعار تنافسية على عدة عوامل من أهمها أسعار مواد البناء، وبصورة رئيسية الخرسانة والصلب والحجر والمواد الرئيسية الأخرى المستخدمة في التطوير العقاري، والتي تخضع لتقلبات في أسعارها بناءً على الأسعار السائدة في أسواقها المحلية والعالمية، والمدفوعة بدورها بكمية العرض والطلب على المستويين المحلي والعالمي. إضافة إلى أن التغيرات الفعلية في حجم العرض والطلب، وتقلبات السوق، والعوامل الدولية الاقتصادية التي قد تؤثر على أسعار المواد الخام بشكل جوهري، تقع جميعها خارج إطار سيطرة الشركة ولا يمكن التنبؤ بها. وقد لا تتمكن الشركة في تمرير الزيادة في الأسعار إلى عملائها، لذلك، فإن أية زيادة في

أسعار مواد الخام ستؤثر سلباً على تكاليف الشركة وربحياتها، الأمر الذي سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

#### ١٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية العقارات

المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة العربية السعودية تثير بعض المسائل القانونية، حيث أن صك ملكية العقار قد لا يحمل بالضرورة الحقوق الكاملة وقد تكون قابلة للطعن؛ وبالتالي إذا نشأت نزاعات قانونية فيما يتعلق في المسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، فقد يترتب على ذلك خسارة أصل من أصول الشركة من خلال الطرق النظامية والقانونية، ضعف قدرات الشركة على التصرف في العقارات المملوكة، وبالتالي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات التي يدور حولها النزاع وأداء الشركة وربحياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وحتى تاريخ هذه النشرة، تملك الشركة صك واحد بمساحة إجمالية بلغت ٢,٤٨٧.٠٥ متر مربع الواقعة في حي النرجس بمدينة الرياض ولم يتم الطعن على ملكية أية من عقارات الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.

#### ١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بحماية سمعة الشركة والعلامة التجارية الخاصة بها

في حال لم تستطع الشركة المحافظة على سمعتها في السوق (يُرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (١٢-٣) «العلامات التجارية وحقوق الملكية» من القسم رقم (٣) «خلفية الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة) أو تعرضت سمعتها للتشويه والأضرار جسيمة، فمن الممكن لبعض عملاء الشركة ومورديها إنهاء أو عدم تجديد تعاقداتهم مع الشركة ولن تتمكن حينها من كسب وجذب عملاء وموردين جُدد، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ١٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بحماية اسم الشركة التجاري

في حال لم تستطع الشركة المحافظة على علامتها التجارية في السوق (يُرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (١٢-٣) «العلامات التجارية وحقوق الملكية» من القسم رقم (٣) «خلفية الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة) وأي انتهاك لحقوق الملكية الفكرية أو الاستخدام غير المشروع للعلامة التجارية سيؤدي إلى إقامة دعاوى ومطالبات قضائية أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق، ويتطلب هذا الأمر وقتاً طويلاً وتكلفة عالية، فضلاً عن المجهود المبذول من قبل الإدارة في متابعتها، وفي حال لم تتمكن الشركة من حماية هذه العلامة التجارية الخاصة بها بالشكل الفعّال فسيؤثر ذلك بشكل سلبي على قيمتها، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ١٥-١-٢ مخاطر البيع على الخارطة

حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بقرار اللجنة رقم (٣٩٧) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٤م)، وبالتالي يحق للشركة بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة، وفي حال إيقاف أو عدم تجديد تصاريح البيع على الخارطة أو حدوث تغيير بالنظام المتبع بخصوص البيع على الخارطة فقد تضطر الشركة بناء المشاريع وبيعها عند الانتهاء من تطويرها وذلك يؤدي إلى استهلاك سيولة الشركة، كما قد تبيع الشركة بعض المنتجات السكنية بسعر محدد قبل البدء في التنفيذ الفعلي ثم ترتفع تكلفة التطوير عن سعر البيع المتفق عليه في عقد الاستصناع ولا تستطيع الشركة تعديل أسعار البيع مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة والأداء المالي وربحياتها والتوقعات المستقبلية.

#### ١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتقدير وتقييم العقارات

يوجد صعوبة كبيرة في تقدير قيمة الأراضي والمشاريع العقارية بشكل دقيق بسبب طبيعة العقار والتغيرات التي تحدث بشكل مستمر في السوق العقاري، بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم تخضع لشكوك جوهرية لأنها قائمة على عدد من الافتراضات والتي ربما تكون خاطئة، وقد تختلف قيمة التقييم عند البيع الفعلي للعقار، لدى الشركة أرض مملوكة وتكاليف تطوير تقدر بـ ٩,٨١٩,٣٢٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. كما تبلغ قيمة الأرض وتكاليف التطوير نحو ١٥,٦٩٤,٤٧٥ ريال سعودي كما في القوائم المالية المفحوصة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وعليه في حال انخفاض تقييم أصول الشركة عن القيم المثبتة في القوائم المالية لأي من الأسباب أو تبين أن تقييمها الحالي لم يكن دقيقاً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على قيمة الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

قد يتأثر تقييم أصول الشركة بسبب الطريقة المستعملة في التقييم العقاري لبعض أصولها من قبل شركات التقييم المعتمدة، وتقوم الشركة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب تقييم عقاري مستقل عن الشركة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، هذا وقد بلغت العقارات الاستثمارية مبلغ ١٠,٨٩٣,٢٩١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ومبلغ ١٤,٨٣٥,٠١١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ولا يمكن الضمان أو التأكيد بأن تقييم المقيمين العقاريين أو الآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو لا تنقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بقيمة العقار أو أن قيمة العقار لن تتأثر سلباً، وفي حال كانت القيمة البيعية للعقارات الاستثمارية أقل من القيمة السوقية العادلة لها المسجلة في القوائم المالية للشركة يقوم مراجع حسابات الشركة بشطب الفرق بين القيمة العادلة والقيمة البيعية ويتم تسجيل هذا الفرق كخسارة في القوائم المالية للشركة، ونتيجة لذلك، فإن المكاسب غير المتحققة من خلال زيادة القيمة

السوقية العادلة للعقار في كل تقييم لن تؤدي بالضرورة لربح أو زيادة في إجمالي أصول الشركة في القوائم المالية للشركة. ونتيجةً لما ذكر أعلاه، لا يجب أن تؤخذ القيمة السوقية العادلة في هذه النشرة على أنها مؤشر للعائدات التي يمكن تحقيقها من بيع أي أصل عقاري. وستؤثر العوامل المذكورة أعلاه في حال حدوثها بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض سيولة العقارات

يتسم التطوير والاستثمار العقاري بأنه استثمار طويل الأجل ومنخفض السيولة، ولهذا قد تواجه الشركة صعوبات في تحويل الأصول العقارية إلى سيولة نقدية في وقت قصير أو قد تضطر الشركة إلى بيع الأصول العقارية بقيمة أقل من قيمتها العادلة في حال حاجتها الماسة للسيولة النقدية، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وربحياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية، ويتضح من الجدول التالي أن عقارات التطوير في الشركة قد بلغت ٩,٨١٩,٣٢٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وبنسبة ٢٤.٠٥٪ من إجمالي الأصول المتداولة لدى الشركة، (صفر كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م)، وفي القوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م قد بلغت ١٥,٦٩٤,٤٧٥ ريال سعودي وبنسبة ٢٢.٩٤٪ من إجمالي الأصول المتداولة.

الجدول رقم (٣): العقارات التطويرية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
عقارات تحت التطوير	لا ينطبق	٩,٨١٩,٣٢٤	١٥,٦٩٤,٤٧٥
نسبة عقارات تحت التطوير إلى إجمالي الأصول المتداولة	لا ينطبق	٢٤.٠٥٪	٢٢.٩٤٪

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

#### ١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تلبية احتياجات العملاء

قد يؤدي عدم قدرة الشركة على تقديم خدمات التطوير العقاري أو المنتجات العقارية وفقاً لمتطلبات العملاء إلى التقليل من قيمتها التجارية ويؤثر على مركزها في السوق، والذي قد يقلل نسبة تعاملات العملاء مع الشركة، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز عملاء الشركة

بلغت إيرادات الشركة من أكبر عملاء ما قيمته ٤١,٠١٤,٣٨٦ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م وبنسبة بلغت ٩٣.٢٢٪ من إجمالي إيرادات العام، وفي عام ٢٠٢٢م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٨٠,٣٠٧,١٨٢ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩١.٦٦٪ من إجمالي إيرادات العام، وخلال الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٣٥,٨١٠,١٣٩ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٨.١٨٪ من إجمالي الإيرادات وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٤١,١٧٦,٦٨١ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٩.٧٦٪ من إجمالي الإيرادات.

الجدول رقم (٤): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

العميل	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
عميل (١)	طرف مستقل	عقود تطوير	٧,٢٤٨,٣٣٦	١٦.٦٤٪
عميل (٢)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١١,٧٢١,٨٥٤	٢٦.٦٤٪
عميل (٣)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٥,٣٩٥,٢٢٢	١٢.٢٦٪
عميل (٤)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١٦,٢٢٩,٦٠٣	٣٦.٨٩٪
عميل (٥)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٤١٩,٣٧١	٠.٩٥٪
الإجمالي			٤١,٠١٤,٣٨٦	٩٣.٣٨٪

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٥): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	العميل
٤٤.٥١%	٢٨,٩٩٥,٠٣٤	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (١)
٣٢.٤٢%	٢٨,٤٠٢,٦٧٢	عقود تطوير	طرف مستقل	عميل (٢)
١٤.٧٣%	١٢,٩٠٩,٤٧٦	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (٣)
٩١.٦٦%	٨٠,٣٠٧,١٨٢			الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٦): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	العميل
٣٩.٢١%	١٤,٣٠٢,٢٣٠	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (١)
٢٠.٩٥%	٧,٦٤٠,٢٢٥	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (٢)
٣٨.٠٢%	١٣,٨٦٧,٦٨٤	عقود تطوير	طرف مستقل	عميل (٣)
٩٨.١٨%	٣٥,٨١٠,١٣٩			الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٧): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	العميل
١٢.١٣%	٥,٠٠٥,٨٩٣	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (١)
١٩.٩٨%	٨,٢٤٧,٢١٥	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (٢)
٥٣.٤٨%	٢٢,٠٧٥,٧٦٩	عقود تطوير	طرف مستقل	عميل (٣)
١٤.١٧%	٥,٨٤٧,٨٠٤	عقود تطوير	طرف ذو علاقة	عميل (٤)
٩٩.٧٦%	٤١,١٧٦,٦٨١			الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

وفي حال عدم قدرة الشركة على الحفاظ على عملائها الكبار أو عدم تنوع منتجاتها أو انخفاض الطلب على المنتجات الرئيسية أو تأثير القطاع التي تعمل به الشركة فمن الممكن أن يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز عملاء الشركة من الأطراف ذات العلاقة

شكلت الإيرادات الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٣٣,٧٦٦,٠٥٠ ريال سعودي و ٥١,٩٠٤,٥١٠ ريال سعودي و ٢١,٩٤٢,٤٥٥ ريال سعودي و ١٩,١٠٠,٩١٢ ريال سعودي، وبنسبة من إجمالي الإيرادات ٧٦.٧٥% و ٥٩.٢٤% و ٦٠.١٦% و ٤٦.٢٧% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م على التوالي، وقد لا تستطيع الشركة بيع منتجاتها لأطراف خارجية أو قد لا تجيز الجمعية العامة للشركة هذه التعاملات مستقبلاً مما قد يؤثر سلباً على إيرادات الشركة مما يكون له أثر سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

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

أقرت الحكومة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ٢٠١٨/٠١/٠١م، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٢٠١٧/٠٧/٠١م. وكما في تاريخ هذه النشرة يبلغ عدد العاملين غير السعوديين في الشركة وفروعها الثلاثين (٣٠) موظف وبنسبة (٦١.٢٢%) من إجمالي عدد العاملين في الشركة وفروعها والبالغ تسعة

وأربعون (٤٩) موظف، ونتيجة لهذه القرارات، ارتفعت قيمة الرسوم الحكومية التي تدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين، كما أنه من الممكن أن تؤدي الزيادة في رسوم إصدار وتجديد الإقامة التي سبحتها الموظف غير السعودي عن عائلته إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، ومن الممكن أن يؤدي ذلك إلى توجهه للعمل في دول أخرى تكون تكلفة المعيشة فيها أقل، وإذا ما حدث هذا الأمر، فستواجه الشركة صعوبة في المحافظة على أصحاب الكفاءات من موظفيها غير السعوديين من جهة، وقد تضطر إلى تحمل تكلفة الزيادة في الرسوم الحكومية المرتبطة بإصدار وتجديد إقامات الموظفين غير السعوديين وأفراد عائلاتهم مما يسبب زيادة في تكاليف الشركة ومصروفاتها، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة وأرباحها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

يعتمد نجاح عمليات الشركة ومشاريعها المستقبلية على خبرة وكفاءة فريق عملها الإداري، بما في ذلك الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين المؤهلين، والذين يملكون سنوات خبرة طويلة وكافية في القطاع العقاري، وقد بدأ معظم موظفي الإدارة العليا عملهم مع الشركة حديثاً، ولديهم علاقات عمل جيدة مع الموردين وغيرهم من الجهات التي تعمل مع الشركة، وفي حال لم تتمكن الشركة من الاحتفاظ بالإدارة العليا والموظفين الرئيسيين لديها سواء بسبب عدم تجديد عقودهم أو عدم قدرتها على استقطاب موظفين مؤهلين جدد بنفس الخبرات مقابل تكاليف مقبولة، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على قدرتها بالمحافظة على أعمالها مما سيؤثر سلباً على الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢٣ المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات

قد تواجه الشركة مخاطر تتعلق بنزع ملكية العقارات لغرض استخدامها للمنفعة العامة، وفي حال نزع ملكية أحد عقارات الشركة فإنه لا يوجد ضمان بأن التعويض الذي تتلقاه الشركة مساوياً للقيمة السوقية للعقار محل النزاع أو حتى لتكلفة شراءه، وفي حالة حدوث مثل هذا الأمر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على ربحية الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وحتى تاريخ هذه النشرة لم يتم نزع ملكية أي عقار من عقارات الشركة.

## ٢-٢٤ المخاطر المتعلقة بالاستحواذ على شركة مملوكة لطرف ذي علاقة

استحوذت الشركة على شركة أكتال العقارية وهي شركة كانت مملوكة لطرف ذي علاقة وذلك في تاريخ ٢٢/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٢م)، حيث أنه بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٢م قامت شركة دام الأعمال للشركات المحلية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٨٦٥٠٥٢ والمملوكة لكل من: رئيس مجلس الإدارة احمد بن بجاد الحربي بنسبة ملكية ٥٠٪ ونائب رئيس مجلس الإدارة محمد بن إبراهيم آل داود بنسبة ملكية ٥٠٪ بالتنازل عن السجل الفرعي لها لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بلا مقابل مالي مع تحمل الطرف المتنازل شركة دام الأعمال للشركات المحلية لجميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية، وقامت الشركة بتحويلها إلى فرع لها، كما شكلت ما نسبته ١.٢٦٪ من صافي أصول الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، ويتمثل النشاط الفعلي الحالي لشركة «أكتال العقارية» في التسويق العقاري مقابل عمولة، وقد تنطوي مخاطر الاستحواذ على عدم قدرة الشركة على تقدير القيمة ونقاط القوة والضعف على صفة الاستحواذ بشكل صحيح ودقيق، أو عدم قدرتها على دمج الأعمال أو الأصول المستحوذ عليها بشكل فعال أو عدم تحقيق الاستفادة المتوقعة، وقد تؤثر هذه الصعوبات على أعمال الشركة الحالية، وتشتت انتباه إدارتها وموظفيها، وتزيد مصروفاتها، وهو ما قد يؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

## ٢-٢٥ المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري

يتمثل مخزون الشركة في العقارات تحت التطوير والمعدة للبيع، وفي حال إن لم تتمكن الشركة من تحقيق معدلات دوران جيدة لمخزونها العقاري ومراقبته ومراجعتة باستمرار فسيؤدي ذلك إلى ركود في الوحدات العقارية مما قد يؤدي إلى انخفاض في قيمة الوحدات المطورة والمعدة للبيع وهو ما قد يسبب خسائر للشركة وتراجع على مستوى مبيعاتها والذي يؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على مركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، هذا وقد بلغ قيمة المخزون العقاري (عقارات تحت التطوير) ما قيمته ٩,٨١٩,٣٢٤ ريال سعودي كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (صفر كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) ١٥,٦٩٤,٤٧٥ ريال سعودي للفترة المالية المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

الجدول رقم (٨): عقارات الشركة تحت التطوير خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م والفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
عقارات التطوير	لا ينطبق	٩,٨١٩,٣٢٤	١٥,٦٩٤,٤٧٥

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعاملات الشركة مع الموردين

تتعامل الشركة مع عدد من الموردين المحليين لغرض شراء مواد البناء، وفي حال عجز أي من الموردين على تلبية احتياجات الشركة من مواد البناء أو عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية تجاه هؤلاء الموردين فستتأثر عملية التطوير بالسلب، مما قد يسبب خسائر للشركة وتراجع على مستوى مبيعاتها والذي يؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على مركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، وبلغت التعاملات مع أكبر موردين لدى الشركة ما قيمته ٦,٨١٩,٩٤١ ريال سعودي وبنسبة ٢٢.٨٣٪ من إجمالي تكلفة المبيعات خلال عام ٢٠٢١م، وفي عام ٢٠٢٢م بلغت القيمة ٣,٨١٧,٦٠٥ ريال سعودي وبنسبة ٢٠.٢٩٪ من إجمالي تكلفة المبيعات، وخلال الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م بلغت ١٥,٧٠٢,٨٠٥ ريال سعودي وبنسبة ٤٦.٢٩٪ من إجمالي تكلفة المبيعات وفي ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م قد بلغت ٩,٠٤٠,٩١٥ ريال سعودي وبنسبة ٢٧.٧٠٪ من إجمالي تكلفة المبيعات.

## الجدول رقم (٩): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	
مورد (١)	مواد سبابة وكهرباء	مستقل	أمر شراء	٢,٠٥٤,٤٩٦	٦.٨٨٪	
مورد (٢)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	١,٦٦٦,٩٦٣	٥.٥٨٪	
مورد (٣)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	١,٤٨٨,٨٨٤	٤.٩٨٪	
مورد (٤)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	٨٢٧,٢٥٣	٢.٧٧٪	
مورد (٥)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	٧٨٢,٣٤٥	٢.٦٢٪	
<b>الإجمالي</b>					<b>٦,٨١٩,٩٤١</b>	<b>٢٢.٨٣٪</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (١٠): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	
مورد (١)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	٦,٧٢٦,٩١١	٩.٨٨٪	
مورد (٢)	سيراميك	مستقل	أمر شراء	٣,٠٦٨,٠٦٦	٤.٥٠٪	
مورد (٣)	تكيفات	مستقل	عقد	١,٢٩٣,٥٢٤	٢.٠٥٪	
مورد (٤)	أعمال ألمنيوم	مستقل	عقد	١,٢٨١,٤٩٢	٢.٠٢٪	
مورد (٥)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	١,٢٤٧,٦١٢	١.٨٣٪	
<b>الإجمالي</b>					<b>١٣,٨١٧,٦٠٥</b>	<b>٢٠.٢٩٪</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (١١): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	
مورد (١)	حديد تسليح	طرف مستقل	أمر شراء	٦,٧٢٦,٩١٢	١٩.٨٤٪	
مورد (٢)	سيراميك	طرف مستقل	أمر شراء	٣,٠٦٨,٠٦٦	٩.٠٤٪	
مورد (٣)	أعمال جيس ودهانات	طرف مستقل	عقد	٢,٣٣٧,٤٥٥	٦.٨٩٪	
مورد (٤)	أعمال عظم	طرف مستقل	عقد	١,٨٢٥,٥٦٥	٥.٣٨٪	
مورد (٥)	أعمال كلابدينج	طرف مستقل	عقد	١,٧٤٤,٨٠٧	٥.١٤٪	
<b>الإجمالي</b>					<b>١٥,٧٠٢,٨٠٥</b>	<b>٤٦.٢٩٪</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (١٢): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الخدمة/ المواد المشتراة	المورد
٩.٣٠%	٣,٠٣٤,٤٧٢	عقد	مستقل	أعمال عظم	مورد (١)
٥.٩٨%	١,٩٥١,٧٧٦	عقد	مستقل	أعمال زجاج ودرزين	مورد (٢)
٤.٥٤%	١,٤٨١,٠٠٥	عقد	مستقل	أعمال جيس ودهانات	مورد (٣)
٤.٠٦%	١,٣٢٥,٦٩٤	عقد	مستقل	أعمال عظم	مورد (٤)
٣.٨٢%	١,٢٤٧,٩٦٨	عقد	مستقل	أعمال عظم	مورد (٥)
٢٧.٧٠%	٩,٠٤٠,٩١٥				الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالضمانات الممنوحة على بعض المباني المنفذة

تضمن الشركة عند بيع وحداتها السكنية عدم حدوث أي عيوب أو تلف بالمبنى، وفي حال حدوث عيوب أو تلف بالمبنى خلال المدة المذكورة في الجدول التالي سوف تتحمل الشركة تكاليف الإصلاح والتعديل على الهيكل الإنشائي، كما توجد ضمانات أخرى يتحملها المورد مثل تمديدات السباكة وأعمال العزل والأدوات الصحية، وبالتالي قد تفقد الشركة رأس المال المستثمر في أي من هذه الممتلكات التي تضررت مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على سمعة الشركة وربحياتها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

الجدول رقم (١٣): الضمانات الممنوحة على بعض المباني المنفذة

البند	مدة الضمان	مانح الضمان
الهيكل الإنشائي	١٠ سنوات	الشركة
تمديدات السباكة	٥ سنوات	المورد
أعمال العزل	١٠ سنوات	المورد
الأدوات الصحية	٥ سنوات	المورد
الألمنيوم	٥ سنوات	المورد
خزانات الفايبر	١٠ سنوات	المورد
القواطع وطباين الكهرباء	٢٥ سنة	المورد
الإضاءة والإنارات	٢ سنة	المورد

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

قد تمتلك الشركة عقارات فضاء غير مطورة في سياق نشاطها، وبالتالي فإنها تكون عُرضة إلى تطبيق رسوم الأراضي البيضاء عليها إذا لم تقم الشركة بتطوير الأراضي بشكل فوري، إن فرض الرسوم على الأراضي البيضاء يشكل حافز لتطويرها، ومن ثم زيادة المعروض وانخفاض سعر البيع وانخفاض الربحية أو تحقيق خسارة رأسمالية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة وربحياتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية حتى تاريخ هذه النشرة جميع أراضي الشركة مطورة ولا يوجد أراضي بيضاء معرضة للرسوم.

## ٢٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين وأخطائهم

قد يؤدي سلوك الموظف أو خطأه إلى إخلال الشركة بالنظام، مما قد يؤدي لفرض غرامات على الشركة من قبل الجهات المختصة، ولا يوجد هناك أي تأكيد على قدرة الشركة على تصحيح ذلك السلوك أو الخطأ، وقد لا تكون الإجراءات والاحتياطات التي تتخذها الشركة لتصحيح ذلك السلوك أو الخطأ كافية في كل الحالات، وقد يرتكب موظفي الشركة أخطاء تعرض الشركة لمطالبات وإقامة إجراءات قانونية للتعويض عن ذلك الإهمال المزعوم، بالإضافة إلى الإجراءات والخطوات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمنازعات القضائية

إن الشركة معرضة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية والمطالبات وغيرها من الإجراءات التحكيمية في إطار قطاعات الأعمال التي تعمل فيها العديد من الأطراف بما في ذلك العملاء أو الموردين أو الموظفين، ولا يمكن للشركة أن تتوقع نتيجة تلك الدعاوى، ومن شأن أي نتيجة في غير صالح الشركة من هذه الدعاوى أو الإجراءات التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها، ولن تتمكن الشركة من تقدير تكاليف تلك الدعاوى المقامة من قبلها أو ضدها، أو نتائجها النهائية، بما في ذلك العقوبات والأضرار، وسيكون لأي حكم يُنخذ ضد الشركة تأثير سلبي على الشركة، وقد تخضع الشركة لدعاوى وشكاوى عمالية، أو مطالبات تتعلق بانتهاك حقوق الملكية الفكرية أو العلامة التجارية من الموردين أو المنافسين أو الأطراف الأخرى، وفي حال صدر بحق الشركة أي حكم قضائي أو شبه قضائي أو أكثر تتعارض مع مصالح الشركة؛ فقد تكون تلك الأحكام ملزمة لدفع مبالغ تعويض كبيرة أو خارج المقدر المالية للشركة مما يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتطلعاتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة لا توجد أية دعاوى قضائية قائمة على الشركة.

كما أن الشركة لديها مشروع لم يتم بإصدار تأمين ضد العيوب الخفية له، وهو مشروع فيو «١٣» مما يعد مخالفة لنظام تطبيق كود البناء السعودي ولأحكامه التنفيذية، كما يعد مخالفة لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٣١هـ، الأمر الذي قد يعود على الشركة بالضمان حيث نصت الفقرة (٢) من المادة (٨) من نظام تطبيق كود البناء السعودي على أنه يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء والمنفذ مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال عشر سنوات - من تاريخ صدور شهادة الإشغال - من تدهم كلي أو جزئي فيما أقيم من مبان أو أقيم من منشآت، وعن كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته، وعدم إصدار التأمين قد يسقط أو يعطل حق الشركة مما يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتطلعاتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بأتعاب التطوير العقاري وأسعار المنتجات العقارية

قد يطلب عملاء الشركة تخفيض نسبة أتعاب التطوير العقاري التي تحصل عليها الشركة مقابل خدماتها، كما قد يطلب العملاء أسعار أقل مقابل المنتجات العقارية المقدمة من قبل الشركة، وقد يؤدي دخول مطورين عقاريين جُدد أو توسيع أعمال المنافسين الحاليين إلى انخفاض نسبة أتعاب التطوير أو أسعار المنتجات التي تقدمها الشركة لعملائها، وسينتج عن انخفاض نسبة أتعاب التطوير أو تقليل الأسعار لإحدى الأسباب المذكورة أعلاه انخفاض نسبة هامش الربح التي تحققها الشركة من خدمات التطوير العقاري التي تقدمها أو منتجاتها العقارية المباعة أو المؤجرة للعملاء، وبالتالي تقليل نسبة أرباح الشركة من أعمالها بشكل عام، وسيكون للعوامل المذكورة أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

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

## ٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودية متطلباً نظامياً بالمملكة بحيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة، ويقوم برنامج نطاقات بتصنيف المنشآت إلى نطاقات بلاتيني وأخضر وأصفر وأحمر وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى للسعودية، هذا وقد بلغ عدد العاملين في الشركة وفروعها كما في تاريخ هذه النشرة تسعة وأربعين (٤٩) موظف، منهم ثلاثون (٣٠) غير سعوديين بنسبة ٦١.٢٣٪، وتسعة عشر (١٩) موظف سعودي بنسبة ٣٨.٧٨٪ من إجمالي الموظفين في الشركة وفروعها، وقد بلغت نسبة التوظيف المحققة في الشركة وفروعها كما في تاريخ هذه النشرة وفقاً لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية نحو ١٠٠٪، وبناءً عليه فقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق بلاتيني، إلا أنه في حال عدم استمرارها في الحفاظ على هذه النسب أو في حال قررت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فرض سياسات توظيف أكثر شدة في المستقبل، ولم تتمكن الشركة من الالتزام بمتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن ذلك سيؤدي إلى فرض عقوبات على الشركة تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل خدمات العمال غير السعوديين، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-١٥) «الموظفون والسعودية» من القسم (٣) «خلفية الشركة وطبيعة أعمالها» في هذه النشرة).

## ٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والمواصفات المطلوبة من قبل العملاء

تسعى الشركة إلى المحافظة على رضا عملائها من خلال الاستمرار في تقديم نفس مستوى جودة خدمات التطوير العقاري أو منتجاتها العقارية، ولكن في حال عدم قدرة الشركة على الاستمرار بتقديم خدمة التطوير العقاري على النحو المطلوب من قبل العملاء أو انخفاض جودة المنتجات العقارية الخاصة بها، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على سمعتها لدى عملائها وبالتالي العزوف عن التعامل معها، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مبيعات الشركة وبالتالي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية

قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل بالفحص الزكوي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وتم اصدار ريبوت زكوية نهائية عن السنوات المذكورة أعلاه بقيمة ٦٣٦,٧٦٤ ريال سعودي وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٤٨,١٤١ ريال سعودي وفقاً للإقرارات الزكوية خلال الأعوام السابقة وخلال عام ٢٠٢١م تم سداد فروق الربط النهائي من ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسداد مبلغ ٣١,٣٨٤ ريال سعودي، وخلال ٢٠٢٢م تم سداد فروق الربط النهائي للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بسداد مبلغ ١٥٧,٢٣٩، وقامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وحصلت على شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م وفي حال وجود أي فروقات زكوية ستتحمل الشركة تلك الفروقات، ولا يوجد أي نزاعات أو مطالبات متعلقة بفروقات زكوية حتى تاريخ هذه النشرة، هذا ولم تقم الشركة بتقدير أي فروقات زكوية محتملة ولم تقم بتكوين مخصص لها.

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

## ٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بأنواع مختلفة من عقود التأمين لتغطية أعمالها وأصولها، كالتأمين الإلزامي على المركبات والتأمين الطبي للموظفين، غير أنه قد لا يكون لدى الشركة جميع العقود التأمينية المهمة لأعمالها وأصولها، أو لا يكون لديها الغطاء التأميني الكافي في كل الحالات، أو أنه لا يغطي جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة مثل المخاطر الناتجة عن الكوارث الطبيعية، كما أنه من الممكن أن تقع أحداث في المستقبل لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، أو قد لا تكون مؤمنة ضدها على الإطلاق، ولا يوجد أي ضمان أن عقود التأمين الخاصة بالشركة ستظل متاحة بشروط مقبولة تجارياً، أو ستظل متاحة على الإطلاق. إن أيًا من هذه الأحداث أو الظروف أو وقوع حدث غير مؤمن عليه للشركة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول الشركة وأوضاعها المالية ونتائج أعمالها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ان الشركة لديها مشروع لم تقم بإصدار تأمين ضد العيوب الخفية لها، وهو مشروع فيو «١٣» مما يعد مخالفة لنظام تطبيق كود البناء السعودي ولائحته التنفيذية، حيث أن الشركة لم تقم بإصدار تأمين ضد العيوب الخفية مما يعد مخالفة لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٣١هـ، الأمر الذي قد يعود على الشركة بالضمان حيث نصت الفقرة (٢) من المادة (٨) من نظام تطبيق كود البناء السعودي على أنه يكون المصمم المشرف على تنفيذ البناء والمنفذ مسؤولين بالتضامن عن تعويض المالك عما يحدث خلال عشر سنوات - من تاريخ صدور شهادة الإشغال - من تهدم كلي أو جزئي فيما أقيم من مبان أو أقامات من منشآت، وعن كل عيب خفي يهدد متانة البناء وسلامته، وعدم إصدار التأمين قد يسقط أو يعطل حق الشركة مما يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتطلعاتها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية المدرة للدخل

بلغت العقارات الاستثمارية المدرة للدخل التي تملكها الشركة ما قيمته ١٠,٨٩٣,٢٩١ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م، وما قيمته ١٤,٨٣٥,٠١١ ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م، وقد بلغت إيرادات الشركة من هذه الإيجارات ما قيمته ٦٦٤,٢٧٣ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م، وما قيمته ٨٤٠,١٨٣ ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م، وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قد قامت ببيع العقارات الاستثمارية المدرة للدخل وذلك خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٢م. وفي حال لم تقم الشركة بتطوير استثمارات عقارية مدرة للدخل تعمل على استقرار الإيرادات فقد يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج أعمالها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية، جدير بالذكر أنه وكما في تاريخ هذه النشرة فإن الشركة قد باعت جميع عقاراتها الاستثمارية المدرة للدخل.

## ٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل (مخاطر السيولة)

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها، وتتكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة ومصارييف مستحقة، وقد لا تتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق. ويمكن أن تنتج مخاطر السيولة أيضاً عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها، وقد تقع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً على أعمال الشركة وبالتالي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية. هذا وبلغ رأس المال العامل ٤,٠٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢١م و٢٠,٠١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م و٤٢,٤١ مليون ريال سعودي في الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. والجدول التالي يوضح نسب السيولة خلال الفترة المشمولة في نشرة الإصدار.

الجدول رقم (١٤): نسب السيولة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والفترة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
٢,٦٣	١,٩٦	١,٢٣	نسبة التداول (مرة)
٠,٤٦	٠,١٠	٠,١٠	نسبة النقدية (مرة)

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٣٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة

تعتمد إيرادات الشركة بشكل عام على منتجات وخدمات عقارية متنوعة وهي عمولات بيع العقارات المطورة وإيرادات نشاط المقاولات (أتعاب التطوير العقاري) وإيرادات تأجير استثمارات عقارية وإيرادات تسويقية، وتتركز إيرادات الشركة في إيرادات نشاط المقاولات (أتعاب التطوير العقاري) حيث شكلت ما نسبته ٧٠.١٩٪ و ٨١.٢٦٪ و ٩٤.٢٤٪ و ٨٢.٥٨٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، وللفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م على التوالي، كما بلغت إيرادات عمولات بيع العقارات المطورة ما نسبته ٢٨.٣٠٪ و ١٧.٧٩٪ و ٤.٦٧٪ و ١٧.٨٪ من إجمالي إيرادات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، وللفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م على التوالي، أما فيما يتعلق بإيرادات تأجير الاستثمارات العقارية فقد بلغت ما نسبته ١.٥١٪ و ١.١٠٪ و ٠.٩٦٪ و ٠.٥٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، وللفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م على التوالي، وبلغت إيرادات التسويق ما قيمته ٤٦١,٠٥٦ ريال سعودي ونسبة ١.١٢٪ كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ويوضح الجدول التالي التوزيع النسبي للإيرادات حسب نوع مصدر الإيرادات.

الجدول رقم (١٥): تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع المنتج العقاري عامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م		٣٠ يونيو ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		التصنيف (ريال سعودي)
النسبة من إجمالي إيرادات الفترة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات السنة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات الفترة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات السنة	الإيرادات	
٨٢.٥٨٪	٣٤,٠٨٩,٠٦٨	٩٤.٢٤٪	٣٤,٣٧٢,٨٤٨	٨١.٢٦٪	٧١,١٩٢,٧١٥	٧٠.١٩٪	٣٠,٨٨٢,٧٠٩	إيرادات نشاط المقاولات (أتعاب التطوير العقاري)
١٧.٨٪	٧,٣٥١,٧١٧	٤.٦٧٪	١,٧٠١,٩٨٤	١٧.٧٩٪	١٥,٥٨٢,٦١٢	٢٨.٣٠٪	١٢,٤٥٠,٣٢٧	عمولات بيع العقارات المطورة
١.١٢٪	٤٦١,٠٥٦	-	-	-	-	-	-	إيرادات تسويقية
٠.٥٢٪	٢١٤,١٠٠	١.١٠٪	٣٩٩,٨٢٥	٠.٩٦٪	٨٤٠,١٨٣	١.٥١٪	٦٦٤,٢٧٣	إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية*
٢.٠٢٪	(٨٣٥,٠١١)	-	-	-	-	-	-	خسائر بيع عقارات استثمارية**
١٠٠.٠٠٪	٤١,٢٨٠,٩٣٠	١٠٠.٠٠٪	٣٦,٤٧٤,٦٥٧	١٠٠.٠٠٪	٨٧,٦١٥,٥١٠	١٠٠.٠٠٪	٤٣,٩٩٧,٣٠٩	الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\* تم بيع الاستثمارات العقارية في تاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢٣م) وهي عقارين (عمارة النخبة وعمارة الأحمدية)

\*\* تم تسجيل خسائر بيع عقارات استثمارية نتيجة أن القيمة البيعية الفعلية لهذه العقارات أقل من السوقية العادلة المسجلة في القوائم المالية للشركة، حيث تم بيع هذه العقارات بقيمة ١٤ مليون ريال سعودي، ونجح من هذا البيع خسائر بقيمة ٨٣٥,٠١١ ريال سعودي وتم تسجيل هذه الخسائر في قائمة الأرباح والخسائر.

## ٢-١-٤٠ المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها، كما أن كبار التنفيذيين في الشركة يتمتعون بخبرة محدودة أو قد لا تتوفر لديهم خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيوجب على كبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة والذي بدوره قد يؤدي إلى التأثير على نتائج أعمال الشركة، بالإضافة إلى ذلك فإنه في حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها أو في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة سيؤدي إلى تعريض الشركة للعقوبات والغرامات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤١ المخاطر المتعلقة بحدثة تشكيل مجلس الإدارة واللجان

بالإشارة إلى الفقرة (أ) من المادة الحادية والخمسون والمادة الثانية والخمسون والسادسة والخمسون والثامنة والثمانون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، قام مجلس الإدارة بتاريخ ١٩/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م) بتعيين لجنة المراجعة للقيام بالمهام المحددة لهم، ومن شأن عدم أداء أعضاء هذه اللجنة لواجباتهم واتباع منهجية عمل تكفل مصالح الشركة ومساهمتها التأثير على مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة ومتطلبات الإفصاح المستمر الصادرة عن الهيئة وفعالية إشراف مجلس الإدارة على الشركة من خلال تلك اللجان بصورة فعالة، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٢ المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

هناك معاملات تتم مع الأطراف ذات العلاقة ضمن أعمال الشركة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى إدارة الشركة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع طرف ثالث، وقد حصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) على جميع المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والتي تتمثل في الترخيص لعقد التطوير للأراضي المملوكة لشركة وفز للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠٪ لرئيس مجلس الإدارة والترخيص للمعاملات والعقود والمصرفيات بالإنابة مع رئيس مجلس الإدارة والترخيص لعقد التطوير للأراضي المملوكة لشركة أنيار للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠٪ لنائب رئيس مجلس الإدارة والترخيص للمعاملات والعقود والمصرفيات بالإنابة مع نائب رئيس مجلس الإدارة لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع لقسم «المعلومات القانونية» رقم ٩ الفقرة ٩-١٣. هذا وقد بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ١٠,١٣,٣٤٥ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م، وقد شكلت هذه المعاملات ما نسبته ٦٨.١٨٪ من إجمالي المصرفيات وما نسبته ١٦.٩٢٪ من إجمالي إيرادات الشركة خلال العام، أما في عام ٢٠٢٢م فقد بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ١٩,٨٢٠,٩٤٤ ريال سعودي، وقد شكلت هذه المعاملات ما نسبته ٨٨.٧٣٪ من إجمالي المصرفيات وما نسبته ١٦.٥٣٪ من إجمالي إيرادات الشركة في عام ٢٠٢٢م. ولفترة الستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م بلغت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته ٢١,٥٣٨,٧٠٠ في حين بلغت في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م المعاملات ٤,٥٨٠,٦٧٢ وتتمثل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والأرصدة الناتجة عنها فيما يلي:

الجدول رقم (١٦): الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠٢١م (ريال سعودي)	٢٠٢٢م (ريال سعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (ريال سعودي)
١ أحمد بجاد نائب الحربي	مساهم	١,٥٥٢,٥٣١	٤,٠٠٠,٠٠٠	-
٢ محمد إبراهيم محمد آل داود	مساهم	٢,٤١٣,٤١٢	٤,٠٠٠,٠٠٠	-
إجمالي الأرصدة		٣,٩٦٥,٩٤٣	٨,٠٠٠,٠٠٠	-
النسبة إلى إجمالي الالتزامات		٪١٤.٧٣	٪٢٢.٦٤	-

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

بلغ رصيد المستحق إلى الأطراف ذي العلاقة كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ما قيمته ٣,٩٦٥,٩٤٣ ريال سعودي وقد شكل هذا الرصيد ما نسبته ١٤.٧٣٪ من إجمالي التزامات الشركة، كما بلغ هذا الرصيد كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ما قيمته ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وشكل هذا الرصيد ما نسبته ٢٢.٦٤٪ من إجمالي التزامات الشركة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

الجدول رقم (١٧): الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في الفترات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	٢٠٢١ م (ريال سعودي)	٢٠٢٢ م (ريال سعودي)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (ريال سعودي)
١ أحمد بجاد نابت الحربي	مساهم	-	-	٢,١٧٥,١٣٠
٢ محمد إبراهيم محمد آل داود	مساهم	-	-	٢,١٣٩,٤٥٣
٣ شركة أكتال العربية العقارية	شركة شقيقة	-	-	٧٤٩,٩٩٢
إجمالي الأرصدة				
٥,٠٦٤,٥٧٥				
النسبة إلى إجمالي الأصول				
٧.٢٤٪				

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

لا يوجد رصيد مستحق من الأطراف ذات العلاقة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وبلغ رصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م ما قيمته ٥,٠٦٤,٥٧٥ ريال سعودي وشكل هذا الرصيد ما نسبته ٧.٢٤٪ من إجمالي الأصول.

الجدول رقم (١٨): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢١ م (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي التعاملات خلال الفترة	النسبة من إجمالي المصروفات	النسبة من إجمالي الإيرادات
١ أحمد بجاد نابت الحربي	شريك	مصروفات بالإنابة	٩٠١,٢١٧	٨.٩١٪	٢٣.٠٤٪	لا ينطبق
٢ محمد إبراهيم محمد آل داود	شريك	مصروفات بالإنابة	١,٧٦٥,٩٨٦	١٧.٤٦٪	٤٥.١٤٪	لا ينطبق
٣ شركة وفز للتطوير العقاري	مملوكة لشريك	عقود التطوير	٢,٧٧٨,٢٧٤	٢٧.٤٧٪	لا ينطبق	٦.٣١٪
٤ شركة أنبار للتطوير العقاري	مملوكة لشريك	عقود التطوير	(٤,٦٦٧,٨٦٤)	٤٦.١٦٪	لا ينطبق	١٠.٦١٪
إجمالي التعاملات خلال الفترة						
١٠,١١٣,٣٤٥						
١٠٠٪						
٦٨.١٨٪						
١٦.٩٢٪						

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (١٩): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

م	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٢٠٢٢ م (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي التعاملات خلال الفترة	النسبة من إجمالي المصروفات	النسبة من إجمالي الإيرادات
١	أحمد بجاد نابت الحربي	شريك	مصروفات بالإنابة	٣,٠٩٨,٧٨٣	١٥.٦٣٪	٥١.٥٦٪	لا ينطبق
٢	محمد إبراهيم محمد آل داود	شريك	مصروفات بالإنابة	٢,٢٢٤,٠١٤	١١.٢٧٪	٢٧.١٧٪	لا ينطبق
٣	شركة وفز للتطوير العقاري	مملوكة لشريك	عقود التطوير	١٠,٧٣٦,٠٤٤	٥٤.١٧٪	لا ينطبق	١٢.٢٥٪
٤	شركة أنبار للتطوير العقاري	مملوكة لشريك	عقود التطوير	٣,٧٥٢,١٠٣	١٨.٩٣٪	لا ينطبق	٤.٢٨٪
إجمالي التعاملات خلال الفترة							
١٩,٨٢٠,٩٤٤							
١٠٠٪							
٨٨.٧٣٪							
١٦.٥٣٪							

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٢٠): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

م	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي التعاملات خلال الفترة	النسبة من إجمالي المصروفات	النسبة من إجمالي الإيرادات
١	أحمد بجاد نابت الحربي	مساهم	تمويلية مساهمة إضافية في رأس المال	٤,٠٠٠,٠٠٠	%١٨.٦	لا ينطبق	لا ينطبق
			تمويلية	٢,٠٠٦,٤٤٩	%٩.٣	لا ينطبق	لا ينطبق
			تمويلية (مسحوبات)	(٤,٣٩١,٨٠٢)	%٢٠.٤	لا ينطبق	لا ينطبق
٢	محمد إبراهيم محمد آل داود	مساهم	تمويلية مساهمة إضافية في رأس المال	٤,٠٠٠,٠٠٠	%١٨.٦	لا ينطبق	لا ينطبق
			تمويلية	١,٩٩٨,٦٥٥	%٩.٣	لا ينطبق	لا ينطبق
			تمويلية (مسحوبات)	(٤,٣٩١,٨٠٢)	%٢٠.٤	لا ينطبق	لا ينطبق
٣	شركة أكتال العربية العقارية	شركة شقيقة	تجاري	٧٤٩,٩٩٢	%٣.٥	لا ينطبق	%١.٨٢
			إجمالي التعاملات خلال الفترة	٢١,٥٣٨,٧٠٠	%١٠٠		%١.٨٢

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٢١): أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

م	الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	نوع المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي التعاملات خلال الفترة
١	أحمد بجاد نابت الحربي	مساهم	تمويلية	٩٣٤,٨٢٠	%٢٠.٤١
٢	محمد إبراهيم محمد آل داود	مساهم	تمويلية	٣,٦٤٥,٨٥٢	%٧٩.٥٩
إجمالي التعاملات خلال الفترة				٤,٥٨٠,٦٧٢	%١٠٠

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

إن جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة، بالإضافة إلى أنه إذا لم تتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحثة فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٤٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية

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

## ٤٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين كنظام الشركات، ونظام العمل وأنظمة البلديات والدفاع المدني والأنظمة واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية وغيرها، والتي قد تتغير أو يتم تحديثها من قبل الجهات المختصة. كذلك، فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

نصت المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة على أنه لا يجوز مجموع مدة عمل مراجع الحسابات سبع سنوات مالية متصلة أو منفصلة ويُعاد احتساب هذه المدة بعد مضي ما لا يقل عن ثلاث سنوات مالية متصلة من تاريخ انقضاء آخر سنة مالية عمل فيها على مراجع حسابات الشركة، وحتى تاريخ هذه النشرة فإن القوائم المالية المشمولة في نشرة الإصدار

معدة من قبل مراجع الحسابات شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون، وعليه قد لا تستطيع الشركة الاستمرار مع مراجع الحسابات وفي حال البحث عن بديل قد يترتب على ذلك تكاليف إضافية وتأخير في تنفيذ الاعمال وتأثيرها بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٤٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة بنسبة ٥% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل «الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود، علماً بأنه تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤/٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٠م)، ومع دخول هذه الضريبة حيز التنفيذ ارتفعت تكاليف الاستحواذ على العقارات، ولا يوجد ضمان بعدم ارتفاع نسبة هذه الضريبة مستقبلاً، وبالتالي فإنه في حال ارتفعت نسبة هذه الضريبة فسترتفع تكاليف الاستحواذ على العقارات محل التطوير، أو قد يقل الطلب في القطاع العقاري مما يعني انخفاض الطلب على خدمات التطوير العقاري التي تقدمها الشركة، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٤٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي

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

#### ٤٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة والتنفيذيين لأعمال منافسة للشركة

رخصت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في تاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٣م) لرئيس مجلس الإدارة السيد / أحمد بجداد نايت الحربي ونائب رئيس مجلس الإدارة السيد / محمد إبراهيم محمد آل داود بالاشتراك في أعمال منافسة لعمل الشركة، حيث أن شركة وفز للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠% للمساهم أحمد بجداد الحربي وشركة أنيار للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠% للمساهم محمد بن إبراهيم آل داود وشركة دام الأعمال للشركات المحلية المملوكة بالمنافسة ٥٠% لكل من المساهمين أحمد بجداد الحربي ومحمد بن إبراهيم آل داود يمارسون أعمال منافسة للشركة في النشاط العقاري والتطوير العقاري. وقد يمكن لأعضاء مجلس الإدارة الاطلاع على معلومات داخلية تخص الشركة وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة بما يضر مصالح الشركة، أو قد تتعارض مصلحة أعضاء مجلس الإدارة مع مصلحة الشركة. وكما في تاريخ هذه النشرة لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة وفي حال عدم امتثال أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين لمتطلبات الإفصاح المستمر فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٤٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدثة تطبيق قواعد حوكمة الشركات

بالرغم من وجود لجان تنفيذ وتدقيق ولأئحة حوكمة معتمدة بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٣م) من قبل الجمعية العامة غير العادية، والتي من شأنها تنظيم القرارات والصلاحيات. إلا أنه وفقاً للفقرة (٣) من المادة السادسة عشر «تكوين مجلس الإدارة» من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، أن ينبغي ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين في المجلس عن ثلث أعضاء المجلس. كما بتاريخ هذه النشرة، يتكون مجلس إدارة الشركة من خمسة أعضاء من بينهم عضو واحد فقط مستقل، ونتيجة لذلك قد تتسم قرارات مجلس إدارة الشركة بالتحيز لمصلحة الأعضاء غير المستقلين وتغليب مصالحهم الشخصية على مصلحة الشركة مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإشارة إلى الفقرة (أ) من المادة الحادية والخمسون والمادة الثانية والخمسون والسادسة والخمسون والثامنة والثمانون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، قام مجلس الإدارة بتاريخ ١٩/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/١٠/٢٠٢٣م) بتعيين لجنة المراجعة للقيام بالمهام المحددة لهم، ومن شأن عدم أداء أعضاء هذه اللجنة لواجباتهم واتباع منهجية عمل تكفل مصالح الشركة ومساهمتها التأثير على مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة ومتطلبات الإفصاح المستمر الصادرة عن الهيئة وفعالية إشراف مجلس الإدارة على الشركة من خلال تلك اللجان بصورة فعالة، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية - نمو كما في تاريخ هذه النشرة ما عدا الفقرة (ج) من المادة ١٣ الفقرة (ب) من المادة ٥٠ والفقرة (أ) من المادة ٥١ والمادة ٥٢ والمادة ٥٦ والمادة ٨٨ تعتبر إلزامية، إلا أنه في حال تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي كما هو متبع في السوق الرئيسية، فإن نجاح الشركة في تطبيق لائحة حوكمة الشركات

بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانته والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات، لذلك إن مخالفة الشركة لأي من متطلبات نظام حوكمة الشركات والإجراءات أو الفشل في تطبيقها قد يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٤٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدوث شاغر في الإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة على الجهود الموكلة لفريق الإدارة التنفيذية والموظفين الرئيسيين الآخرين لتنفيذ استراتيجيتها وعملياتها اليومية، من المتوقع أن يرتفع التعقيدات التشغيلية لأعمال الشركة ومسؤولية إدارتها التنفيذية، وكما في تاريخ هذه النشرة يوجد شاغر في أقسام الإدارة التنفيذية حيث لم يتم تعيين مدير التسويق والعلاقات العامة ومدير الخدمات المشتركة، وقد يؤدي شغور هذه المناصب إلى إخفاق بعض أو كل استراتيجية العمل الخاصة بالشركة أو قد يؤدي إلى عدم تحقيق أهداف الشركة مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٥٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بشغور منصب مدير إدارة المراجعة الداخلية

لا يوجد لدى الشركة مدير لإدارة المراجعة الداخلية حتى تاريخ هذه النشرة، ومن المتوقع أن يتم تعيين مدير لإدارة المراجعة الداخلية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤م، ومن أهم مهام إدارة المراجعة الداخلية، إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة تلخص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة، والتي تهدف للتنبؤ على أهم المخاطر بشكل فوري وتطبيق الإجراءات التصحيحية لتخفيف تأثير الشركة بتلك المخاطر. وفي حال استمرار عدم إنشاء أو تفعيل إدارة المراجعة الداخلية، فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية لا سيما بعد إدراج الشركة في السوق الموازية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة المالية.

#### ٥١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي

بتاريخ ٢٦/٤/١٤٢٨هـ صدر المرسوم الملكي رقم م /٤٣ بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، وكود البناء السعودي هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذه وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة، وجاءت أهمية كود البناء لرفع جودة البناء والحفاظ على الاقتصاد الوطني من خلال ضمان سلامة المنشآت عن طريق وضع الاشتراطات التي تحدد أسس التصميم والتنفيذ والأساليب الملائمة للظروف المناخية والجيولوجيا والطبيعة للمملكة مما يرشد المهندسين والفنيين ويمكنهم من القيام بأعمالهم بطرق سليمة ومأمونة ويساهم في وضع حد للمشاكل الناتجة عن اختلاف وجهات النظر للأطراف العاملة في قطاع البناء والتشييد، وذلك عن طريق استخدام الكود كنظام معترف به على المستوى الوطني، ويخضع كود البناء السعودي للتطوير باستمرار وذلك من خلال اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، وفي حال لم تستطع الشركة الالتزام بكود البناء السعودي في المباني التي تشيدها فقد تواجه صعوبة في استخراج التراخيص اللازمة للمباني وبالتالي لا تستطيع الشركة بيع منتجاتها العقارية، أو قد تتعرض الشركة لمخالفات وغرامات نتيجة عدم الالتزام بالكود، وسيترتب على ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٥٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بارتفاع تكلفة التمويل نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة

تتأثر تكلفة التمويل 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. وقد تؤدي إلى زيادة في معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفعاتها النقدية. جدير بالذكر أن الشركة لديها اتفاقية تسهيلات ائتمانية قائمة مع بنك البلاد بمعدل هامش ربحي سايبور بالإضافة إلى ٤.٥٪ عمولة ثابتة، وفي حال رغبت الشركة في أي حال من الأحوال الحصول على تمويل إضافي فسيكون للتقلبات في معدلات الفائدة إذا لم تتحوط منه الشركة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٥٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقيات التمويل

وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ١٩/٠٩/٢٠٢١م) مع بنك البلاد لمدة ثلاث سنوات بقيمة اثني عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لغرض تمويل ٦٠٪ من قيمة شراء أرض المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية، وتمويل ٢٧٪ من قيمة تكلفة بناء وتطوير المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية وذلك وفقاً للشروط والأحكام المعتمدة لدى البنك والمتماشية مع الضوابط الإسلامية لمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قسم «المعلومات القانونية» رقم ٩ فقرة ١٣-٩ التسهيلات الائتمانية، وقد كانت الضمانات المقدمة هي كما يلي:

- رهن العقار الممول من قبل المصرف بنسبة تغطية لا تقل عن ١٥٠٪ من إجمالي التسهيلات.
  - كفالة كل من المساهم/ أحمد بجاد الحريبي والمساهم/ محمد إبراهيم آل داود كفالة غرم وأداء تضامنية لكافة التسهيلات.
- وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قد حصلت على خطاب عدم ممانعة من بنك البلاد على تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية.

نص العقد المبرم بين الشركة وبنك البلاد على عدم قبول أي تعديل أو إضافة باستثناء أحقية البنك للأسباب التي يراها ووفقاً لتقديره المطلق ودون الحصول على موافقة الشركة على مد أجل التعامل وسريان هذه الاتفاقية إلى تاريخ لاحق وتلتزم الشركة بالتوقيع على كافة المستندات المطلوبة وتقديم الضمانات التي قد يطلبها بنك ويرى أنها مناسبة، وتخضع المدة الإضافية للشروط والأحكام نفسها الواردة في الاتفاقية الأصلية أو أي أحكام أخرى يقرها البنك، ولا يشترط لذلك توقيع الشركة على مستندات التمديد أو التجديد، كما نصت أيضاً على صلاحية البنك في احتمالية إجراء ما يراه مناسب مما يضر في الاتفاقية ويعطل من إنهاء الإجراءات التي ترغب الشركة في إنهاؤها مثل فك الرهن بعد الانتهاء من سداد المديونية أو تمديد الاتفاقية ولا يكون هناك حاجة لتمديدها.

كما نص العقد المبرم بين الطرفين على عدم قبول أي تعديل أو إضافة باستثناء أحقية البنك للأسباب التي يراها ووفقاً لتقديره المطلق ودون الحصول على موافقة الشركة على خفض أو زيادة أسعار الخدمات أو الأتعاب أو هامش الربح الخاصة بأي صيغة من صيغ التسهيلات التي تم منحها للشركة وفق الاتفاقية وكذلك خفض حدود التسهيلات التي تم منحها للشركة أو تقييدها بعمليات محدودة أو إلغاء هذه الاتفاقية، ولدى البنك الصلاحية في زيادة الأتعاب أو الخدمات أو هامش الربح، الأمر الذي قد لا تستطيع الشركة تحمله، وكذلك تخفيض لقيمة التسهيلات أو تقييدها أو إلغاء الاتفاقية.

وحسب ما ورد من شروط في الاتفاقية مع البنك على سبيل المثال لا الحصر: الصلاحية المطلقة في التغيير والتعديل في المدة المتفق عليها وخفض أو زيادة أسعار الخدمات وكذلك خفض حدود التسهيلات التي منحها للشركة وطلب ضمانات إضافية، وعليه لا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة، أو القدرة على التفاوض في شروط الاتفاقية، ولذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة، أو تمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، سيكون له أثر سلبي وجوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخطتها المستقبلية.

#### ٥٤-١-٢ مخاطر عدم قدرة الشركة على التصرف في الصك المرهون لصالح بنك البلاد

قدمت الشركة الصك رقم (٢٢٠٢١٩٠٢٨٧٧٣) وتاريخه (١٤٤٣/٠٢/١٢هـ) ويقع في حي أبحر الشمالية مدينة جدة كضمان لتسهيلات الائتمانية المقدمة من بنك البلاد وذلك لغرض تمويل مشروع فيو «١٣» على أن تكون نسبة التغطية لا تقل عن ١٥٠٪ من إجمالي التسهيلات، وبالتالي لا تستطيع الشركة التصرف في هذا الأصل طالما كانت الاتفاقية قائمة، مما قد يفوت على الشركة فرصة بيع هذا الأصل بسعر مجزي، كما قد تتعثر الشركة في سداد قيمة التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنك، مما يؤدي إلى تنفيذ البنك على الصك المرهون، وهو ما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

#### ٥٥-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية للحصول على التسهيلات الائتمانية

قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع بنك البلاد وهي مضمونة بكفالة غرم وأداء تضامنية على كامل مبلغ التمويل من قبل بعض المساهمين.

- كفالة كل من المساهم/ أحمد بجاد الحربي والمساهم/ محمد إبراهيم آل داود كفالة غرم وأداء تضامنية لكافة التسهيلات. وبالتالي في حال عدم مقدرة الشركة على الحصول على الضمانات من المساهمين، فإنه سيكون من الصعب على الشركة الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة، أو ستضطر مقابل الحصول على التسهيلات البنكية إلى تقديم ضمانات أخرى مثل رهن جزء أو جميع أصول الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٥٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بقرارات الإدارة

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

#### ٥٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين

بما أن الشركة تقدم خدمات المطور العقاري لعملائها، وكذلك قيامها بالتطوير لمنتجات عقارية تملكها بنفسها فتكون إذاً مرتبطة بالعديد من العقود مع المقاولين فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع أو الإشراف على تنفيذها وعليه في حال لم يتمكن هؤلاء المقاولون من القيام بأدوارهم على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة، فإن ذلك سيؤدي إلى التعثر في تنفيذ المشاريع وارتفاع تكلفتها، مما سينعكس سلباً على سمعة الشركة ويؤدي إلى تأخير تحقيق إيراداتها من تلك المشاريع أو عدم تحقيقها على الإطلاق، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي.

## ٢-١-٥٨ المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة

يعتمد استمرار العمل في المشاريع التي تديرها الشركة بدرجة كبيرة على توفر العمالة المحترفة اللازمة بأسعار معقولة لإتمام التنفيذ وفقاً للجدول الزمني المحدد، ولهذا فإن عجز الشركة أو المقاولين بالباطن أو المقاولين الفرعيين في المشروع عن توفير العمالة اللازمة لإتمام العمل على المشاريع بأسعار معقولة لأي سبب من الأسباب، سيؤدي إلى تأخير تنفيذ هذه المشاريع في الموعد أو تنفيذها بتكلفة أعلى، مما سيؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

## ٢-١-٥٩ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ عن الإخلال بها

إن أي عيوب أو أخطاء تظهر في أنظمة السلامة للوحدات السكنية أو غير السكنية قد تعرض سكان ومستخدمي المشاريع لإصابات أو جروح مما قد يترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة، وقد تتحمل الشركة تكاليف إضافية نتيجة الصيانة والإصلاحات وفي حال حدوث ذلك فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

### ٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ومع سعي حكومة المملكة لتتبع مصادر الإيرادات الكلية، إلا أن اقتصاد المملكة الكلي والجزئي مازال يعتمد بشكل أساسي على إيرادات النفط والصناعات النفطية التي لا تزال تشكل حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهرى على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعملها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي.

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

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

يتأثر الأداء المالي للشركة على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية الإقليمية والعالمية التي لها تأثير مباشر على اقتصاد المملكة. وليس هناك ما يضمن أن التطورات السلبية في دول المنطقة والعلاقات مع هذه الدول، أو الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دول أخرى لن تؤثر سلباً وبشكل جوهري على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام، وقد تؤثر تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالمنافسة

تعمل الشركة في بيئة تنافسية وتواجه منافسة قوية مع شركات التطوير العقاري الأخرى، حيث تتنافس شركات التطوير العقاري بناءً على عدة عوامل من بينها السمعة، ومدى رضا العملاء، وتميز الخدمات والمنتجات المقدمة، وأسعار الوحدات. وقد زادت حدة هذه المنافسة في السنوات الأخيرة بين مقدمي المنتجات العقاري، مما يؤثر على بقاء الشركات في هذا القطاع وحصتها السوقية، ولا تعطي الشركة أي ضمانات بقدرتها على مواكبة المنافسة بشكل فعال. ومن الممكن أن تؤدي هذه المنافسة إلى قيام الشركة في سبيل المحافظة على عملائها، على سبيل المثال، إلى خفض أسعار منتجاتها، وبالتالي انخفاض مستوى الربحية. وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

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

## ٥-٢-٢ المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات

على الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة ماعدا الفقرة (ج) من المادة ١٢ الفقرة (ب) من المادة ٥٠ والفقرة (أ) من المادة ٥١ والمادة ٥٢ والمادة ٥٦ والمادة ٨٨ تعتبر إلزامية، إلا أنه في حال تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي كما هو متبع في السوق الرئيسية، فإن نجاح الشركة في تطبيق الحوكمة بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانه والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات. وفي حال عدم التزامها بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، أوفي حال قامت الشركة بتعيين أعضاء مستقلين تنقصهم الخبرة والدراية في إدارة شركة مدرجة، فإن هذه الأمور سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

إن مخالفة الشركة لأي من متطلبات نظام حوكمة الشركات والإجراءات أو الفشل في تطبيقها يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٦-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة

تخضع الشركة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر هيئة السوق المالية (بعد طرح أسهم الشركة في السوق الموازية) ووزارة التجارة وغيرها من الجهات المعنية، وبالتالي تخضع الشركة لمخاطر التغييرات في الأنظمة واللوائح والعاميم والسياسات في المملكة. وتشهد البيئة التشريعية والتنظيمية في المملكة إصدار عدد من الأنظمة واللوائح، أي أنها أكثر عرضة للتغيير والتطوير. وتعتبر تكاليف الالتزام لهذه الأنظمة مرتفعة. وفي حال إدخال أي تغييرات على الأنظمة، أو اللوائح الحالية، أو إصدار قوانين، أو لوائح جديدة فإن ذلك سيؤدي إلى تكبد الشركة لمصروفات مالية إضافية غير متوقعة لأغراض تتعلق بالالتزام بتلك اللوائح وتلبية اشتراطات هذه القوانين، أو قد تخضع للعقوبات والغرامات التي تفرضها السلطات الإشرافية المختصة في حال عدم التزامها لهذه اللوائح والأنظمة بشكل مستمر، مما سيؤثر سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالمؤشرات الاقتصادية الجزئية

يتأثر قطاع الشركة، كغيره من القطاعات، بالقرارات الاقتصادية في السوق السعودي، وبتقلبات العرض والطلب في، مثل تسهيل دخول شركات جديدة، أو إلزام الشركات القائمة بسقف سعري أدنى، أو صدور اشتراطات جديدة للبقاء في قطاع التطوير العقاري، فإن ذلك سيؤثر على حجم الطلب والعرض، وبالتالي فإن أية تغييرات سلبية قد تطرأ على حجم الطلب أو العرض في هذا القطاع سيؤثر سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بزيادة التكاليف

يعتمد أداء الشركة على قدرتها بالاحتفاظ على مستوى ومعدلات أرباحها عن طريق إعداد وتوفير أسعار معقولة لمنتجاتها وخدماتها، وقدرتها على تحميل أي زيادة في تكاليف تقديم الخدمات لعملائها من خلال زيادة أسعار تلك الخدمات. ولا يمكن للشركة أن تتحكم كلياً بأسعار خدماتها، نظراً لأن تلك الأسعار تعتمد على نسبة توافرها ونسبة الطلب في السوق. وبناءً على ذلك، في حال ارتفعت تكاليف التشغيل أو الخدمات المقدمة ولم تتمكن الشركة من رفع أسعار خدماتها لتعويض تلك التكاليف، فستتأثر ربحية الشركة بشكل كبير وجوهري مما سيؤثر جوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٩-٢-٢ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية، أو السياسية، أو التنظيمية محلياً، أو عالمياً، سواءً الثابتة أو المتغيرة التي تستحق للجهات الممولة للشركة وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي تحتاجه الشركة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأداءها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ١٠-٢-٢ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة

قد يتم فرض رسوم أخرى أو ضرائب على الشركات من قبل حكومة المملكة في المستقبل. وعليه في حال تم فرض ضرائب جديدة أو رسوم بخلاف المطبقة حالياً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي مباشر على أرباح الشركة الصافية.

## ١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بإقرار ضريبة القيمة المضافة وتأثيرها على الشركة

قرر مجلس الوزراء بتاريخ ٢ جمادى الأولى عام ١٤٢٨ هـ الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها ابتداءً من ١/١/٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى على قطاعات محددة في المملكة، بما في ذلك قطاع النقل الذي تعمل به الشركة. وكانت تبلغ قيمة الضريبة ٥% يتم تحملها من قبل المستهلك، إلا أنه مع تداعيات جائحة كورونا اضطرت الحكومة إلى رفع قيمة الضريبة إلى ١٥% بداية من شهر يوليو لعام ٢٠٢٠م. وفي حال ارتفعت نسبة

ضريبة القيمة المضافة في المستقبل مرة أخرى، فقد لا تتمكن الشركة من رفع أسعار منتجاتها لتعويض القيمة الكاملة للضريبة وذلك لعدة عوامل واعتبارات منها طبيعة العلاقة التعاقدية مع بعض العملاء أو عوامل المنافسة السائدة في السوق، الأمر الذي سيؤدي إلى تحمل الشركة لقيمة الضريبة المضافة غير المحصلة من العميل، مما سيكون لها أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل التعميم رقم ٤٣٨/١٦/٦٧٦٨ بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٥م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بوجه عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسيتها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م والسنوات اللاحقة لذلك.

ولكن أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل خطابها رقم ٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/١٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧م) الذي يقضي بتأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م والسنوات التي تليها، وإلى أن تصدر الهيئة العامة للزكاة والدخل توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث أنها شركة مساهمة مغلقة مملوكة من مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم حال تطبيقه كبيراً أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به فسيؤثر ذلك على أعمالها بشكل سلبي وجوهري ونتائج عملياتها ومركزها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بالقوة القاهرة وحوادث الكوارث الطبيعية

تؤثر الظروف المناخية في المملكة العربية السعودية، لا سيما في المناطق التي تزاوّل الشركة أعمالها، مثل البرد الشديد أو الحرارة الشديدة أو الفيضانات أو العواصف الترابية أو الكوارث الطبيعية الأخرى على أعمال الشركة من خلال:

١. الأضرار التي تلحق بالبنية التحتية للشركة أو مرافقها.
  ٢. إلحاق الضرر بأصول الشركة.
  ٣. عدم القدرة على تحصيل الأتعاب من العملاء، أو رد الفائض لهم.
  ٤. انعدام كفاءة الممارسات التشغيلية أو خروجها من المسار الاعتيادي جراء أحداث وظروف سلبية غير متوقعة.
- وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بتفشي فيروس كورونا أو أي مرض معدٍ آخر

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل الناتجة عن تبعات تفشي جائحة فيروس كورونا، وما صاحب ذلك من القرارات الصادرة من الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية بشأن الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للحد من انتشار الجائحة، وحيث أنه لا يوجد تاريخ متوقع لانتهاء الآثار السلبية الناتجة عن هذا الوباء حتى تاريخ هذه النشرة فإن الشركة لا يمكنها تقدير حجم الخسائر الناجمة عن انتشار هذا الوباء أو أي مرض معدٍ آخر ولا تضمن عدم وجود تبعات لذلك في المستقبل قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

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

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

### ٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

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

### ٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة

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

### ٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم

تعتمد أرباح السهم في المستقبل على عدد من العوامل من بينها ربحية الشركة والمحافظة على مركزها المالي الجيد والاحتياجات الرأسمالية واحتياجاتها القابلة للتوزيع والقوة الائتمانية المتوفرة للشركة والأوضاع الاقتصادية العامة، هذا وقد تؤدي زيادة رأس مال الشركة إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل على خلفية أن أرباح الشركة سوف توزع على عدد أكبر من الأسهم نتيجة لزيادة رأس مالها.

لا تضمن الشركة بأن أية أرباح على الأسهم سوف توزع فعلياً، كما لا تضمن المبلغ الذي سيوزع في أي سنة معينة، ويخضع توزيع الأرباح لقيود وشروط معينة ينص عليها النظام الأساسي للشركة. (فضلاً راجع القسم (٥) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

### ٥-٣-٢ مخاطر عدم وجود سوق سابق للتداول في أسهم الشركة

لا يوجد في الوقت الحالي سوق لتداول أسهم الشركة. كما أنه لا يمكن ضمان أو التأكيد على وجود واستمرار سوق نشط وذي سيولة لتداول الأسهم بعد طرحها. وفي حال عدم وجود سوق نشط وذي سيولة عالية، فإن ذلك سيكون له تأثير سلبي على سعر تداول أسهم الشركة.

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

سيخضع كبار المساهمين الحاليين في الشركة والذين يملكون ما نسبته ٥% أو أكثر من أسهم الشركة لفترة حظر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، حيث لن يكون بمقدورهم التصرف في أي من أسهمهم التي يمتلكونها، إلا أنه وبعد انتهاء فترة الحظر والبالغة ١٢ شهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة وقد يؤدي بيع المساهمون الكبار لعدد كبير من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر إلى التأثير سلباً على سوق أسهم الشركة، وبالتالي قد ينتج عن ذلك انخفاض السعر السوقي للأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٧-٣-٢ مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

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

### ٨-٣-٢ مخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

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

### ٩-٣-٢ مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

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

## ١٠-٣-٢ مخاطر التذبذبات المحتملة في سعر السهم

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

## ١١-٣-٢ مخاطر اقتتصار التداول على المستثمرين المؤهلين

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

# 03

## خلفية الشركة وطبيعة أعمالها

## خلفية الشركة وطبيعة أعمالها

## ١-٣ نبذة عن الشركة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري («الشركة» أو «المصدر» أو «فيو») هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالاً سعودية، وعنوان الشركة كما في سجلها التجاري هو الرياض - حي الياسمين - شارع عبد الدين صنيتان، وعنوان الشركة الوطني الحالي هو ٢٨٩٨ طريق أنس بن مالك - حي الياسمين، الرياض ١٣٢٢٥-٦٥٧٧ المملكة العربية السعودية.

## ٢-٣ تاريخ الشركة وأهم التطورات في رأسمالها

تأسست شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري («الشركة» أو «المصدر» أو «فيو») كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة بناء وسكن بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض برأس مال قدره مئة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى مئة (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وبلغت قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع الحصص على كل من السيد/ أحمد بجداد نابت الحربي بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة، والدكتور/ أسعد محمد أسعد صبر بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة.

الجدول رقم (٢٢): هيكل الملكية عند تأسيسها كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م)

#	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)	المساهمة في رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية
١	أحمد بجداد نابت الحربي	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
٢	أسعد محمد أسعد صبر	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
	الإجمالي	١٠٠		١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

وفي تاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م) تنازل الشريك/ أسعد محمد أسعد صبر عن كامل حصصه في الشركة البالغة خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة لصالح السيد/ عبد الرحمن أحمد بجداد الحربي.

الجدول رقم (٢٣): هيكل الملكية بعد تنازل الشريك ودخول شريك جديد بتاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٣هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م)

#	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)	المساهمة في رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية
١	أحمد بجداد نابت الحربي	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
٢	عبد الرحمن أحمد بجداد الحربي	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
	الإجمالي	١٠٠		١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

وفي تاريخ ٢١/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م) تنازل الشريك/ عبد الرحمن أحمد بجداد نابت الحربي عن كامل حصصه في الشركة بواقع خمسين (٥٠) حصة نقدية بنسبة ٥٠٪ من رأس مال الشركة لصالح شريك جديد وهو السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود.

الجدول رقم (٢٤): هيكل الملكية بعد تنازل الشريك ودخول شريك جديد بتاريخ ٢١/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م)

#	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)	المساهمة في رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية
١	أحمد بجداد نابت الحربي	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
٢	محمد إبراهيم محمد آل داود	٥٠	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠٪
	الإجمالي	١٠٠		١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

وبتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) صدر قرار الشركاء بالموافقة على تحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس المال من مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى عدد ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل مبلغ ثمانية ملايين (٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ واحد وعشرون مليون وتسعمائة ألف (٢١,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقة إلى حساب رأس المال، وذلك وفقاً لشهادة مراجع الحسابات الصادرة في تاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٧/٠٣/٢٠٢٣م)، كما تنازل السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود عن عدد تسعين ألف (٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمتها الإجمالية البالغة تسعمائة ألف (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم / أحمد بجاد نابت الحربي، وتم توزيع الأسهم بين المساهمين بواقع (١,٥٩٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية خمسة عشر مليوناً وتسعمائة ألف (١٥,٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ أحمد بن بجاد نابت الحربي، وبواقع مليون وأربعمائة وعشرة آلاف (١,٤١٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة إجمالية أربعة عشر مليوناً ومائة ألف (١٤,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح المساهم/ محمد إبراهيم محمد آل داود، وأصبح هيكل الملكية كما يلي:

الجدول رقم (٢٥): هيكل الملكية بعد تحول الشركة بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م)

#	المساهمين	عدد الأسهم	قيمة السهم (ريال سعودي)	المساهمة في رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية
١	أحمد بجاد نابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	١٠	١٥,٩٠٠,٠٠٠	٥٣%
٢	محمد إبراهيم محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	١٠	١٤,١٠٠,٠٠٠	٤٧%
	الإجمالي	٣,٠٠٠,٠٠٠		٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

\* لا يوجد ملكيات غير مباشرة حتى تاريخ هذه النشرة.

وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي قيمة كل سهم (١٠) ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، من خلال اصدار عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩.٠٩%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الزيادة (والتي تمثل نسبة ١٠% من إجمالي رأس مال الشركة قبل الزيادة).

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية، وجميع أسهم الشركة أسهماً عادية من فئة واحدة. وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم، قيمة كل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

### ٣-٣ الوصف التنظيمي للمصدر

تمتلك «شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري» فرعين، موضحة في الشكل التالي «شركة بناء وسكن» وفرع «شركة أكتال العقارية».



### ٤-٣ الطبيعة العامة لأعمال المُصدر

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) الصادر بمدينة الرياض، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
- ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

وتتمثل أغراض الشركة كما في نظامها الأساسي فيما يلي:

١. الزراعة والصيد.
٢. المناجم والبتروكيمياويات وفروعها.
٣. الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية.
٤. الكهرباء، والغاز، والماء، وفروعه.
٥. التشييد والبناء.
٦. التجارة.
٧. النقل والتخزين والتبريد.
٨. خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى.
٩. خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية.
١٠. تنقية المعلومات.
١١. الأمن والسلامة.
١٢. شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.

ويتمثل النشاط الفعلي الحالي للشركة «شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري» في تطوير الوحدات والفلل العقارية للشركة والغير وتأجير العقارات السكنية والتجارية، وقد حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من مركز خدمات المطورين (إتمام) لاجتياز معايير التأهيل المعتمدة برقم (٢١٤٠٢٥٣١٦٣) وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢١م)، كما حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة بقرار اللجنة رقم (٣٩٧) وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، وشهادة عضوية مقاول صادرة من الهيئة السعودية للمقاولين برقم عضوية (١٩٦٤١٩٦٤٨).

تملك الشركة فرعاً باسم شركة بناء وسكن بسجل تجاري رقم (١٠١٠٨٠٦٣٠٨) وتاريخ ٠٩/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠٢٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:

- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره.
- إنشاء المطارات ومرافقها.
- الإنشاءات العامة للمباني الحكومية.
- إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع.
- ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
- تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها.

- تركيب أنظمة التبريد، وتكييف الهواء، وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها.
- تمديدات أنابيب الري وصيانتها وإصلاحها.
- تركيب وتمديد أنابيب تكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها.

يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة بناء وسكن» في تطوير الوحدات والفلل العقارية وتأجير العقارات السكنية والتجارية. وتملك الشركة فرعاً آخر باسم شركة أكتال العقارية بسجل تجاري رقم (١٠١٠٣٤١٤٣٦) وتاريخ ١٩/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٢م) الصادر بمدينة الرياض، ويتمثل نشاط الفرع منذ تأسيسه كما في السجل التجاري فيما يلي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وإيجار العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- الوساطة العقارية.
- أنشطة وإدارة العقارات مقابل عمولة.

في حين يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية» في العقاري لمنتجات الشركة والتسويق العقاري للغير.

ولا تمارس الشركة أنشطتها إلا بعد الحصول على التراخيص النظامية إن وجدت والتي تتطلبها الأنظمة السائدة والمعمول بها في المملكة العربية السعودية. وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص النظامية ولا زالت جميع تلك التراخيص سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة (فضلاً راجع القسم رقم (٣-١٢) «التراخيص والشهادات» من هذه النشرة) وحتى تاريخ هذه النشرة لا توجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة.

### ٣-٤-١ أنشطة ومشاريع الشركة

لدى الشركة ثلاثة (٣) قطاعات أعمال رئيسية تمارس أنشطتها ضمن نطاقها، وهي:

١. أتعاب التطوير العقاري.
٢. عمولات بيع العقارات المطورة.
٣. إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية.

### ٣-٤-٢ تفاصيل إيرادات الشركة حسب المنتج العقاري

تعتمد إيرادات الشركة بشكل عام على المنتجات العقارية بأنواعها المختلفة، وتتركز إيرادات الشركة في إيرادات نشاط المقاولات (أتعاب التطوير العقاري) حيث شكلت من إيرادات الشركة ما نسبته ٧٠.١٩% و ٨١.٢٦% و ٩٤.٢٤% و ٨٢.٥٨% وعملات بيع العقارات المطورة ما نسبته ٢٨.٣٠% و ١٧.٧٩% و ٤.٦٧% و ١٧.٨% وإيرادات تأجير الاستثمارات العقارية ١.٥١% و ٠.٩٦% و ١.١٠% و ٠.٥٢% وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، على التوالي، وإيرادات التسويق ما قيمته ٤٦١,٠٥٦ ريال سعودي وبنسبه ١.١٢% كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ويوضح الجدول التالي التوزيع النسبي للإيرادات حسب نوع مصدر الإيرادات.

الجدول رقم (٢٦): تفاصيل إيرادات الشركة حسب نوع المنتج العقاري

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		التصنيف (ريال سعودي)
النسبة من إجمالي إيرادات الفترة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات السنة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات الفترة	الإيرادات	النسبة من إجمالي إيرادات السنة	الإيرادات	
%٨٢.٥٨	٣٤,٠٨٩,٠٦٨	%٩٤.٢٤	٣٤,٣٧٢,٨٤٨	%٨١.٢٦	٧١,١٩٢,٧١٥	%٧٠.١٩	٣٠,٨٨٢,٧٠٩	إيرادات نشاط المقاولات (أتعاب التطوير العقاري)
%١٧.٨	٧,٣٥١,٧١٧	%٤.٦٧	١,٧٠١,٩٨٤	%١٧.٧٩	١٥,٥٨٢,٦١٢	%٢٨.٣٠	١٢,٤٥٠,٣٢٧	عمولات بيع العقارات المطورة
%١.١٢	٤٦١,٠٥٦	-	-	-	-	-	-	إيرادات تسويقية
%٠.٥٢	٢١٤,١٠٠	%١.١٠	٣٩٩,٨٢٥	%٠.٩٦	٨٤٠,١٨٣	%١.٥١	٦٦٤,٢٧٣	إيرادات تأجير الاستثمارات العقارية*
%٢.٠٢	(٨٣٥,٠١١)	-	-	-	-	-	-	خسائر بيع عقارات استثمارية**
%١٠٠.٠٠	٤١,٢٨٠,٩٣٠	%١٠٠.٠٠	٣٦,٤٧٤,٦٥٧	%١٠٠.٠٠	٨٧,٦١٥,٥١٠	%١٠٠.٠٠	٤٣,٩٩٧,٣٠٩	الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\* تم بيع الاستثمارات العقارية في تاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢٣م) وهي عقارين (عمارة النخبة وعمارة الأحمدية)

\*\* تم تسجيل خسائر بيع عقارات استثمارية نتيجة أن القيمة البيعية الفعلية لهذه العقارات أقل من السوقية العادلة المسجلة في القوائم المالية للشركة، حيث تم بيع هذه العقارات بقيمة ١٤ مليون ريال سعودي، ونتج عن هذا البيع خسائر بقيمة ٨٣٥,٠١١ ريال سعودي وتم تسجيل هذه الخسائر في قائمة الأرباح والخسائر.

## ٣-٤-٣ إيرادات الشركة من أكبر العملاء

بلغت إيرادات الشركة من أكبر عملاء ما قيمته ٤١,٠١٤,٣٨٦ ريال سعودي في عام ٢٠٢١ م وبنسبة بلغت ٩٣.٢٢٪ من إجمالي إيرادات العام، وفي عام ٢٠٢٢ م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٨٠,٣٠٧,١٨٢ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩١.٦٦٪ من إجمالي إيرادات العام، وخلال الفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٣٥,٨١٠,١٢٩ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٨.١٨٪ من إجمالي الإيرادات وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م بلغت الإيرادات من أكبر عملاء الشركة ما قيمته ٤١,١٧٦,٦٨١ ريال سعودي وبنسبة بلغت ٩٩.٧٦٪ من إجمالي الإيرادات.

الجدول رقم (٢٧): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

العميل	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
عميل (١)	طرف مستقل	عقود تطوير	٧,٢٤٨,٣٣٦	%١٦.٦٤
عميل (٢)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١١,٧٢١,٨٥٤	%٢٦.٦٤
عميل (٣)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٥,٣٩٥,٢٢٢	%١٢.٢٦
عميل (٤)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١٦,٢٢٩,٦٠٣	%٣٦.٨٩
عميل (٥)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٤١٩,٣٧١	%٠.٩٥
الإجمالي			٤١,٠١٤,٣٨٦	%٩٣.٣٨

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٢٨): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

العميل	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
عميل (١)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٣٨,٩٩٥,٠٢٤	%٤٤.٥١
عميل (٢)	طرف مستقل	عقود تطوير	٢٨,٤٠٢,٦٧٢	%٣٢.٤٢
عميل (٣)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١٢,٩٠٩,٤٧٦	%١٤.٧٣
<b>الإجمالي</b>				
٨٠,٣٠٧,١٨٢				

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٢٩): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م.

العميل	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م
عميل (١)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	١٤,٣٠٢,٢٣٠	%٣٩.٢١
عميل (٢)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٧,٦٤٠,٢٢٥	%٢٠.٩٥
عميل (٣)	طرف مستقل	عقود تطوير	١٣,٨٦٧,٦٨٤	%٣٨.٠٢
<b>الإجمالي</b>				
٣٥,٨١٠,١٣٩				

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٣٠): إيرادات الشركة حسب كبار العملاء خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

العميل	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	النسبة من إجمالي الإيرادات حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
عميل (١)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٥,٠٠٥,٨٩٣	%١٢.١٣
عميل (٢)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٨,٢٤٧,٢١٥	%١٩.٩٨
عميل (٣)	طرف مستقل	عقود تطوير	٢٢,٠٧٥,٧٦٩	%٥٣.٤٨
عميل (٤)	طرف ذو علاقة	عقود تطوير	٥,٨٤٧,٨٠٤	%١٤.١٧
<b>الإجمالي</b>				
٤١,١٧٦,٦٨١				

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٤-٤-٣ المشاريع التي نفذتها الشركة منذ تأسيسها

وقد قامت الشركة منذ تأسيسها وحتى تاريخ هذه النشرة بإنشاء عدد ١٥ مشروع بعدد ٤٥٠ وحدة سكنية، وتعمل حالياً على إنشاء ٩ مشاريع جديدة بعدد ١٣٨ وحدة سكنية، وتوضح الجداول التالية تفاصيل هذه المشاريع:

الجدول رقم (٣١): مشاريع الشركة المنجزة

اسم المشروع	عدد ونوع الوحدات	موقع المشروع	تاريخ البدء	مدة المشروع (شهر)	نسبة الإنجاز	حالة التسويق
الدانة ١	٢ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١١/٠٥/١٥م	٨	%١٠٠	مباع
الدانة ٢	٤ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٢/٠٤/٠١م	٨	%١٠٠	مباع
الدانة ٣	٦ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٣/٠٦/٠١م	٨	%١٠٠	مباع
المحمدية	١٠ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٤/٠٢/٠١م	٨	%١٠٠	مباع
افينو ١	٦٠ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٥/٠٨/٠١م	٢٤	%١٠٠	مباع
افينو ٢	٩٤ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٦/٠٦/٠١م	٢٤	%١٠٠	مباع
عمارة النخبة (١,٢,٣)	٤٤ شقة	العارض - الرياض	٢٠١٦/٠٦/١٥م	١٦	%١٠٠	مباع
فيو ١	٢٢ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٧/٠٧/٠١م	١٨	%١٠٠	مباع
فيو ٢	٢١ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٧/٠٧/٠١م	١٨	%١٠٠	مباع
فيو ٣	١٢ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٧/٠٧/٠١م	١٨	%١٠٠	مباع

اسم المشروع	عدد ونوع الوحدات	موقع المشروع	تاريخ البدء	مدة المشروع (شهر)	نسبة الإنجاز	حالة التسويق
فيو ٤	٣٠ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٨/٠١/٠١ م	١٨	٪١٠٠	مباع
فيو ٥	٣٥ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٩/٠١/٠١ م	١٨	٪١٠٠	مباع
فيو ٦	٣٨ فيلا	العارض - الرياض	٢٠١٩/٠١/٠١ م	١٨	٪١٠٠	مباع
فيو ٧	٢٤ فيلا	الياسمين - الرياض	٢٠١٩/٠٧/٠١ م	١٨	٪١٠٠	مباع
فيو ٨*	٤٨ دور	قرطبة - الرياض	٢٠٢٠/٠١/٠١ م	١٦	٪١٠٠	مباع

٤٥٠

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\* يتكون مشروع فيو ٨ من ١٦ فيلا، تحتوي كل فيلا على عدد ٣ أدوار منفصلة بإجمالي ٤٨ دور منفصل «وحدات».

## ٥-٤-٣ مشاريع الشركة تحت التنفيذ

## الجدول رقم (٣٢): مشاريع الشركة تحت التنفيذ

المشروع	عدد ونوع الوحدات	موقع المشروع	تاريخ البدء	تاريخ الانتهاء المتوقع	الأعمال الجارية	دور الشركة في المشروع	ملكية المشروع	نسبة الإنجاز
فيو ٩ شرق	١٨ فيلا	أبحر الشمالية - جدة	٢٠٢١/٠٦/٠٤ م	المشروع منتهي ومتبقي التسليم	تسليم الفلل	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٩٩.٠٠
فيو ٩ غرب	١٧ فيلا	أبحر الشمالية - جدة	٢٠٢١/١١/٠١ م	المشروع شبه منتهي ومتبقي التسليم	تشطيبات نهائية	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٩٧.٠٠
فيو ١٠	١٦ فيلا	العارض - الرياض	٢٠٢٢/٠٣/٠٩ م	٢٠٢٣/٠٥/٠٨ م	في طور بيع الوحدات	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٩٩.٥
فيو ١١	٢٠ فيلا	العارض - الرياض	٢٠٢٢/٤/٠٧ م	٢٠٢٣-٦-٦ م	تشطيبات نهائية	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٩٩.٠٠
فيو ١٢	١٦ فيلا	مشارف هيلز - الرياض	٢٠٢٢/٠٣/٠١ م	٢٠٢٣-٠٦-٠١ م	اعمال التشطيب	تطوير وتسويق	شراكة بين الشركة ولطرف آخر	٪٧٧.٠٠
فيو ١٠ عمارة	١٤ شقة	العارض - الرياض	٢٠٢٢/٠٣/١٥ م	٢٠٢٤-٤-١١ م	في طور الإنشاء	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٢٠.٠٠
فيو ١١ عمارة	١٤ شقة	العارض - الرياض	٢٠٢٢/٠١/٢١ م	٢٠٢٤-٢-١٨ م	في طور الإنشاء	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٢٨.٠٠
فيو ١٣ جنوب	١١ فيلا	أبحر الشمالية - جدة	٢٠٢٢/٠١/١١ م	٢٠٢٤-٥-١١ م	في طور الإنشاء	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٣٣.٠٠
فيو ١٣ شمال	١٢ فيلا	أبحر الشمالية - جدة	٢٠٢٢/٠٤/٠٤ م	٢٠٢٤/٠٨/٠٤ م	في طور الإنشاء	تطوير وتسويق	لطرف آخر	٪٢٥.٠٠

١٣٨

الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٣-٤-٦ العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

## الجدول رقم (٣٣): العقارات الاستثمارية

العقار	المدينة	الحي	مساحة الأرض (م <sup>٢</sup> )	مساحة البناء (م <sup>٢</sup> )	نوع العقار	عدد الأدوار	عدد الوحدات السكنية	عدد المحلات التجارية	نسبة الإشغال	القيمة الإيجارية السنوية (ريال سعودي)
عمارة الأحمدية	الرياض	الأمانة	٨٤٠	١,٣٤٦	سكني تجاري	٢,٥	٨	٧	%١٠٠	٤٢٠,٠٠٠
عمارة النخبة	الرياض	العارض	٩٦٢,٥	١,٦٠٤,٤	سكني تجاري	٢,٥	١٠	٥	%١٠٠	٤٢٠,٠٠٠

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

تم بيع جميع العقارات الاستثمارية في تاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢٣م)

## ٣-٤-٧ تعاملات الشركة مع كبار الموردين

تتعامل الشركة مع عدد من الموردين المحليين المستقلين على أسس تعاقدية وأوامر شراء، توضح الجداول التالية كبار الموردين للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والفترة المالية المنتهية لستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م وفي الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

## الجدول رقم (٣٤): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات
مورد (١)	مواد سبابة وكهرباء	مستقل	أمر شراء	٢,٠٥٤,٤٩٦	%٦.٨٨
مورد (٢)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	١,٦٦٦,٩٦٣	%٥.٥٨
مورد (٣)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	١,٤٨٨,٨٨٤	%٤.٩٨
مورد (٤)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	٨٢٧,٢٥٣	%٢.٧٧
مورد (٥)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	٧٨٢,٣٤٥	%٢.٦٢
<b>الإجمالي</b>				<b>٦,٨١٩,٩٤١</b>	<b>%٢٢.٨٣</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٣٥): المشتريات من أكبر موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات
مورد (١)	حديد تسليح	مستقل	أمر شراء	٦,٧٢٦,٩١١	%٩.٨٨
مورد (٢)	سيراميك	مستقل	أمر شراء	٣,٠٦٨,٠٦٦	%٤.٥٠
مورد (٣)	تكيفات	مستقل	عقد	١,٣٩٣,٥٢٤	%٢.٠٥
مورد (٤)	أعمال ألمنيوم	مستقل	عقد	١,٣٨١,٤٩٢	%٢.٠٣
مورد (٥)	خرسانه جاهزة	مستقل	أمر شراء	١,٢٤٧,٦١٢	%١.٨٣
<b>الإجمالي</b>				<b>١٣,٨١٧,٦٠٥</b>	<b>%٢٠.٢٩</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٣٦): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	
مورد (١)	حديد تسليح	طرف مستقل	أمر شراء	٦,٧٢٦,٩١٢	%١٩.٨٤	
مورد (٢)	سيراميك	طرف مستقل	أمر شراء	٣,٠٦٨,٠٦٦	%٩.٠٤	
مورد (٣)	أعمال جبس ودهانات	طرف مستقل	عقد	٢,٣٣٧,٤٥٥	%٦.٨٩	
مورد (٤)	أعمال عظم	طرف مستقل	عقد	١,٨٢٥,٥٦٥	%٥.٣٨	
مورد (٥)	أعمال كلابنج	طرف مستقل	عقد	١,٧٤٤,٨٠٧	%٥.١٤	
<b>الإجمالي</b>					<b>١٥,٧٠٢,٨٠٥</b>	<b>%٤٦.٢٩</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٣٧): المشتريات من أكبر موردين خلال لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

المورد	الخدمة/ المواد المشتراة	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	النسبة من إجمالي تكلفة المبيعات	
مورد (١)	أعمال عظم	مستقل	عقد	٣,٠٣٤,٤٧٢	%٩.٣٠	
مورد (٢)	أعمال زجاج ودرابزين	مستقل	عقد	١,٩٥١,٧٧٦	%٥.٩٨	
مورد (٣)	أعمال جبس ودهانات	مستقل	عقد	١,٤٨١,٠٠٥	%٤.٥٤	
مورد (٤)	أعمال عظم	مستقل	عقد	١,٣٢٥,٦٩٤	%٤.٠٦	
مورد (٥)	أعمال عظم	مستقل	عقد	١,٢٤٧,٩٦٨	%٣.٨٢	
<b>الإجمالي</b>					<b>٩,٠٤٠,٩١٥</b>	<b>%٢٧.٧٠</b>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

### ٥-٣ رؤية الشركة

بأن نكون الخيار الأول لامتلاك الوحدات العقارية الراقية السكنية والتجارية.

### ٦-٣ رسالة الشركة

التطوير وبيع عقارات عصرية مبتكرة وراقية، تساهم في تحقيق الحياة الكريمة لعملائنا من خلال أفضل التصاميم المعمارية والتقنيات الحديثة وجودة البناء العالية.

### ٧-٣ استراتيجية الشركة العامة

لقد طورت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري خطة استراتيجية تمتد لخمس سنوات وتحافظ على النمو المستمر وتطمح إلى زيادة حصة السوق المستهدفة في قطاعي التطوير والتسويق العقاري.

كما حددت الشركة عدد من الممكّنات للاستراتيجية المطروحة:

١. الحفاظ على الطاقة.
٢. استخدام التقنيات والتحول الرقمي.

## ركائز الاستراتيجية

توجه الشركة للتطوير والجودة واضحاً بأن يكون مبنياً على مراجعة دقيقة لما تم من مشاريع سابقة وأن يؤخذ بعين الاعتبار الأهداف التنفيذية والمشاريع والقدرة على تحقيق مثلث الجودة، وحيث أن هيكله العوائد المالية للشركة من الأهداف الإستراتيجية وستكون في عدة مجالات:

### ١. التطوير العقاري

- التطوير بمشاريع خاصة بالشركة.
- التطوير عبر صناديق عقارية.
- والتطوير لجهات وشركات.

حيث قمنا بوضع المحددات للمشاريع والمنتجات المستهدفة للشركة، تطوير المباني السكنية لعملاء ذوي الدخل المتوسط وأعلى من المتوسط:

١. فلل سكنية منفصلة أو متلاصقة.
٢. أدوار سكنية.
٣. شقق سكنية.

### ٢. أعمال التطوير (شركة بناء وسكن)

- أ. التركيز على المشاريع المطورة من قبل فيو.
- ب. التركيز على إدارة المشاريع من خلال التعاقد من الباطن مع شركات مقاولات مؤهلة لتجنب الاستثمار في المعدات والآليات العمالة المكثفة.

### ٣. التسويق العقاري (شركة أكتال العقارية)

- أ. التركيز على تسويق وبيع المشاريع المطورة من قبل فيو.
- ب. التسويق والبيع للمشاريع المطورة من قبل جهات أخرى خارج الشركة.
- ج. البيع على الخارطة.

## ممكنات الاستراتيجية

١. الابتكار في التصميم: تحتاج التصاميم إلى فن الاختيار فقد سخرت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري الكثير من الوقت والجهد والتركيز لتطوير تصاميم عصرية وذات جودة عالية لتلبي بذلك المقاييس الدوقية لفئات كثيرة من العملاء.
٢. الجودة العالية في التنفيذ: نعتمد في الشركة على عمليات وآليات مراقبة للجودة الواضحة المعالم والفعالة وهو الطريق الأفضل لتحسين أداء العمل وتقليل عمليات إعادة العمل والإصلاحات، فقد وضعت المعايير بطريقة سهلة الفهم ومجدية، بما يضمن استخدام المواد المختلفة والمعدات المتاحة بشكلٍ صحيح وفعال.
٣. الحفاظ على الطاقة: نحرص في الشركة قدر الإمكان على الحفاظ على الطاقة من خلال التصاميم المعمارية، اختيار المواد القابلة للتدوير، والمعدات الأقل لانبعاثات الكربون وذلك لاستشعارنا بأهمية الحفاظ على الطاقة.
٤. استخدم التقنيات والتحول الرقمي: استخدام التقنية هي أساس التحول الرقمي حيث أن شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري استخدمت التقنية لدفع العمل إلى الأمام بطرق جديدة وبادرت إلى التحول من العمليات اليدوية والتناظرية إلى العمليات الرقمية في كل جانب من جوانب العمل بما في ذلك سلسلة التوريد وERP والعمليات وخدمة العملاء وغيرها عبر الأنظمة المعتمدة كـ (Microsoft Services و Odoo).

## تبني الاستدامة

تتبنى الشركة خطة لرفع الالتزام تجاه تحقيق الاستدامة في جميع الأنشطة والأعمال، وبالنظر لمركزنا الرائد في قطاع التطوير العقاري، ندرك الأثر الذي نخلفه على مجتمعاتنا وعلى المجتمع الأكبر. ولتعزيز هذا الأثر، نواصل تقديم الدعم للجهود الحثيثة ونواصل السعي لمواءمة استراتيجيتنا وعملياتنا مع جدول أعمال الحكومة لتحقيق الاستدامة.

### زيادة المشاريع السنوية

قدمت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري خطة لزيادة المشاريع المستديمة الخاصة عبر التطوير بمشاريع وذلك من خلال تطوير ربع مليون متر مربع داعمة للاستدامة بنهاية ٢٠٢٧م على مستوى المملكة، وذلك امتداداً للمشاريع السابقة حيث أن شركة فيو المتحدة قد أنهت بناء ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع خلال السنوات الماضية.

### البيع على الخارطة «خطة تسويقية»

عملنا في الشركة على الفرص الاستثمارية للبيع قبل بداية العمل أو أثناءه، وذلك لتحقيق الثقة والأمان بين الشركة وعملائها وضمان وحماية حقوقهم.

### الاستثمار في الصناديق

تعمل الشركة على التعاون مع الشركات المالية في إنشاء صناديق عقارية.

### مراحل تطوير مشاريع الشركة

مرحلة تقييم الفرص المبدئية: تهدف إلى تحديد معايير إقامة المشروع ومعدل الربحية ومعدل العائد وفترة الاسترداد والقيمة المضافة التي يحققها.

مرحلة التفاوض الأساسية: أن تكون الأهداف واضحة في مرحلة التفاوض وتكون المعلومات، التي تحتاج إليها لتحديد أهدافه من عملية التفاوض وبلورتها وجمع المعلومات التي تمثل الركيزة الأساسية للعمل.

مرحلة الاستحواذ: في هذه المرحلة يتم الاستحواذ على الأرض من قبل الشركة أو الدخول مع المستثمرين.

مرحلة التصميم والتخطيط: تقوم الشركة بالتعاقد مع جهات تصميم احترافية لعمل التصاميم الهندسية واعتمادها.

مرحلة الإدارة والمتابعة: يتم حساب الكميات وتعميد المقاول وحساب الجداول الزمنية والتكاليف والجودة ورفع التقارير الدورية والمتابعة والرقابة.

مرحلة التخارج: في هذه المرحلة يتم تجهيز فال العرض وتأثيرها ثم عمل الحملات الإعلانية وبدء البيع عن طريق الوكيل الحصري شركة أكتال العقارية وبعد انتهاء البيع يتم توزيع الأرباح على المستثمرين.

### ٣-٨ نواحي القوة والميزة التنافسية للشركة

- التطوير المستمر
- تحقيق الحوكمة
- توفر رأس المال وحلول تمويلية وقوائم مالية جيدة
- العمل على التحول الرقمي
- جودة التنفيذ
- خبرة الشركة
- الخبرة لدى الفريق
- علامة تجارية مميزة
- أهمية رضا العملاء عند الشركة
- الاستدامة

### ٩-٣ المزايا التنافسية

- فتح أسواق جديدة
- دخول الشركات العالمية
- تنوع المنتجات ومصادر لتحقيق الاستدامة المالية
- حجم الطلب العالي ورؤية المملكة في زيادة التملك

### ١٠-٣ أهداف الشركة

- المساهمة في التنمية العمرانية
- الارتقاء بمستوى الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط
- تقديم منتجات سكنية استثمارية مبتكرة
- توظيف الكوادر الفنية ذات الخبرة العالية لضمان الوصول إلى أفضل التصاميم المعمارية والإنشائية والتنفيذية
- استخدام التكنولوجيا الحديثة
- دراسة احتياجات السوق وتوفير سكن اقتصادي مناسب يتوافق مع هذه الاحتياجات
- التعريف والترويج للمنتجات بأحدث الوسائل التسويقية
- تدريب الفنيين لتحقيق أعلى جودة عند تنفيذ الأعمال

### ١١-٣ السجلات التجارية للشركة

الجدول رقم (٣٨): السجلات التجارية للشركة

م	اسم الشركة	نوع الكيان القانوني	رقم السجل	النشاط	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	شركة مساهمة سعودية مقفلة	١٠١٠٣١٠٨٣٠	- الإنشاءات العامة للمباني السكنية. - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره. - ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.	١٤٣٢/٠٧/١٣هـ	١٤٤٥/٠٧/١٣هـ
٢	شركة بناء وسكن	فرع شركة مساهمة سعودية مقفلة	١٠١٠٨٠٦٣٠٨	- الإنشاءات العامة للمباني السكنية. - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، والمستشفيات، والفنادق، وغيره. - إنشاء المطارات ومرافقها. - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية. - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع. - ترميمات المباني السكنية وغير السكنية. - تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وإصلاحها. - تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها. - تركيب أنظمة التبريد، وتكييف الهواء، وصيانتها، وإصلاحها. - تمديدات أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها. - تمديدات أنابيب الري وصيانتها وإصلاحها. - تركيب وتمديد أنابيب تكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها.	١٤٤٣/١١/٠٩هـ	١٤٤٥/١١/٠٩هـ

م	اسم الشركة	نوع الكيان القانوني	رقم السجل	النشاط	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٣	شركة أكتال العقارية	فرع شركة مساهمة سعودية مقفلة	١٠١٠٣٤١٤٣٦	- 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. - أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.	١٤٣٣/٠٧/١٩ هـ	١٤٤٥/١٢/٢٥ هـ

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ١٢-٣ العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها ومنتجاتها على اسمها التجاري المسجل في سجلها التجاري والذي يعكس في شعارها، والذي يدعم أعمالها ومركزها التنافسي، ويمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. ويوضح الجدول أدناه العلامات التجارية للشركة.

الجدول رقم (٣٩): العلامات التجارية وحقوق الملكية التي تملكها الشركة

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	بلد التسجيل	بداية الحماية	نهاية الحماية
	شركة بناء وسكن	١٤٤١٠٢٢٧٨٥	١٤٤٢/٠٢/٠٣ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤١/٠٨/٠٧ هـ	١٤٥١/٠٨/٠٦ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٣٩٠١٦١٤١	١٤٣٩/١٠/٢٣ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩/٠٧/١٥ هـ	١٤٤٩/٠٧/١٥ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٣٥٠٢١٠١٩	١٤٣٦/٠٢/٢٨ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٣٥/١١/١٨ هـ	١٤٤٥/١١/١٧ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٤٤٠٠٤١٦٠	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٤٤٠٠٤١٦١	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٤٤٠٠٤١٥٧	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	شركة بناء وسكن	١٤٤٤٠١١٥٩٣	١٤٤٤/٠٧/١١ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤٤/٠٣/٢٧ هـ	١٤٥٤/٠٣/٢٦ هـ
	مكتب أكتال العقارية	١٤٤٠٠٣١١٩	١٤٤٠/١١/٢٥ هـ	المملكة العربية السعودية	١٤٤٠/٠٩/٠٨ هـ	١٤٥٠/٠٩/٠٨ هـ

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٤٠): تصاريح وشهادات الشركة

م	الشهادة	رقم الشهادة	الجهة المصدرة للشهادة	تاريخ الشهادة	انتهاء الشهادة
١	شهادة التأمينات الاجتماعية	٥٠٤٢٠٨٤٠٠	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٢/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٦هـ
٢	شهادة سعودة	٢١٤٢٧٧-١٧٨٣١٣٤٦	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٢٣/٠٦/١٢م	٢٠٢٣/٠٩/٠١م
٣	شهادة الزكاة	١٠٢٠١٩٠٠١٦	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٤٤٤/٠٩/٢٧هـ	١٤٤٥/١٠/٢١هـ
٤	شهادة التزام بنظام حماية الأجور	٢٠٠١٢٣٠٨٠١٧٩٧٣	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٥/٠١/٢٣هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ
٥	شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	٢٠٠٥٦٧٤٧٣٧	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٤٢٨/١٢/٠٢هـ	لا ينطبق
٦	شهادة تأهيل البيع على الخارطة (وافي)	٤٧٨	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة «وافي»، التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	١٤٤٢/٠٣/١٨هـ	١٤٤٥/٠٣/١٧هـ
٧	شهادة تأهيل مطور عقاري (إتمام)	٢١٤٠٢٥٣١٦٣	مركز خدمات المطورين (إتمام)، التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	٢٠٢١/٠١/٢٣م	لا ينطبق
٨	شهادة عضوية مقاول	١٩٦٤١٩٦٤٨	الهيئة السعودية للمقاولين	٢٠٢٣/٠٨/٢٠م	٢٠٢٤/٠٩/١٩م
٩	شهادة اشتراك في غرفة الرياض	٢٥٤٥٩١	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	٢٠١١/٠٦/١٥م	٢٠٢٤/٠١/٢٥م
١٠	شهادة عضوية مقاول لفرع الشركة «شركة بناء وسكن»	٢٣٦٨٢٣٦٨٣	الهيئة السعودية للمقاولين	٢٠٢٢/٠٦/٢٨م	٢٠٢٤/٠٦/٢١م
١١	رخصة نشاط تجاري	٤٠٠٣١٨٣٧٩١٥	أمانة منطقة الرياض «بلدي»	١٤٢٣/٠٨/٢٦هـ	١٤٤٦/٠٨/٢٦هـ
١٢	شهادة الآيزو ٩٠٠١ ISO ٩٠٠١	AMER1٠٠١٧	AQSR	٢٠٢٢/١١/٢٩م	٢٠٢٣/١١/٢٥م
١٣	شهادة اشتراك في غرفة الرياض لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية»	٣٨١٣٦٢	الغرفة التجارية الصناعية بالرياض	٢٠١٦/١٢/١٤م	٢٠٢٤/٠٧/٠١م
١٤	شهادة تأهيل مسوق عقاري (شركة أكتال العقارية)	M/١٣٩	وافي	٢٠٢٣/٠٤/٠٢م	٢٠٢٤/٠٤/٠٢م
١٥	شهادة التأمينات الاجتماعية لفرع الشركة (شركة أكتال العقارية)	٥٧٥٠٨٠٨٠	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٢/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٦هـ
١٦	شهادة سعودة لفرع الشركة (شركة أكتال العقارية)	١٩٤٢٧٠٣٦-٦٩٠٨٩٩	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٢٣/٠٨/١٤م	٢٠٢٣/١١/١٢م
١٧	شهادة التزام بنظام حماية الأجور لفرع الشركة (شركة أكتال العقارية)	٢٠٠١٢٣٠٨٠١٨٤١١	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٥/٠١/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٧هـ
١٨	شهادة التأمينات الاجتماعية لفرع الشركة (شركة بناء وسكن)	٥٧٥٠٢٩٧٩	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٢/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٦هـ
١٩	شهادة سعودة لفرع الشركة (شركة بناء وسكن)	٣١٣٣٦٤٣٣-٧٢٠٧٩١	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	٢٠٢٣/٠٨/١٥م	٢٠٢٣/١١/١٣م
٢٠	شهادة التزام بنظام حماية الأجور لفرع الشركة (شركة بناء وسكن)	٢٠٠١٢٣٠٨٠١٨٣٧٩	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٥/٠١/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٧هـ

م	الشهادة	رقم الشهادة	الجهة المصدرة للشهادة	تاريخ الشهادة	انتهاء الشهادة
٢١	رخصة نشاط تجاري لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية»	٤٢٠١٣٨٣٥٤٢٣	أمانة منطقة الرياض «بلدي»	-	١٤٤٥/٠٤/٠١ هـ
٢٢	رخصة فال للوساطة والتسويق لفرع الشركة «شركة أكتال العقارية»	١٢٠٠٠١٩٣٨١	الهيئة العامة للعقار	٢٠٢٣/٠٧/٢٦ م	٢٠٢٤/٠٧/٢٦ م

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

### ١٤-٣ قائمة العقارات التي تملكها أو تستأجرها الشركة

#### الجدول رقم (٤١): عقارات الشركة المستأجرة

م	العقار	المدينة	نوع العقار	بداية العقد	نهاية العقد	قيمة الإيجار (ريال سعودي) (سنوي)
١	مقر الشركة	الرياض	مكتبي	١٤٤٢/٠٨/٠٦ هـ	١٤٤٥/٠٨/٠٥ هـ	١٧٠,١٥٨ ريال سعودي
٢	مقر فرع الشركة «أكتال العقارية»	الرياض	مكتبي	٢٠٢٢/٠٩/٢٦ م	٢٠٢٥/٠٩/٢٥ م	٥١,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

#### الجدول رقم (٤٢): العقارات المملوكة للشركة

نوع العقار	رقم الصك	ملكية المشروع**	تاريخه	رقم القطع	رقم المخطط	الحي - المدينة	المساحة (م <sup>٢</sup> )	القيمة الدفترية
مشروع فيو ١٢	٧١٧٨١٤٠٠٤٣١٤	شراكة بين الشركة وطرف آخر	١٤٤٣/٠٥/١٩ هـ	٨٣-٨٥-٨٧-٨٩-٩١-٩٣-٩٥-٩٧	٣٨٨٢	النجس - الرياض	٣,٤٨٧,٠٥	١٤,٨٠٦,٨٨٦

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\*\* للمزيد من المعلومات حول ملكية المشروع يرجى الرجوع للقسم رقم ٩ «المعلومات القانونية» فقرة ٩-١٤ «العقارات».

### ١٥-٣ الموظفين والسعودة

#### الجدول رقم (٤٣): أعداد موظفي الشركة خلال الأعوام ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

الجنسية	٢٠٢١ م		٢٠٢٢ م		٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	١٤	%٣٧.٨٤	٢٠	%٤٢.٥٥	١٩	%٣٨.٧٨
غير السعوديين	٢٣	%٦٢.١٦	٢٧	%٥٧.٤٥	٣٠	%٦١.٢٢
الإجمالي	٣٧	%١٠٠.٠٠	٤٧	%١٠٠.٠٠	٤٩	%١٠٠.٠٠

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

الجدول رقم (٤٤): أعداد موظفي الشركة حسب الإدارات خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م		٢٠٢٢م		٢٠٢١م		الإدارة
غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	غير سعودي	سعودي	
٢	٥	٢	٤	٢	٤	الإدارة العامة
٢٠	٢	٢	١	١٣	١	الإدارة المشاريع
-	٣	-	٣	-	١	إدارة التسويق
٢	١	١٨	٤	٣	-	الإدارة المالية
٢	٣	٢	٥	٢	٤	إدارة المبيعات
١	٣	١	٢	٢	٢	الإدارة التنفيذية
٣	٢	٢	١	١	٢	إدارة الموارد البشرية
٣٠	١٩	٢٧	٢٠	٢٣	١٤	الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

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

# 0

# 4

## هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

## هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

## ١-٤ هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده:

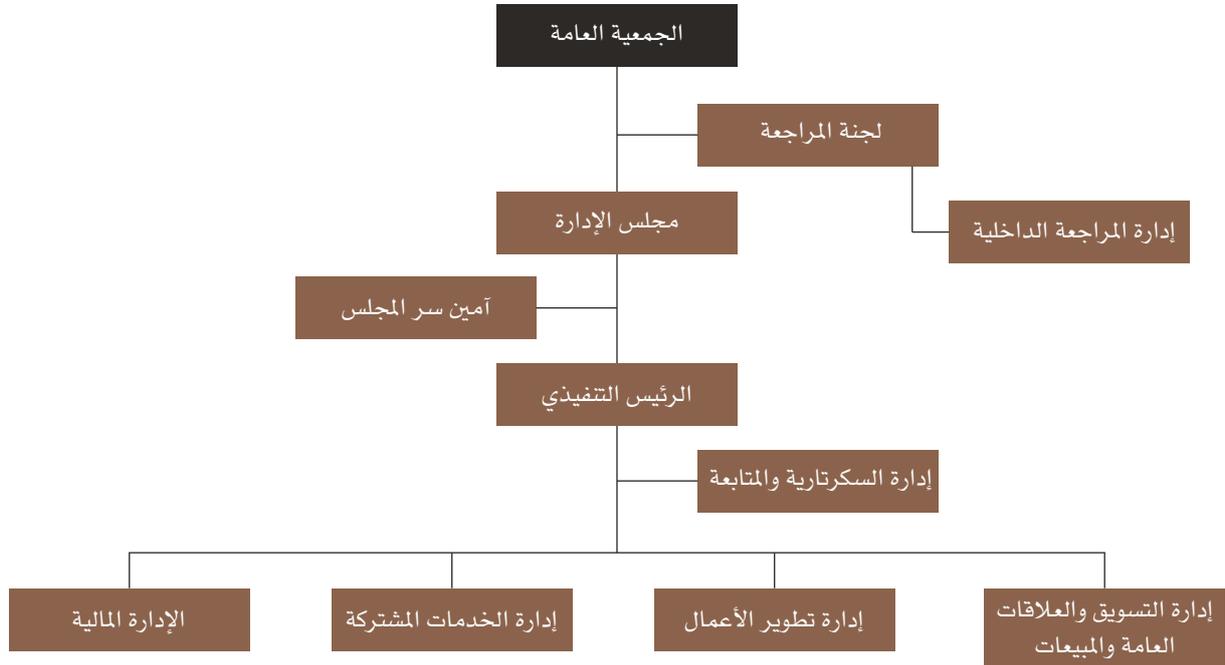
الجدول رقم (٤٥): هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده

#	المساهم	عدد الأسهم قبل الطرح	نسبة الملكية قبل الطرح	عدد الأسهم بعد الطرح	نسبة الملكية بعد الطرح
١	أحمد بن بجاد بن نابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	%٥٣	١,٤٤٠,٠٠٠	%٤٣.٦٤
٢	محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	%٤٧	١,٢٦٠,٠٠٠	%٣٨.١٨
٣	المستثمرون المؤهلين	-	-	٦٠٠,٠٠٠	%١٨.١٨
	الإجمالي	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	%١٠٠

لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في أسهم الشركة لأي من المساهمين أعلاه كما بتاريخ هذه النشرة.

## ٢-٤ الهيكل التنظيمي لشركة فيو المتحدة لتطوير العقارات

الشكل البياني رقم (١) الهيكل التنظيمي للشركة



## ٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

## الجدول رقم (٤٦): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

أعضاء مجلس الإدارة							
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية****	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة قبل الطرح مباشرة***	
						النسبة	العدد
أحمد بن بجاد بن نايت الحربي	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٤٤	١,٥٩٠,٠٠٠	٥٣%
محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٤٩	١,٤١٠,٠٠٠	٤٧%
محمد بن عبد الله بن محمد البسام	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	٤٠	-	-
زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج	عضو مجلس إدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	٣٣	-	-
لؤي حسين	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي	غير مستقل	يمني	٣٥	-	-
أمين سر المجلس**							
لؤي حسين	أمين سر المجلس	تنفيذي	غير مستقل	يمني	٣٥	-	-

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\* أقر المؤسسون بموجب قرار الشركاء الموقع في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) على تعيين أعضاء أول مجلس إدارة المذكورين أعلاه وذلك لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ القرار، وذلك من تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م) حتى تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٨/٠٣/٢٠٢٦م).

\*\* قرر مجلس الإدارة كما في تاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م) بتعيين السيد/ لؤي حسين كأمين سر لمجلس الإدارة.

\*\*\* لا يوجد ملكيات غير مباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذه النشرة.

\*\*\*\* تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة للشركة في كل من:

- أن يكون مالكا لما نسبته ٥% أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبة ٥% أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو أي طرف متعامل معها أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجع الحسابات وكبار الموردين، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجان تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي أو عن ٥٠% من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجان أيهما أقل.
- أن يشترك في عمل من شأن منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوّل الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

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

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

#### ٢-٣-٤ مهام رئيس مجلس الإدارة

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

#### ٣-٣-٤ مهام عضو مجلس الإدارة المستقل

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

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

## ٤-٣-٤ مهام أمين سر المجلس

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

١. توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخ ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها (إن وجدت)، وتوقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين.
٢. حفظ التقارير التي تُرفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
٣. تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
٤. التحقق من تقييد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.
٥. تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
٦. عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مربياتهم حيالها قبل توقيعها.
٧. التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
٨. التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.

وفيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

## الجدول رقم (٤٧): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة

الاسم:	أحمد بن بجاد بن نابت الحربي
العمر	٤٤
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الامارات العربية المتحدة في عام ٢٠٠٥م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠٢٣م حتى الآن.</li> <li>- شغل منصب المدير التنفيذي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠١١م حتى ٢٠٢٢م.</li> <li>- شغل منصب المدير التنفيذي لمجمع عيادات العناية التخصصية (مؤسسة فردية) (القطاع الصحي) من ٢٠٠١م حتى ٢٠١٢م.</li> <li>- شغل منصب شريك والرئيس التنفيذي للمركز الاستشاري لطب الاسنان (مؤسسة فردية) (القطاع الصحي) من ٢٠٠٤م حتى ٢٠١٢م.</li> </ul>
العضوية في مجلس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مالك لشركة وفز العقارية وهي شركة تعمل في قطاع التطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة- شخص واحد) من ٢٠٢٠م حتى الآن.</li> <li>- شريك في شركة دام الأعمال للشركات المحلية (وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الأنشطة المهنية والعملية والتقنية) من ٢٠٢٢م.</li> </ul>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٤٨): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة

الاسم:	محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود
العمر	٤٩
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية من المملكة العربية السعودية ١٩٩٦م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠٢٣م حتى الآن. - شغل منصب نائب المدير التنفيذي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠١١م حتى ٢٠٢٢م.
العضوية في مجلس إدارات أخرى	- مالك لشركة أنيار المحدودة وهي شركة تعمل في الانشاءات العامة للمباني السكنية (شركة ذات مسؤولية محدودة شخص واحد) منذ عام ٢٠٢٠م. - شريك في شركة دام الأعمال للشركات المحلية (وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الأنشطة المهنية والعملية والتقنية) من ٢٠٢٢م.

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٤٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة لؤي حسين

الاسم:	لؤي حسين
العمر	٣٥
الجنسية	يمني
المنصب	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر المجلس
المؤهلات العلمية	- حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة عدن في اليمن عام ٢٠١١م. - حاصل على دبلوم في إدارة أعمال معهد نيوهورايزن (عدن- اليمن) عام ٢٠١١م. - حاصل على شهادة التخطيط الاستراتيجي (عدن- اليمن) عام ٢٠١١م. - حاصل على شهادة MBA MINI (عن بعد) عام ٢٠١٩م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠٢٣م حتى الآن. - شغل منصب مدير تطوير الأعمال لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٢م. - شغل منصب مدير منتج في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠١٨م حتى ٢٠١٩م. - شغل منصب مدير مشاريع في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (المصدر) من ٢٠١٧م حتى ٢٠١٨م.
العضوية في مجلس إدارات أخرى	لا يوجد

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٥٠): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة زاهر بن صالح الحجاج

الاسم:	زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج
العمر	٣٣
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حاصل على درجة البكالوريوس في محاسبة من جامعة القصيم في المملكة العربية السعودية ٢٠١٢م</li> <li>- حاصل على زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) عام ٢٠١٦م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- شريك في شركة الصالح والزومان والفهد (شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية)، (تعمل في مجال المراجعة الداخلية والخارجية والزكاة والدخل والاستشارات المالية مرخصة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) من ٢٠٢٢م حتى الآن.</li> <li>- شريك في شركة بي كي اف (PKF) البسام وشركاه (شركة تضامنية)، (أنشطة المراجعة وتدقيق الحسابات) من ٢٠١٧م ٢٠٢٢م.</li> <li>- شغل منصب مدير وحدة التقارير التنظيمية في بنك البلاد شركة مُدرجة (تعمل في مجال الخدمات التمويلية والاستثمارية) من ٢٠١٢م حتى ٢٠١٧م.</li> <li>- شغل منصب محلل مالي في شركة المقاصد للاستشارات الاقتصادية (شركة ذات مسؤولية محدودة)، (أنشطة الاستشارات الاقتصادية) من ٢٠١٢م حتى ٢٠١٢م.</li> </ul>
العضوية في مجلس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس لجنة المراجعة في شركة معيار المالية (شركة مساهمة مغلقة)، (تعمل في مجال إدارة الاستثمار في الصناديق الاستثمارية وتقديم الترتيب والمشورة وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية) من ٢٠٢٣م حتى الآن.</li> <li>- عضو لجنة المراجعة في شركة الإنجاز للتجارة والمقاولات (شركة مساهمة مغلقة)، (قطاع المقاولات) من ٢٠٢٢م حتى الآن.</li> <li>- شريك في شركة الصالح والزومان والفهد (شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية) (تعمل في مجال المراجعة الداخلية والخارجية والزكاة والدخل والاستشارات المالية مرخصة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) من ٢٠٢٢م حتى الآن.</li> </ul>

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٥١): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة محمد بن عبد الله البسام

الاسم:	محمد بن عبد الله بن محمد البسام
العمر	٤٠
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حاصل على درجة البكالوريوس في علوم المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٦م.</li> <li>- حاصل على شهادة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) ٢٠١٥م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يشغل منصب رئيس التدقيق التنفيذي في شركة أرامكو روان للحفر البحري (شركة ذات مسؤولية محدودة)، (متخصصة في أعمال الحفر البحري للنفط والغاز) من ٢٠١٨م حتى الآن.</li> <li>- شغل منصب مراجع داخلي أعلى في شركة أرامكو السعودية شركة مُدرجة (تعمل في مجال الطاقة) ٢٠١٦م حتى ٢٠١٨م.</li> <li>- شغل منصب محلل حسابات أول في شركة أرامكو السعودية شركة مُدرجة (تعمل في مجال الطاقة) ٢٠١٤م حتى ٢٠١٦م.</li> <li>- شغل منصب مراجع داخلي في شركة أرامكو السعودية شركة مُدرجة (تعمل في مجال الطاقة) ٢٠١٢م حتى ٢٠١٤م.</li> <li>- شغل منصب محلل حسابات في شركة أرامكو السعودية شركة مُدرجة (تعمل في مجال الطاقة) ٢٠١٢م حتى ٢٠١٣م.</li> <li>- شغل منصب مدقق أول في شركة برايس ووتر هاوس كوبرز (PWC) (ذات مسؤولية محدودة) (متخصصون بأعمال المراجعة الخارجية والاستشارات) ٢٠١١م حتى ٢٠١٢م.</li> <li>- شغل منصب مسؤول العلاقات في بنك البلاد شركة مُدرجة (تعمل في مجال الخدمات التمويلية والاستثمارية) ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٠م.</li> </ul>
العضوية في مجلس إدارات أخرى	لا يوجد

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٤-٤ الإدارة التنفيذية

يوضح الجدول التالي الإدارة التنفيذية للشركة:

الجدول رقم (٥٢): الإدارة التنفيذية للشركة

م	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة (مباشرة أو غير مباشرة)	
						العدد	النسبة
١	لؤي حسين	الرئيس تنفيذي	اليمن	٣٥	٢٠٢٣/٠٥/٠٩م	-	-
٢	محمد عبد الله عبد الكريم التويجري	نائب الرئيس التنفيذي ومدير تطوير الأعمال ومدير التسويق والعلاقات العامة والمبيعات المكلف	سعودي	٣٠	٢٠٢٢/٠٨/٠١م	-	-
٣	عوض أحمد عوض محمود	المدير المالي ومدير الخدمات المشتركة المكلف	مصري	٣٩	٢٠١٨/١/١م	-	-
٤	شاغر*	مدير التسويق والعلاقات العامة والمبيعات	-	-	-	-	-
٨	شاغر*	مدير الخدمات المشتركة	-	-	-	-	-

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

\* هذه المناصب هي شاغرة كما بتاريخ هذه النشرة ومن المتوقع ملء هذه الشواغر في الربع الأول من عام ٢٠٢٤م

يقوم أعضاء الإدارة التنفيذية فيما بينهم الرئيس التنفيذي إدارة العمليات اليومية في الشركة وفقاً للصلاحيات التي يخولها لهم مجلس الإدارة وسائر اللوائح والسياسات الداخلية.

وفيما يلي ملخص للسيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة:

الجدول رقم (٥٣): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي

الاسم:	لؤي حسين
يُرجى مراجعة قسم رقم «٤-٣» الخاص بأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	
المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.	

الجدول رقم (٥٤): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي

الاسم:	عوض أحمد عوض محمود
العمر	٣٩
الجنسية	مصري
المنصب	المدير المالي
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في تخصص محاسبة وإدارة أعمال من جامعة المنصورة في مصر عام ٢٠٠٥م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير المالي ومدير الخدمات المشتركة المكلف في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من ٢٠١٨م حتى الآن. - شغل منصب رئيس الحسابات في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من ٢٠١٦م حتى ٢٠١٨م. - شغل منصب رئيس حسابات في المواد الغذائية في مجموعة الأحمدية للتجارة والمقاولات - الدوحة من ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٤م. - شغل منصب محاسب قانوني في مكتب حنانة للمحاسبة والمراجعة - القاهرة من ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٨م.

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## الجدول رقم (٥٥): ملخص السيرة الذاتية لنائب الرئيس التنفيذي ومدير تطوير الأعمال

الاسم:	محمد عبد الله عبد الكريم التويجري
العمر	٣٠
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب الرئيس التنفيذي ومدير تطوير الأعمال ومدير التسويق والعلاقات العامة المكلف
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في تخصص التمويل من جامعة القصيم في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٦م
الخبرات العملية	- شغل منصب إدارة الاستثمار في الشركة السعودية للتطوير العمراني من ٢٠١٦-٢٠٢٢م - شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي ومدير تطوير الأعمال ومدير التسويق والعلاقات العامة المكلف في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من ٢٠٢١م حتى الآن.

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٥-٤ لجان الشركة

شكل مجلس الإدارة لجنة المراجعة من أجل تحسين إدارة الشركة ومن أجل الوفاء بالمتطلبات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية. ويتعين على اللجنة أن يكون لديها قواعد واضحة لتعريف دورها وصلاحياتها والمسؤوليات المنوطة بها، ويجب إعداد محاضر لكافة اجتماعات اللجنة (يقوم مجلس الإدارة بمراجعة تلك المحاضر واعتمادها)، هذا وتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

## ١-٥-٤ لجنة المراجعة

بالإشارة إلى الفقرة (أ) من المادة الحادية والخمسون والمادة الثانية والخمسون والسادسة والخمسون والثامنة والثمانون من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، وافق مجلس إدارة الشركة على تعيين أعضاء لجنة المراجعة في تاريخ ١٩/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م) على تعيين أعضاء لجنة المراجعة وتحديد صلاحياتها وذلك لمدة ٣ سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية.

## ٢-٥-٤ اختصاصات لجنة المراجعة

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

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني - بناء على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة، وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- إعداد تقرير عن رأيها في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعمما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التأكد من توجيه الدعوة إلى مراجعي الحسابات للحصول على ما لا يقل عن ٣ عروض لأعمال المراجعة والزكاة.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ بالاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة وإبداء مربياتها حيال ذلك.

- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
- التأكد من أن مراجع الحسابات المرشح لمراجعة حسابات الشركة لم تمض عليه المدة النظامية لتعاقب مراجعي الحسابات، وذلك تماشياً مع الممارسات المهنية والتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية.
- التأكيد من عدم تعيين مراجع الحسابات لتقديم أي خدمات مهنية للشركة لا تسمح بها الأنظمة ذات العلاقة الصادرة عن الجهات الرقابية، وقواعد آداب وسلوك المهنة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين أن يمارسوها خلال فترة تعيينهم مراجعي حسابات للشركة.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.

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

يوضح الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

#### الجدول رقم (٥٦): لجنة المراجعة

م	الاسم	المنصب
١	زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج	رئيس اللجنة
٢	عبد الرحمن بن سليمان بن صالح الغصن	عضو
٣	سلطان بن أحمد بن محمد الشبيلي	عضو

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

#### ٣-٥-٤ ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

#### الجدول رقم (٥٧): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة زاهر الحجاج

الاسم: زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج
يُرجى مراجعة قسم رقم «٤-٣» الخاص بأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

#### الجدول رقم (٥٨): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة عبد الرحمن الغصن

الاسم:	عبد الرحمن بن سليمان بن صالح الغصن
العمر:	٣١
الجنسية:	سعودي
المنصب:	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية:	حاصل على درجة الماجستير في الشريعة الإسلامية من جامعة الامام محمد بن سعود الإسلامية في عام ٢٠١٨م.
الخبرات العملية:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يشغل منصب مستشار قانوني بشركة الضبعان وشركاه من ٢٠٢٢م حتى الآن.</li> <li>- شغل منصب مدير القانونية والشريعة بشركة الانماء للاستثمار من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٢م.</li> <li>- شغل منصب مساعد القانونية والشريعة بشركة الانماء للاستثمار من ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢١م.</li> <li>- شغل منصب المستشار القانوني بمكتب وكيل وزارة العدل للأنظمة والتعاون الدولي - وزارة العدل من يناير ٢٠٢٠م حتى مايو ٢٠٢٠م.</li> <li>- شغل منصب مستشار شرعي ببنك الانماء من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م.</li> </ul>
العضوية في مجلس إدارات أخرى:	لا يوجد
العضوية في لجان أخرى:	لا يوجد

## الجدول رقم (٥٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة سلطان الشبيلي

الاسم:	سلطان بن أحمد بن محمد الشبيلي
العمر	٣٣
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام ٢٠١٣م.</li> <li>- حاصل على زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) عام ٢٠١٧م.</li> <li>- حاصل على شهادة المعايير الدولية للتقرير المالي - جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين البريطانية عام ٢٠١٧م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الشريك المدير - (شركة سلطان احمد الشبيلي محاسبون قانونيون) من ٢٠٢١م - حتى الآن.</li> <li>- شريك ورئيس اللجنة الفنية ولجنة التدريب - بي كي اف البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون- من ٢٠١٧م - ٢٠٢١م.</li> <li>- قائد فريق المحاسبة - ثقة لخدمات الاعمال (شركة ذات مسئولية محدودة- قطاع خدمات الاعمال) من ٢٠١٦ - ٢٠١٧م.</li> <li>- مراجع رئيسي - ارنست ويونغ (شركة مهنية ذات مسئولية محدودة - قطاع المحاسبة والمراجعة) - من ٢٠١٢م - ٢٠١٦م.</li> </ul>
العضوية في مجلس إدارات أخرى	لا يوجد
العضوية في لجان أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو لجنة المراجعة في شركة حياة النظافة.</li> <li>- عضو لجنة مراجعة في شركة مراس العربية الطبية القابضة.</li> <li>- عضو لجنة مراجعة في شركة رؤووم التجارية.</li> <li>- عضو لجنة مراجعة في شركة عبدالعزيز بن أحمد التويجري للتجارة.</li> <li>- عضو لجنة مراجعة في شركة نفوذ للمنتجات الغذائية.</li> </ul>

# 05

## سياسة توزيع الأرباح

## سياسة توزيع الأرباح

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة. فإن أي قرار بتوزيع أرباح نقدية، يجب أن يصدر من قبل الجمعية العامة العادية بناءً على توصية من مجلس الإدارة الذي يأخذ في الاعتبار عند إصداره لهذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح.

حسب المادة (٢٥) من النظام الأساسي الوثائق المالية:

١. يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعدّ القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات إن وجد، قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية (بخمس 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، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة، وذلك قبل موعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية (بواحد وعشرين) يوماً على الأقل، وعليه إيداع هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

حسب المادة (٣٦) من النظام الأساسي تكوين الاحتياطي:

١. للجمعية العامة العادية - عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن تقرر تكوين احتياطيات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة - قدر الإمكان - على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية أغراض اجتماعية لعاملية الشركة.

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

حسب المادة (٣٧) من النظام الأساسي استحقاق الأرباح:

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع، وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق، وتستحق الأسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها.

يوضح الجدول أدناه الأرباح التي قامت الشركة بتوزيعها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية لستة أشهر في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

## الجدول رقم (٦٠): توزيع أرباح الشركة خلال الفترة من عام ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٢م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

البيان	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م***
صافي ربح السنة/الفترة (ريال)	١١,٦٦٩,٠٥٤	١٧,٠١٣,٣٣٦	٣,٨٠٨,٩١٩
توزيعات الأرباح المعلنة خلال السنة/الفترة (ريال)	٧,٥٧٥,٣٩٣	١,٦٢٠,٧٠٨	٤,١٧٤,٥٣١
توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة/الفترة (ريال)	٧,٥٧٥,٣٩٣	١,٦٢٠,٧٠٨	٤,١٧٤,٥٣١
عدد الأسهم	لا ينطبق	لا ينطبق	٣,٠٠٠,٠٠٠
ربحية السهم (ريال)	لا ينطبق	لا ينطبق	١,٢٧
نسبة توزيعات الأرباح المعلنة إلى صافي الربح	%٦٤.٩٢	%٩.٥٣	%١٠٩.٦
معدل تغطية الأرباح (صافي الأرباح إلى توزيعات الأرباح المعلنة)	١,٥٤	١٠,٤٩	٠,٩١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

- \* تم توزيع أرباح سنة ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م بقيمة إجمالية سبعة ملايين وخمسمائة وخمسة وسبعون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وتسعون ريال سعودي بشكل ربعي على النحو التالي:
- قرار الشركاء الصادر في بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢١م فقد قرر توزيع أرباح العام المنتهي في ٣١/١٢/٢٠٢٠م، بمبلغ ثلاثة ملايين ومائتان وواحد وثلاثون و٣٢١,٣٢٧ ريال سعودي.
  - قرار الشركاء الصادر في تاريخ ٠٨/٠٤/٢٠٢١م فقد قرر توزيع أرباح الربع الأول لعام ٢٠٢١م المنتهي في ٣١/٠٣/٢٠٢١م، بمبلغ مليونان وثمانمائة وخمسة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وسبعون ٢,٨١٥,٤٧٥ ريال سعودي.
  - قرار الشركاء الصادر في تاريخ ٠٥/٠٧/٢٠٢١م فقد قرر توزيع أرباح الربع الثاني لعام ٢٠٢١م المنتهي في ٣٠/٠٦/٢٠٢١م، بمبلغ أربعمائة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وأربعة عشر ٤٣٠,٩١٤ ريال سعودي.
  - قرار الشركاء الصادر في تاريخ ٠٦/١٠/٢٠٢١م فقد قرر توزيع أرباح الربع الثالث لعام ٢٠٢١م المنتهي في ٣٠/٠٩/٢٠٢١م، بمبلغ أربعمائة وواحد وستون ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون ٤٦١,٦٢٥ ريال سعودي.
  - بناء على قرار الشركاء بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠٢١م وإحفاً لقرار تحويل إيرادات العمائر الشهرية إلى حساب الشركة على أن يتم توزيعها مع الأرباح بشكل ربعي، كما بلغ إجمالي التوزيعات الشهرية بإجمالي توزيعات بمبلغ ستمائة وستة وثلاثون ألفاً واثنان وخمسون ٦٣٦,٠٥٢ ريال سعودي.
- \*\* وفقاً لقرار الشركاء المنعقد بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٢٢م، فقد قرر خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، توزيع أرباح على الشركاء بمبلغ مليون وستمائة وعشرون ألفاً وسبعمائة وثمانية ١,٦٢٠,٧٠٨ ريال سعودي والتي تم توزيعها نقداً.
- \*\*\* وفقاً لقرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢٣م تم إعلان توزيع أرباح على الشركاء بقيمة ٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، إلا أنه تبين لاحقاً عدم كفاية رصيد الأرباح المحتجزة كما في تاريخ قرار الشركاء لصرف هذه التوزيعات وعليه فقد قررت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة في تاريخ ٠٦/٠٣/٢٠٢٣هـ (الموافق ٢١/٠٩/٢٠٢٣م) واستناداً إلى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من نظام الشركات إلغاء قرار توزيع المبالغ كاملاً والاكتفاء بتوزيع مبلغ ثلاثمائة (٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي فقط لا غير.
- قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٥/٠٢/٢٠٢١م والقاضي بتوزيع إيرادات العمائر بشكل ربع سنوي، وقد بلغ هذا التوزيع خلال الفترة المشار إليها ما قيمته ٦٥,٦١٢ ريال سعودي. وعليه بلغ إجمالي التوزيعات المدفوعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مبلغ ٣٦٥,٦١٢ ريال سعودي.
  - التوصية بتوزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بقيمة ٣,٨٠٨,٩١٩ ريال سعودي عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وذلك وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية الصادرة في ١١/٠٢/٢٠٢٣هـ (الموافق ٢٧/٠٨/٢٠٢٣م)، والظاهر في القوائم المالية المفحوصة من قبل مراجع حسابات الشركة، وقد تنازل المساهمون عن استلامهم نقداً في مقابل رصيد المستحق عليهم المثبت في الدفاتر والبالغ ٥,٠٦٤,٥٧٥ ريال سعودي وموافقهم على تسوية الفرق نقداً والبالغ قدره ١,٢٥٥,٦٥٦ ريال وذلك بسداده للشركة.

# 06

## استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

## استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

## ١-٦ متحصلات الطرح

بلغت إجمالي متحصلات الطرح اثنان وأربعون مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سُيخص منها ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسديد جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب المستشار المالي وأتعاب مدير الاكتتاب ومصاريف فتح حساب الأمانة ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح، كما بلغت صافي متحصلات الطرح تسعة وثلاثون مليون (٣٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وسوف تعود صافي متحصلات الطرح (١) بنسبة (٥٠.٠٠٪) لصالح الشركة (٢) بنسبة (٥٠.٠٠٪) لصالح المساهمين البائعين، وسيتم خصم مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الطرح وفقاً لنسبة الشركة والمساهمين البائعين من إجمالي متحصلات الطرح، وستقوم الشركة باستخدام حصتها من متحصلات الطرح في تمويل مشاريعها المستقبلية وخطتها التوسعية كما يلي:

## ٢-٦ صافي متحصلات الطرح

بلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره تسعة وثلاثون مليون (٣٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيتم توزيع متحصلات الاكتتاب كالتالي:

١. مبلغ تسعة عشر مليوناً وخمسمائة ألف (١٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سيحصل عليه المساهمين البائعين نسبة (٥٠٪) من صافي المتحصلات.
٢. مبلغ تسعة عشر مليوناً وخمسمائة ألف (١٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ستحصل عليه الشركة الناتج من زيادة رأس المال تمثل نسبة (٥٠٪) من صافي متحصلات وسيتم استخدامه كالتالي:

## ٣-٦ استخدام صافي متحصلات الطرح

سيتم تخصيص نسبة (٥٠٪) من صافي متحصلات الطرح لصالح الشركة والذي يبلغ وقدره مبلغ تسعة عشر مليوناً وخمسمائة ألف (١٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتتوي الشركة استخدام متحصلات الطرح في تمويل خطتها التوسعية، وفي حال لم تكن صافي متحصلات الطرح كافية لتنفيذ الخطة التوسعية ستعمل الشركة على الحصول على مصادر تمويل إضافية، وفي حال لم تستخدم الشركة صافي متحصلات الطرح بالكامل في تمويل خطتها التوسعية فسيتم استخدام المبلغ المتبقي في تمويل رأس المال العامل للشركة وحيث تستهدف الشركة تمويل خطتها التوسعية وفق التالي:

## الجدول رقم (٦١): خطة الشركة لاستخدام نصيبها من متحصلات الطرح

النسبة من صافي متحصلات الطرح	التكلفة التقديرية (ريال سعودي)	البيان
١٥٪	٦,٧١٢,٥٠٠	الاستثمار في صناديق عقارية
٢٠٪	٨,٩٥٠,٠٠٠	تمويل المشاريع العقارية للشركة
١٥٪	٦,٧١٢,٥٠٠	الاستثمار في مشاريع تطور لصالح جهات اخرى
٥٠٪	٢٢,٣٧٥,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

## ٤-٦ الجدول الزمني لاستخدام صافي متحصلات الطرح

يوضح الجدول التالي الجدول الزمني لاستخدام صافي متحصلات الطرح:

## الجدول رقم (٦٢): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعية

الربع الأول من ٢٠٢٤م	الربع الثاني من ٢٠٢٤م	الربع الثالث من ٢٠٢٤م	الربع الرابع من ٢٠٢٤م	تفاصيل المشروع/ المرحلة
-	٣٠٪	٤٠٪	٣٠٪	المرحلة الأولى: الاستثمار في صناديق عقارية
-	-	-	١٠٠٪	المرحلة الثانية: تمويل المشاريع العقارية للشركة
-	-	-	٥٠٪	المرحلة الثالثة: الاستثمار في مشاريع تطور لصالح جهات اخرى
الإجمالي				

المصدر: شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

# O

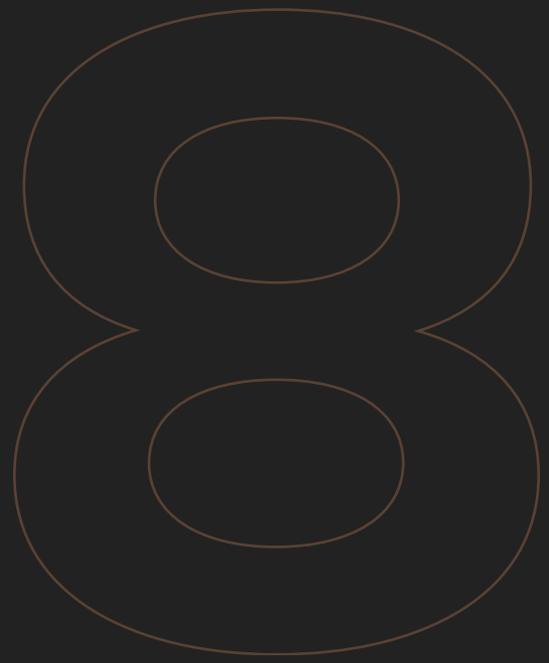
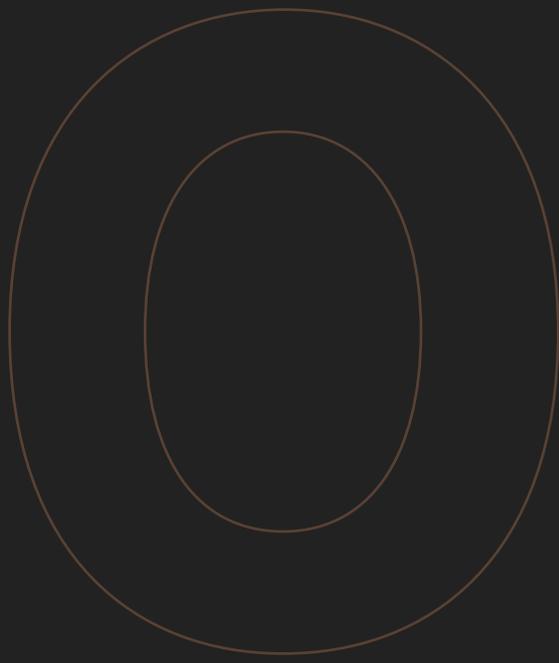
# 7

## الإقرارات

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

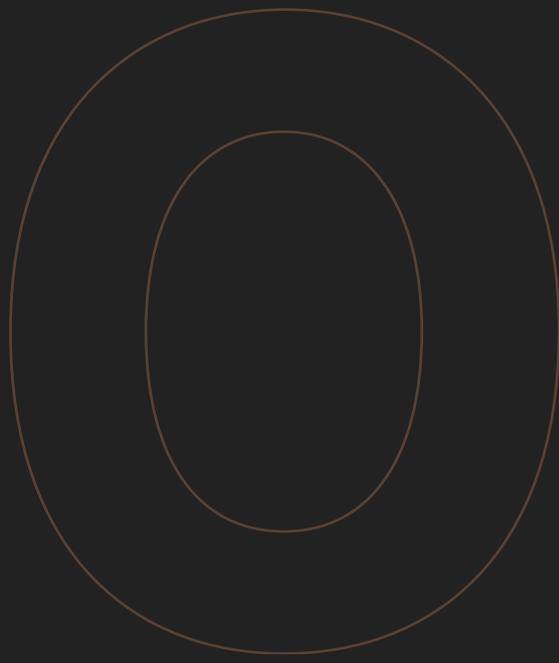
١. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهراً الأخيرة.
٢. لم تُمنح أي عمولات، أو خصومات، أو أتعاب وساطة، أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل والطرح فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.
٣. لم يكن هناك أيّ تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
٤. بخلاف ما ورد في الصفحات (د، ٤٥) في هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية أو أمين سر المجلس أو لأيّ من أقربائهم أيّ سهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة.
٥. أن الشركة ليست خاضعة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
٦. عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة السابعة والعشرين (٢٧) «تعارض المصالح والمنافسة واستغلال الأصول» من نظام الشركات، وقد صادقت الجمعية العامة للشركة على التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والأعمال التنافسية ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع للقسم رقم ٩ «المعلومات القانونية» فقرة رقم ١٣-٩ «الاتفاقيات والعقود الجوهرية».
٧. أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات.
٨. أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.
٩. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية.
١٠. 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.
١١. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، الشركة ليست على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.
١٢. لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري في تقييم الموقف المالي.
١٣. إن جميع التغييرات على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
١٤. تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتمدها الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
١٥. باستثناء ما ورد في قسم «عوامل المخاطرة»، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المؤهلين في الاستثمار في أسهم الشركة.
١٦. لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
١٧. لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
١٨. لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر.
١٩. أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يخضعوا لأي إجراءات إفلاس.
٢٠. لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري في تقييم الموقف المالي.
٢١. تم الإفصاح عن كافة البيانات والمعلومات التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم محل الطرح.

٢٢. كما في تاريخ هذه النشرة، أنه لا توجد أية نزاعات مع أي جهة حكومية داخل المملكة العربية السعودية.
٢٣. أن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تم الموافقة عليها وترخيصها من قبل الجمعية العامة للشركة.
٢٤. أن الشركة ملتزمة بتعيين مدير لإدارة المراجعة الداخلية ومدير الخدمات المشتركة خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤م
٢٥. أن الشركة ملتزمة بجميع التزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة مع بنك البلاد بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٩م).
٢٦. أن الشركة حصلت على عدم ممانعة الجهة الممولة على تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية.
٢٧. أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.



## مصارييف الطرح

تتحمل الشركة والمساهمين البائعين جميع التكاليف المتعلقة بالطرح وذلك وفقاً لنسبة الشركة والمساهمين البائعين من إجمالي متحصلات الطرح، ومن المتوقع أن تبلغ مصارييف الطرح ما قيمته ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الطرح البالغة اثنان وأربعون مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل مصارييف الطرح أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومصارييف فتح حساب الأمانة، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصارييف الأخرى المتعلقة بالطرح.



## المعلومات القانونية

## إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية:

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. أن طرح الأسهم في السوق الموازية - نمو، لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
٢. أن طرح الأسهم لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
٣. أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
٤. باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم الفرعي (٩-١٦) «النزاعات القضائية وطلبات التنفيذ» من هذا القسم، فإن الشركة ليست خاضعة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
٥. أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

## ١-٩ الشركة

## مراحل تأسيس الشركة:

في تاريخ: ١٤٣٢/٠٧/٠٤ الموافق ٢٠١١/٠٦/٠٦م تم تأسيس شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري - ذات مسؤولية محدودة- بموجب عقد التأسيس الميثت لدى كاتب العدل في الصحيفة رقم (١٩٦) عدد (٢٥١٤) من المجلد (٠) باسم شركة بناء وسكن، يملكها كل من: الشريك الأول: أحمد بجاد الحربي سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: (١٠٢٠١١٧١٠٥)، والمركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض وللمدير الشركة الحق في افتتاح الفروع داخل وخارج المملكة، كما أن إدارة الشركة تكون من الشريك أحمد الحربي متمتعاً بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة، وكانت أغراض الشركة كالآتي:	المرحلة الأولى
١. مقاولات عامة للمباني (إنشاء وإصلاح وهدم وترميم). ٢. صيانة ونظافة المباني السكنية والتجارية. ٣. أعمال الجبس والدهان واللياسة والديكور والكهرباء والسبابة والبلاط والحجر والحدادة. ٤. استيراد وتصدير وتجارة الجملة والتجزئة في أدوات السباطة والكهرباء والإنارة ومواد البناء والأجهزة الكهربائية والالكترونية والأثاث المكتبي والمنزلي وأجهزة الحاسب الآلي وأجهزة الاتصالات السلكية واللاسلكية ومستلزماتها وقطع غيار السيارات جديدة والتحف والملابس الجاهزة. ٥. شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع بالتقسيط أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.	المرحلة الثانية
بتاريخ ١٤٣٢/٠٧/١٣ الموافق ٢٠١١/١٢/٢٠م تم إثبات قرار شركاء لدى كاتب العدل المكلف في إدارة الشركات بوزارة التجارة والصناعة بالصحيفة رقم (٥٠) عدد (١٠٥١) من المجلد (٣٦٧) بتنازل الشريك أسعد محمد أسعد صبر عن حصته بالكامل للسيد: عبد الرحمن أحمد الحربي دون التعديل على بقية مواد عقد التأسيس.	المرحلة الثالثة
بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/٢١ الموافق ٢٠١٥/٠٦/٠٨م تم إثبات قرار شركاء لدى كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة والصناعة بالصك رقم: (٣٦١١٨٨٨٤٥) بتنازل الشريك عبد الرحمن بن أحمد الحربي عن حصته بالكامل للسيد: محمد إبراهيم آل داود دون التعديل على بقية مواد عقد التأسيس.	المرحلة الرابعة
بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/١٨ الموافق ٢٠١٨/٠٤/٠٤م تم إثبات قرار الشركاء لدى كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة والاستثمار برقم (٣٩١٠٩٨٠٧٤) بتعديل كل من ١- بند المشاركة والاندماج، وذلك بإجازة الشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقللة شريطة ألا يقل رأس مالها عن (٥) مليون ريال ٢- بند المركز الرئيس للشركة، وذلك يجعل حق افتتاح الفروع بموافقة الشركاء ٣- بند إدارة الشركة، بإضافة الشريك محمد آل داود كمدير في الشركة متمتعاً بجميع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارة الشركة.	المرحلة الخامسة

<p>بتاريخ ١٥/٠١/٤٤٣هـ الموافق تم إثبات قرار الشركاء لدى وزارة التجارة إلكترونياً، وتم التحقق من هوية الشركاء عن طريق رسائل نصية على رقم الجوال المسجل في نظام الخدمات الإلكترونية بوزارة الداخلية بأبشر، وذلك بتعديل عدة بنود في عقد التأسيس، وهي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. تعديل بند أغراض الشركة بحذف الأغراض السابقة وإضافة الأغراض الآتية أ- باب: (الأنشطة العقارية) فئة: (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة) ب- باب: (التشييد) فئة: (تشبيد المباني) وفئة (أعمال السباكة والتدفئة وتكييف الهواء).</li> <li>٢. تعديل بند الجمعية العامة للشركاء بإضافة بند من البنود التي يجب مناقشتها في اجتماع الجمعية السنوي، وهو (المسائل الأخرى التي تدخل في اختصاص الجمعية بموجب النظام أو عقد تأسيس الشركة).</li> <li>٣. تعديل بند قرارات الشركاء وذلك بحذف الفقرة (٤) من البند وهي (استثناءً من ذلك تحول الشركة إلى شركة مساهمة إذا طلب ذلك الشركاء المالكون لأكثر من نصف رأس المال، على أن تكون جميع حصص الشركة عند تحول مملوكة من ذوي قربي ولو من الدرجة الرابعة).</li> <li>٤. تعديل بند التبليغات وذلك بحصر التبليغات بين الشركاء بالبريد المسجل.</li> <li>٥. إضافة مادتين في العقد وهي المادة (١٨) والمادة (١٩) والمادة (٢٠) وهي متعلقة بإضافة صلاحيات للمدراء -منفردين- بفتح الحسابات والحصول على تمويل من البنوك نيابة عن الشركة والرهن والكفالة وإنشاء السندات لأمر والتوقيع في كل ذلك.</li> </ol>	<p><b>المرحلة السادسة</b></p>
<p>بتاريخ ٠٦/١١/٤٤٣هـ تم إثبات قرار الشركاء لدى وزارة التجارة إلكترونياً، وتم التحقق من هوية الشركاء عن طريق رسائل نصية على رقم الجوال المسجل في نظام الخدمات الإلكترونية بوزارة الداخلية بأبشر، وذلك بتعديل كل من:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. المركز الرئيس للشركة، بجعل افتتاح الفروع من الإدارة.</li> <li>٢. إدارة الشركة، بجعلها في عقد مستقل.</li> <li>٣. إلغاء المادة (١٨) والمادة (١٩) والمادة (٢٠) والمتعلقة بإضافة صلاحيات للمدراء -منفردين- بفتح الحسابات والحصول على تمويل من البنوك نيابة عن الشركة والرهن والكفالة وإنشاء السندات لأمر والتوقيع في كل ذلك.</li> </ol>	<p><b>المرحلة السابعة</b></p>
<p>بتاريخ ٢٣/١١/٤٤٣هـ تم إثبات قرار الشركاء لدى وزارة التجارة إلكترونياً، وتم التحقق من هوية الشركاء عن طريق رسائل نصية على رقم الجوال المسجل في نظام الخدمات الإلكترونية بوزارة الداخلية بأبشر، وذلك بتعديل اسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري</p>	<p><b>المرحلة الثامنة</b></p>
<p>بتاريخ ١٩/٠٩/٤٤٤هـ تم اعتماد قرار الشركاء بالتحول من قبل الوزارة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة برقم الطلب (٢١٠٧٥٨) وإثباته لدى وزارة التجارة بواسطة موظف الوزارة بالرقم (١٠٠٠٤١٥٥٢) وتاريخ ١٩/٠٩/٤٤٤هـ، وتضمن القرار الموافقة على تحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة مغلقة، وزيادة رأس المال من (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال إلى (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثون مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين سهم وقيمة السهم (١٠) عشرة ريالاً عن طريق تحويل مبلغ (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية مليون من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ (٢١,٩٠٠,٠٠٠) واحد وعشرون مليون وتسعمائة ألف ريال من حساب الأرباح المبقة إلى حساب رأس المال وفقاً لشهادة مراقب الحسابات شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه - البسام وشركاؤه، وتنازل الشريك محمد بن إبراهيم آل دواد عن عدد (٩٠٠,٠٠٠) تسعين ألف سهم بقيمة (٩٠٠,٠٠٠) تسعمائة ألف ريال للشريك أحمد بن بجاد الحربي بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، واعتماد النظام الأساس للشركة المرفق ضمن قرار التحول.</p>	<p><b>المرحلة التاسعة</b></p>
<p>بتاريخ ١٩/١٠/٤٤٤هـ الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م انتهى مجلس إدارة الشركة إلى التوصية بالتوصيات الآتية: ١- الموافقة بالإجماع على تسمية الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي رئيساً للمجلس والأستاذ محمد بن إبراهيم آل دواد نائباً للرئيس كما وافق المجلس على تسمية كل من الأستاذ محمد بن عبدالله البسام والأستاذ زاهر بن عبدالله الحجاج أعضاء في المجلس ووافق على تسمية الأستاذ لؤي حسين عضواً وأميناً لسر مجلس الإدارة، ٢- التصويت على الصلاحيات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة المرفق في جدول الأعمال وتقويض رئيس المجلس بالصلاحيات المقررة وفق القرار المرفق مع إصدار الوكالات النظامية لذلك، ٣- الموافقة بالإجماع على تسمية الأستاذ لؤي حسين رئيساً تنفيذياً للشركة وتقويض سعادة رئيس المجلس بتوقيع عقود العمل وتجديدها وتسمية المكافآت والحوافز للرئيس التنفيذي بصفته رئيساً تنفيذياً للشركة، ٤- اعتماد المجلس بالإجماع الهيكل التنظيمي بالصيغة المرفقة بالملاحظات الآتية: توصية المستشار الإداري بعمل دراسة إدراج لجنة المراجعة في الهيكل التنظيمي وتوصية المستشار الإداري بوضع المستشار القانوني تحت الإدارة التنفيذي، ٥- تعيين وتشكيل لجنة المراجعة للأسماء الآتية: الأستاذ زاهر الحجاج رئيساً والأستاذ عبدالرحمن الغصن عضواً والأستاذ سلطان الشيبلي عضواً، ٦- التوصية بلائحة حوكمة الشركة بالصيغة المرفقة والرفع بها للجمعية العامة للتصويت والموافقة، ٧- التوصية بلائحة عمل مجلس الإدارة بالصيغة المرفقة والرفع بها للجمعية العامة للتصويت والموافقة، ٨- التوصية بلائحة عمل لجنة المراجعة بالصيغة المرفقة والرفع بها للجمعية العامة للتصويت والموافقة، ٩- بحسب التقويض الصادر من المساهمين لمجلس الإدارة في تجديد أتعاب المحاسب القانوني (البسام وشركاؤه) وذلك في إقرار المساهمين المرفق مع قرار تحول الشركة، عليه انتهى المجلس إلى اعتماد الأتعاب وفق المرفق (٧)، ١٠- انتهى المجلس إلى التوصية بزيادة رأس مال الشركة بنسبة (١٠٪) ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة (٢٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة وثلاثين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣,٢٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف سهم متساوية القيمة، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو)، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، والرفع بذلك للجمعية للتصويت والموافقة، ١١- انتهى المجلس إلى التوصية بتسجيل كامل أسهم الشركة البالغة (٣,٢٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف سهم عادي في السوق الموازية (نمو) وطرح (٦٠٠,٠٠٠) ستمائة سهم والتي تمثل ما نسبته (١٨.١٨٪) ثمانية عشر فاصلة ثمانية عشر في المائة من رأس مال الشركة بعد الزيادة (٢٠٪) عشرون في المائة من رأس مال الشركة قبل الزيادة، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، ووافق على تعيين شركة وثيق المالية مستشاراً مالياً للإدراج، وتعيين الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي والأستاذ محمد بن إبراهيم آل دواد ممثلين للشركة أمام هيئة السوق المالية، والرفع بذلك للجمعية العامة للتصويت والموافقة، ١٢- انتهى المجلس إلى اعتماد أربع اجتماعات في السنة كحد أدنى بحيث تكون ربع سنوية وحدد موعد الاجتماع في يوم الثلاثاء تاريخ ٠٦/٠٢/٤٤٥هـ الموافق ٠٢/٠٨/٢٠٢٣م، ١٣- أوصى المجلس بعقد جمعية عامة للشركة وفق الإجراء النظامي لاعتماد ما ورد أعلاه.</p>	<p><b>المرحلة العاشرة</b></p>

<p>المرحلة الحادية عشرة</p>	<p>وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م، صوت المساهمون في الجمعية العامة غير العادية بالموافقة بنسبة (١٠٠٪) على كل البنود الآتية: ١- اعتماد لائحة حوكمة الشركة، ٢- اعتماد لائحة عمل مجلس الإدارة، ٣- اعتماد لائحة عمل لجنة المراجعة، ٤- التصويت على زيادة رأس مال الشركة بنسبة (١٠٪) ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو) بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة، ٤- التصويت على تنازل المساهمين الحاليين عن حق الأولوية في أسهم الزيادة في رأس المال المطروحة للاكتتاب، ٥- التصويت على تسجيل كامل أسهم الشركة البالغة ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي في السوق الموازية (نمو) وطرح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم والتي تمثل ما نسبته (١٨.١٨٪) من رأس مال الشركة بعد الزيادة (٢٠٪) من رأس مال الشركة قبل الزيادة، وتفويض مجلس الإدارة باستكمال الإجراءات النظامية اللازمة، ٦- التصويت على الموافقة على أعمال أعضاء مجلس الإدارة المنافسة للشركة، وتشمل: ١- شركة وفز للتطوير العقاري المملوكة ١٠٠٪ لعضو مجلس الإدارة أ. أحمد الحربي ٢- شركة أنيار للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠٪ لعضو مجلس الإدارة أ. محمد آل داود، ٧- التصويت على الموافقة على التعاملات والعقود التي تمت بين الشركة وبين أطراف ذات العلاقة بحسب القوائم المالية المعتمدة للعام ٢٠٢٢م، وتشمل: ١- مصروفات بالإنباء مع عضو مجلس الإدارة أ. أحمد الحربي بقيمة (٣,٠٩٨,٧٨٣) ريال ٢- مصروفات بالإنباء مع عضو مجلس الإدارة أ. محمد آل داود بقيمة (٢,٢٢٤,٠١٤) ريال ٣- عقود تطوير مع شركة وفز للتطوير العقاري المملوكة لعضو مجلس الإدارة أ. أحمد الحربي بقيمة (١٠,٧٣٦,٠٤٤) ريال ٤- عقود تطوير مع شركة أنيار للتطوير العقاري المملوكة لعضو مجلس الإدارة أ. محمد آل داود بقيمة (٣,٧٥٢,١٠٣) ريال.</p>
-----------------------------	---

#### اسم الشركة:

قيدت الشركة عند تأسيسها باسم: (شركة بناء وسكن- ذات مسؤولية محدودة) وبتاريخ ٢٣/١١/١٤٤٣هـ صدر قرار الشركاء بتغيير اسم الشركة إلى (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري).

#### المركز الرئيسي للشركة:

يقع المركز الرئيسي للشركة في الرياض - طريق أنس بن مالك - رضي الله عنه-، حي الياسمين، ص.ب ٦٥٧٧ الرياض ١٣٢٢٥ المملكة العربية السعودية.

#### جنسية الشركة ورأس المال:

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري هي شركة سعودية، ورأس مال سعودي بنسبة ١٠٠٪ موزع وفق الجدول التالي:

الشريك	الأسهم النقدية	الأسهم العينية	قيمة كل سهم (ريال)	إجمالي قيمة الأسهم	النسبة من رأس المال
أحمد بجاد الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	٠	١٠	١٥,٩٠٠,٠٠٠	٥٣٪
محمد إبراهيم آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	٠	١٠	١٤,١٠٠,٠٠٠	٤٧٪
الإجمالي	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠		٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

وقد تطور رأس مال الشركة على مراحل وهي على النحو الآتي:

#### • المرحلة الأولى:

أسست الشركة بتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٣٢هـ الموافق ٠٦/٠٦/٢٠١١م واختارت نوع الكيان لها أن تكون شركة ذات مسؤولية محدودة، كان رأس المال الشركة بقيمة (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال وفقاً للآتي:

الشريك	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة كل حصة (ريال)	إجمالي قيمة الحصص	النسبة من رأس المال
أحمد بن بجاد الحربي	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠.٠٠٪
أسعد محمد أسعد صبر	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠.٠٠٪
الإجمالي	١٠٠			١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

#### • المرحلة الثانية:

بتاريخ ٢٥/٠١/٤٣٣هـ الموافق ٢٠/١٢/٢٠١١م تم إثبات قرار شركاء لدى كاتب العدل المكلف في إدارة الشركات بوزارة التجارة والصناعة بالصحيفة رقم (٥٠) عدد (١٠٥١) من المجلد (٣٦٧) بتنازل الشريك أسعد محمد أسعد صبر عن حصته بالكامل للسيد: عبد الرحمن أحمد الحربي دون التعديل على بقية مواد عقد التأسيس، وأصبحت الملكيات في الشركة وفقاً للآتي:

الشريك	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة كل حصة (ريال)	إجمالي قيمة الحصص	النسبة من رأس المال
أحمد بن بجاد الحربي	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠,٠٠
عبد الرحمن بن أحمد الحربي	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠,٠٠
<b>الإجمالي</b>	<b>١٠٠</b>			<b>١٠٠,٠٠٠</b>	<b>%١٠٠</b>

#### • المرحلة الثالثة:

بتاريخ ٢١/٠٨/٤٣٦هـ الموافق ٠٨/٠٦/٢٠١٥م تم إثبات قرار شركاء لدى كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة والصناعة رقم: (٣٦١١٨٨٨٤٥) بتنازل الشريك عبد الرحمن بن أحمد الحربي عن حصته بالكامل للسيد: محمد إبراهيم آل داود دون التعديل على بقية مواد عقد التأسيس.

الشريك	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة كل حصة (ريال)	إجمالي قيمة الحصص	النسبة من رأس المال
أحمد بن بجاد الحربي	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠
محمد بن إبراهيم آل داود	٥٠	-	١,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠
<b>الإجمالي</b>	<b>١٠٠</b>			<b>١٠٠,٠٠٠</b>	<b>%١٠٠</b>

#### • المرحلة الرابعة:

بتاريخ ١٩/٠٩/٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م تم اعتماد قرار الشركاء بتحول الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة، ورفع رأس مال الشركة من (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال إلى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون ريال، مع تنازل الشريك محمد بن إبراهيم آل داود عن جزء من حصته للشريك أحمد بن بجاد الحربي، وأصبحت الملكيات في الشركة وفقاً للآتي:

الشريك	الحصص النقدية	الحصص العينية	قيمة كل حصة (ريال)	إجمالي قيمة الحصص	النسبة من رأس المال
أحمد بن بجاد الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	-	١٠	١٥,٩٠٠,٠٠٠	%٥٣
محمد بن إبراهيم آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	-	١٠	١٤,١٠٠,٠٠٠	%٤٧
<b>الإجمالي</b>	<b>٣,٠٠٠,٠٠٠</b>			<b>٣٠,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>%١٠٠</b>

#### • المرحلة الخامسة:

بتاريخ ٢٠/١٠/٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م صدر قرار من الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالموافقة بنسبة (١٠٠%) على زيادة رأس مال الشركة بنسبة (١٠٠%) ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوية القيمة، وطرح الأسهم الجديدة الصادرة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو) بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.

#### أنشطة الشركة:

تتمثل أنشطة الشركة وفقاً للمادة (٤) من نظامها الأساس على الآتي:

- الزراعة والصيد .
- المناجم والبتروكيمياويات وفروعها .
- الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية .
- الكهرباء والغاز والماء وفروعها .
- التشييد والبناء .

- التجارة.
- النقل والتخزين والتبريد .
- خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى.
- خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية.
- تقنية المعلومات.
- الأمن والسلامة.
- شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.
- وتمارس الشركة أغراضها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

## ٢-٩ مجلس الإدارة:

وفقاً للمادة الثالثة عشر (١٣) من النظام الأساس يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة (٥) أعضاء ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن ثلاث (٣) سنوات، وبتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الذي أثبت فيه قرار الشركاء بالتحويل لشركة مساهمة من الوزارة: أرفق مع النظام الأساس إقرار المساهمين بتعيين أعضاء مجلس الإدارة للشركة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تحول الشركة وقد تشكل المجلس من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

م	الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	التمثيل / اسم الممثل	الأسهم المملوكة	
						مباشر	غير مباشر**
١	أحمد بن بجاد بن نابت الشعبي الحربي	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	-	١,٥٩٠,٠٠٠	-
٢	محمد بن إبراهيم بن محمد آل داود	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	-	١,٤١٠,٠٠٠	-
٣	محمد بن عبد الله بن محمد البسام	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي / مستقل	-	-	-
٤	زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي / غير مستقل	-	-	-
٥	لؤي حسين	عضو مجلس الإدارة	يمني	تنفيذي / غير مستقل	-	-	-

- إنه بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ أحمد بن بجاد الحربي في منافسة الشركة، وذلك بتملكه ١٠٠٪ من شركة وفز للتطوير العقاري.
- وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص لنائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ محمد بن إبراهيم آل داود في منافسة الشركة، وذلك بتملكه ١٠٠٪ من شركة أنيار للتطوير العقاري.
- وبتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين بالترخيص لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ أحمد بن بجاد الحربي، ونائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ محمد بن إبراهيم آل داود في منافسة الشركة -قبل تعديل نشاط الشركة-، وذلك بتملك كل منهما ٥٠٪ من شركة دام الأعمال للشركات المحلية.

## الرئيس ونائب الرئيس والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي وأمين السر:

وفقاً للمادة (١٨) من النظام الأساس للشركة يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس، ويجوز للمجلس أن يعين عضواً منتدباً و/ أو رئيساً تنفيذياً وأمين السر وتحديد صلاحياتهم ومكافاتهم، ولا يجوز الجمع بين مركز رئيس المجلس وأي منصب تنفيذي في الشركة. ولا تزيد مدة رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر - عضو مجلس الإدارة - عن مدة عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز إعادة تعيينهم، وللمجلس - في أي وقت - أن يعزلهم أو أيًا منهم دون إخلال بحق من عزل في التعويض إذا وقع العزل لسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب.

كما حدّدت هذه المادة صلاحيات رئيس مجلس الإدارة.

والشركة قامت بتعيين المناصب وفق الآتي:

المتنصب	تاريخ قرار المجلس أو الجمعية بالتعيين	اسم الشخص المعين
رئيس المجلس	إقرار المساهمين المرفق مع قرار التحول للشركة والمعتمد بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م.	الأستاذ/ أحمد بن بجاد الحربي
نائب رئيس المجلس	إقرار المساهمين المرفق مع قرار التحول للشركة والمعتمد بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٣م.	الأستاذ / محمد بن إبراهيم آل داود
الرئيس التنفيذي	قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م.	الأستاذ/ لؤي حسين
أمين السر	قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م.	الأستاذ/ لؤي حسين

### ٣-٩ لجنة المراجعة:

لدى الشركة لائحة عمل لجنة المراجعة اعتمدت من قبل الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الاجتماع المنعقد بتاريخ ١٠/٢٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م.

وفقاً للمادة (٢) من لائحة عمل لجنة المراجعة المعتمدة من قبل الجمعية العامة غير العادية للمساهمين المشار إليها أعلاه، تُشكل بقرار من مجلس الإدارة لجنة مراجعة سواء من المساهمين أو من غيرهم على ألا تضم أياً من أعضاء المجلس الإداري التنفيذي ويجب ألا يقل عدد أعضاء لجنة المراجعة عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية وأن يكون من بين أعضاء لجنة المراجعة عضواً مستقلاً على الأقل.

وبتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م شكل أعضاء لجنة المراجعة بقرار من مجلس الإدارة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢٣م وتكون مدة عضويتهم كمدة عضوية مجلس الإدارة، ويتكون أعضاء اللجنة من الأسماء الآتية:

م	الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية
١	زاهر بن عبد الله الحجاج	رئيس لجنة المراجعة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل
٢	عبد الرحمن بن سليمان الغصن	عضو	سعودي	غير تنفيذي / مستقل
٣	سلطان بن أحمد الشبيلي	عضو	سعودي	غير تنفيذي/ مستقل

### ٤-٩ سجل المساهمين:

تم الاطلاع على سجل المساهمين الصادر بتاريخ ٢٤/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٤/٠٥/٢٠٢٣م وقد تبين أن إجمالي عدد مساهمي الشركة (٢) مساهم وجميعهم سعوديين الجنسية.

### ٥-٩ فروع الشركة

نصت المادة (٣) من النظام الأساس على أنه يجوز للشركة أن تنشأ لها فروع داخل المملكة وخارجها بقرار من مجلس الإدارة، وفي سبيل ممارسة الشركة لأنشطتها قامت بإصدار سجلات فرعية أو شرائها أو التنازل، إضافة إلى السجل الرئيسي لها، وتفصيلها على النحو الآتي:

#### السجل الفرعي: شركة بناء وسكن:

رقم السجل التجاري	١٠١٠٨٠٦٢٠٨
التاريخ	١١/٠٩/١٤٤٣هـ الموافق ٠٨/٠٦/٢٠٢٢م
مركزها	٢٨٩٨، أنس بن مالك، الياسمين، ٦٥٧٧ ص.ب: ٠٠٠٠ - الرمز البريدي: ١٣٢٢٥ - هاتف: ٠٠٠٠٠٠٠٠
النشاط	الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق /// الخ - إنشاء المطارات ومرافقها - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وإصلاحها - تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها - تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها - تمديدات أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها - تمديدات أنابيب الري وصيانتها وإصلاحها - تركيب وتمديد أنابيب تكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها.
المدير	أحمد بجاد بن نابت الحربي.
تاريخ انتهاء صلاحية الشهادة	١١/٠٩/١٤٤٥هـ الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢٤م.

## السجل الفرعي: شركة أكتال العقارية:

رقم السجل التجاري	١٠١٠٣٤١٤٣٦
التاريخ	١٩/٠٧/١٤٣٣هـ الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٢م
مركزها	٧١٤٤، العارض، ٤٧٤٠ ص.ب: ٠٠٠٠ - الرمز البريدي: ١٣٣٢٥ - هاتف: ٩٢٠٠٣٣٢٦٢
النشاط	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 - أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.
المدير	إبراهيم عبدالرحمن عبدالعزيز ال تويم.
تاريخ انتهاء صلاحية الشهادة	٢٥/١٢/١٤٤٥هـ الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٤م.

المصدر: الشركة

## ٦-٩ التراخيص والشهادات والموافقات الأساسية

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

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

يبين الجدول الآتي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة للسجل الرئيسي (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري):

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري	قيد الشركة في سجل الشركات التجارية في مدينة الرياض	١٠١٠٣١٠٨٣٠	١٣/٠٧/١٤٣٢هـ	١٣/٠٧/١٤٤٥هـ	وزارة التجارة
شهادة اشتراك الغرفة التجارية (الدرجة الثانية)	التزام الشركة بنظام السجل التجاري الذي يوجب على الشركة الاشتراك بالغرفة التجارية	٢٥٤٥٩١	١٥/٠٦/٢٠١١م	٢٥/٠١/٢٠٢٤م	غرفة الرياض
شهادة الهيئة العامة للزكاة والدخل	للإفادة بأن الشركة قدمت إقرارها السنوي والتزمت بسداد الزكاة	١٠٢٠١٩٠٠١٦	٢٧/٠٩/١٤٤٤هـ	٢١/١٠/١٤٤٥هـ	الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك
شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	٣٠٠٥٦٧٤٧٣٧	٠٢/١٢/١٤٣٨هـ	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
إشعار تسجيل شخص مؤهل للاسترداد	لغرض استرداد ضريبة القيمة المضافة للمطورين العقاريين	٧٦٠٠٠٠١٢٨٩	٠٧/٠٦/١٤٤٢هـ	--	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة سعودة	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	٢١٤٢٧٧-١٧٨٣١٣٤٦	١٢/٠٩/٢٠٢٣م	١١/١٢/٢٠٢٣م	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
التقرير الشهري للمنشأة أغسطس ٢٠٢٣م	لغرض معرفة نطاق كيان الشركة وهو باللاتيني حسب التقرير وهو أعلى نطاق	-	-	-	منصة قوى التابعة لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٠٤٢٠٨٤٠٠	١٤٤٥/٠٢/٢٧هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٦هـ	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
شهادة التزام بنظام حماية الأجور	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور	٢٠١٢٣٠٨٠١٧٩٧٣	١٤٤٥/٠١/٢٣هـ	١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
رخصة نشاط تجاري (بلدي)***	لغرض ترخيص مزاولة النشاط التجاري وفتح محل	٤٠٠٣١٨٣٧٩١٥	-	١٤٤٦/٠٨/٢٦هـ	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
شهادة تأهيل مطور عقاري	التأهيل العقاري لتطوير مشاريع البيع على الخارطة	٤٧٨	١٤٤٢/٠٣/١٨هـ	١٤٤٥/٠٣/١٨هـ	الأمانة العامة للجنة البيع أو التاجر على الخارطة (واقفي)
شهادة تأهيل مطور عقاري (إتمام)	إعفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ	٢١٤٠٢٥٣١٦٣	٢٠٢١/٠١/٢٣م	-	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
شهادة عضوية مقاول	للإفادة بأن الشركة مسجلة لدى الهيئة السعودية للمقاولين	١٩٦٤١٩٦٤٨	٢٠٢٣/٠٨/٢٠م	٢٠٢٤/٠٩/١٩م	الهيئة السعودية للمقاولين
شهادة تقرير قطاع الأعمال (سمة)	بوضوح الموقف الحالي للالتزامات على السجل التجاري.	-	٢٠٢٣/٠٥/٠٧م	٢٠٢٣/٠٥/٠٧م	الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)
شهادة الأيزو	للإفادة بأن معايير الجودة لدى الشركة حاصلة على اعتماد الأيزو	ISO ٩٠٠١:٢٠١٥	٢٠٢٢/١١/٢٩م	٢٠٢٣/١١/٢٥م	Americo quality standards registech pvt. ltd
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٣٩٠١٦١٤١	١٤٣٩/١٠/٢٣هـ	١٤٤٩/٠٧/١٥هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤١٠٢٢٧٨٥	١٤٤٢/٠٢/٠٣هـ	١٤٥١/٠٨/٠٦هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية***		١٤٣٥٠٢١٠١٩	١٤٣٦/٠٢/٢٨هـ	١٤٤٥/١١/١٧هـ	وزارة التجارة
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤٤٠٠٤١٥٧	١٤٤٤/٠٥/٢٩هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤٤٠٠٤١٦١	١٤٤٤/٠٥/٢٩هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤٤٠٠٤١٦٠	١٤٤٤/٠٥/٢٩هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤٤٠١١٥٩٣	١٤٤٤/٠٧/١١هـ	١٤٥٤/٠٣/٢٦هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
شهادة تسجيل العلامات التجارية		١٤٤٤٠٠٤١٦٢	١٤٤٤/٠٨/٠٣هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية

## شركة أكتال العقارية

يبين الجدول الآتي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصل عليها فرع الشركة (شركة أكتال العقارية) \*\*\*\*:

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري الفرعي (شركة أكتال العقارية)	قيد السجل الفرعي في سجل الشركات التجارية في مدينة الرياض	١٠١٠٣٤١٤٣٦	١٩/٠٧/١٤٣٣هـ	٢٥/١٢/١٤٤٥هـ	وزارة التجارة
شهادة اشتراك الغرفة التجارية (شركة أكتال العقارية) الدرجة الرابعة	التزام الشركة بنظام السجل التجاري الذي يوجب على الشركة الاشتراك بالغرفة التجارية	٣٨١٣٦٢	١٤/١٢/٢٠١٦م	٠١/٠٧/٢٠٢٤م	الغرفة التجارية
شهادة تأهيل مسوق عقاري (شركة أكتال العقارية)	التزام الشركة بأنظمة (وافي)	M/١٣٩	٠٢/٠٤/٢٠٢٣م	٠٢/٠٤/٢٠٢٤م	وافي
رخصة نشاط تجاري (بلدي)	لغرض ترخيص مزاولة النشاط التجاري وفتح محل	٤٢٠١٣٨٣٥٤٢٣	-	٠١/٠٤/١٤٤٥هـ	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
شهادة تسجيل العلامة التجارية		١٤٤٠٠٣٣١١٩	٢٥/١١/١٤٤٠هـ	٠٨/٠٩/١٤٥٠هـ	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
رخصة فال للوساطة والتسويق	ممارسة نشاط الوساطة العقارية	١٢٠٠٠١٩٣٨١	٢٦/٠٧/٢٠٢٣م	٢٦/٠٧/٢٠٢٤م	الهيئة العامة للعقار
شهادة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٧٥٠٨٠٨٠	٢٧/٠٢/١٤٤٥هـ	٢٦/٠٣/١٤٤٥هـ	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
شهادة سعودة	للإفادة بأن الفرع ملتزم بنسبة التوطين المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	٦٩٠٨٩٩-١٩٤٢٧٠٣٦	١٤/٠٨/٢٠٢٣م	١٢/١١/٢٠٢٣م	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة التزام بنظام حماية الأجور لفرع الشركة (شركة أكتال العقارية)	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور	٢٠٠١٢٣٠٨٠١٨٤١١	٢٧/٠١/١٤٤٥هـ	٢٧/٠٣/١٤٤٥هـ	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

## شركة بناء وسكن:

التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصل عليها فرع الشركة (شركة بناء وسكن) \*\*\*\*:

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري الفرعي (شركة بناء وسكن)	قيد السجل الفرعي في سجل الشركات التجارية في مدينة الرياض	١٠١٠٨٠٦٣٠٨	٠٩/١١/١٤٤٣هـ	٠٩/١١/١٤٤٥هـ	وزارة التجارة
شهادة عضوية مقاول (للسجل الفرعي شركة بناء وسكن)	للإفادة بأن السجل الفرعي مسجل لدى الهيئة السعودية للمقاولين	٢٣٦٨٢٣٦٨٣	٢٨/٠٦/٢٠٢٢م	٢١/٠٦/٢٠٢٤م	الهيئة السعودية للمقاولين
شهادة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٧٥٠٢٩٧٩	٢٧/٠٢/١٤٤٥هـ	٢٦/٠٣/١٤٤٥هـ	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
شهادة سعودة	للإفادة بأن الفرع ملتزم بنسبة التوطين المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	٣١٣٣٦٤٣٣-٧٢٠٧٩١	١٥/٠٨/٢٠٢٣م	١٣/١١/٢٠٢٣م	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة التزام بنظام حماية الأجور	للإفادة بأن الفرع ملتزم بنظام حماية الأجور	٢٠٠١٢٣٠٨٠١٨٣٧٩	٢٧/٠١/١٤٤٥هـ	٢٧/٠٣/١٤٤٥هـ	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

المصدر: الشركة

\*\* لم يتم الشركة بتزويدنا بشهادة من الدفاع المدني بامتثال الشركة أو المبنى للاشتراطات الدفاع المدني.

\*\*\* تتطلب هذه الوثيقة تحديث بياناتها بالاسم الجديد للشركة (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري).

\*\*\*\* لم يتم الشركة بتزويدنا لفرعها (شركة أكتال العقارية). بشهادة من الدفاع المدني بامتثال الشركة أو المبنى لاشتراطات الدفاع المدني، ولا بالتقرير الشهري الصادر من منصة (قوى).

\*\*\*\*\* لم يتم الشركة بتزويدنا لفرعها (شركة بناء وسكن) بشهادة من الدفاع المدني بامتثال الشركة أو المبنى لاشتراطات الدفاع المدني، ولا بشهادة التسجيل باشتراك الغرفة التجارية، ولا برخصة نشاط تجاري (بلدي)، ولا بالتقرير الشهري الصادر من منصة (قوى).

## السجل التجاري الرئيسي (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري)

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث المقر الرئيسي، بموجب الشهادة رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢٤م).
- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية استخراج شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية لمركزها الرئيسي، بموجب الشهادة رقم (٢٥٤٥٩١) وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٣٢هـ (الموافق ١٥/٠٦/٢٠١١م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢٤م).
- لدى الشركة علامات تجارية تستخدمهما في تعاملاتها التجارية وقد تم تسجيلها كعلامات تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية. وقد تم منح العلامات التجارية للشركة الحماية القانونية اللازمة وفقاً لنظام العلامات التجارية وسيمن ذلك الشركة من استخدامها ووضعها على الواجهة الخارجية للمباني أو المكاتب أو سيارات التابعة للشركة.

## السجل التجاري الفرعي (شركة أكتال العقارية)

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث مقر الفرع (شركة أكتال العقارية)، بموجب الشهادة رقم (١٠١٠٣٤١٤٣٦) وتاريخ ١٩/٠٧/١٤٣٣هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٢م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٤م).
- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية استخراج شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية للفرع (شركة أكتال العقارية)، بموجب الشهادة رقم (٣٨١٣٦٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ١٤/١٢/٢٠١٦م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٤م).
- لدى الشركة علامة تجارية مملوكة للسجل التجاري الفرعي (شركة أكتال العقارية) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية، وقد تم منح العلامة التجارية للشركة الحماية القانونية اللازمة وفقاً لنظام العلامات التجارية وسيمن ذلك الشركة من استخدامها ووضعها على الواجهة الخارجية للمباني أو المكاتب أو سيارات التابعة للشركة.

## السجل التجاري الفرعي (شركة بناء وسكن العقارية)

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث مقر الفرع (شركة بناء وسكن)، بموجب الشهادة رقم (١٠١٠٨٠٦٣٠٨) وتاريخ ٠٩/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٨/٠٦/٢٠٢٢م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠٩/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٤م).
- حسب المستندات المقدمة من الشركة فإنها لم تقم الشركة في الاشتراك بالغرفة التجارية للفرع (شركة بناء وسكن)، ويُلزم نظام السجل التجاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ٢١/٠٢/١٤١٦هـ، خلال ثلاثين يوم من تاريخ القيد الاشتراك في الغرفة التجارية كما نصت على ذلك المادة (٥) من النظام، ويعد عدم الاشتراك في الغرفة التجارية مخالفة لنظام السجل التجاري حيث نصت المادة (١٥) من النظام على أنه مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب من يخالف أحكام هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على خمسين ألف ريال، على أن يراعى في تحديد الغرامة جسامته المخالفة وتكرارها ورأس مال التاجر والضرر الذي وقع على الآخرين بسبب تلك المخالفة، وبحسب إفادة الشركة فإنها تعمل حالياً على الاشتراك في الغرفة التجارية للفرع (شركة بناء وسكن).

المصدر: الشركة

## السجل التجاري الرئيسي (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري)

- ينبغي استخراج رخصة بلدية للمكاتب الإدارية والمنشآت حتى تتمكن الشركة من تشغيلها مع الأخذ بالاعتبار أن البلدية أو الأمانة تتطلب الوثائق التالية: صورة السجل التجاري وصورة عقد التأسيس (النظام الأساس) وصورة من عقد الإيجار أو صك الملكية وصورة من فسخ البناء للمبنى أو للمنشأة أو المحل التجاري أو المستودع أو المخزن وصورة من ترخيص المكتب العقاري وتصوير المبنى عن بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليتم استخدامها على الواجهة) بالإضافة إلى ترخيص الدفاع المدني.

- قامت الشركة باستخراج رخصة بلدية لمركزها الرئيسي صادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض. تحمل هذه الرخصة الرقم (٤٠٠٣١٨٣٧٩١٥) وهي سارية حتى تاريخ ١٤٤٦/٠٨/٢٦ هـ الموافق (٢٠٢٥/٠٢/٢٥ م).

#### السجل التجاري الفرعي (شركة أكتال العقارية)

- قامت الشركة باستخراج رخصة بلدية لفرعها (شركة أكتال العقارية) صادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض. تحمل هذه الرخصة الرقم (٤٢٠١٣٨٣٥٤٢٣) وهي سارية حتى تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٠١ هـ الموافق (٢٠٢٣/٠٦/١٠ م).

المصدر: الشركة

### ٩-٩ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

#### الزكاة والضريبة والدخل:

الزكاة هي واجبة السداد من قبل الشركة بناء على المرسوم الملكي رقم (م/٤٠) وتاريخ ١٤٠٥/٠٧/٠٢ هـ المتضمن جباية الزكاة من جميع الشركات والمؤسسات وغيرها، ووفقاً للأئحة التنفيذية لجباية الزكاة المعمول به في المملكة والصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ١٤٤٠/٠٧/٠٧ هـ في المادة (٢) والمادة (١٦) والمادة (١٧) والمادة (٢٨) فإن الشركة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية قبل ٣٠ ابريل من العام التالي للسنة المالية المنتهية خلال ١٢٠ يوم من انتهاء العام الزكوي، وسداد المبالغ المستحقة خلال (٦٠) من تاريخ ربط الهيئة إن لم يتم الاعتراض عليه خلال المدة النظامية؛ وإذا لم يسدد المكلف الزكاة الواجبة عليه وفقاً للمواعيد المحددة نظاماً جاز للهيئة الحجز على أمواله المنقولة والغير منقولة.

وقد قدمت الشركة إقرارها بموجب الشهادة المقيمة بالرقم (١٠٢٠١٩٠٠١٦) وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢٧ هـ التي تفيد بأن الشركة قد قدمت إقرارها عن الفترة المنتهية في ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ، وهي سارية المفعول حتى تاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م، وقد بلغت قيمة الزكاة المدفوعة عن العام ٢٠٢٢ م مبلغ (٤٤٢,٩٦٦) أربعمائة واثنان وأربعون ألف وتسعمائة وستة وستون ريالاً.

وقامت الشركة بتقديم إقراراتها عن جميع السنوات وحصلت على شهادة مؤقته وقد تم الاطلاع على الموقف الزكوي للشركة حتى تاريخ إعداد التقرير وتبين عدم وجود أي ربوط قائمة أو اعتراضات قائمة.

#### ضريبة القيمة المضافة:

ضريبة القيمة المضافة هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت مع بعض الاستثناءات.

في شهر يونيو ٢٠١٦ م، وافقت دول مجلس التعاون الخليجي على اعتماد ضريبة القيمة المضافة في جميع دول مجلس التعاون الخليجي، وصادقت المملكة العربية السعودية على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة في فبراير ٢٠١٧ م (جمادي الأول ١٤٣٨ هـ). وفي هذا الإطار، التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ بدءاً من الأول من شهر يناير ٢٠١٨ م (١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ).

وفي العام ٢٠٢٠ م، صدر الأمر الملكي الكريم رقم (٦٣٨/أ) بتعديل المادة (الثانية) من نظام ضريبة القيمة المضافة والمتضمن رفع نسبة الضريبة من (٥٪) إلى (١٥٪) وذلك على جميع السلع والخدمات الخاضعة لها في الأسواق التجارية السعودية وقد دخل هذا التعديل حيز التنفيذ في ٢٠٢٠/٠٧/٠١ م.

الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة وهي مسجلة تحت الرقم الضريبي (٣٠٠٥٦٧٤٧٣٧٠٠٠٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ.

بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٧ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٨ م أصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك إشعار استلام طلب الاسترداد المقدم من قبل الشركة، وبتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٢ م أصدرت الهيئة قبول جزئي بطلب الاسترداد بقيمة (٣٠٩,٨٠٠,٥١) ثلاثمائة وتسعة آلاف وثمانمائة ريال وواحد خمسون هلة.

#### ضريبة التصرفات العقارية:

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة بنسبة ٥٪ من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل «الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود، علماً بأنه تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٤ هـ، وقد صدرت اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية بموجب القرار الوزاري رقم (٧١٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٥ هـ، وآخر تعديل لها بموجب القرار الوزاري برقم (٢٥٦٩) وتاريخ ١٤٤٤/٠١/١١ هـ.

حسب إفادة الشركة فإنها تقوم عند كل عملية بيع بتسجيل التصرفات العقارية عن طريق المنصة الخاصة بذلك والتابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ووفق للنظام.

المصدر: الشركة

## ١٠-٩ المسائل المالية

### السنة المالية:

نصت المادة (٣٤) من النظام الأساس للشركة، بأن السنة المالية تبدأ السنة المالية للشركة من أول شهر يناير وتنتهي في نهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ قيدها بالسجل التجاري كشركة مساهمة وحتى نهاية شهر ديسمبر من تلك السنة.

### الصلاحيات المالية والإدارية الداخلية:

لم يتم الاطلاع على لائحة الصلاحيات المالية والإدارية للشركة، والتي تتضمن الصلاحيات الممنوحة لمختلف المستويات الوظيفية في الشركة. وحدود صلاحيات التوقيع لمختلف المستويات الإدارية والحد الأعلى للمبالغ المسموح صرفها والحد الأعلى لقيمة الاتفاقيات المزمع توقيعها نيابة عن الشركة.

### القوائم المالية للشركة:

تم الاطلاع على القوائم المالية التالية:

مراجع الحسابات	العام المالي	نوع التقرير
شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون (PKF)	٢٠٢١م	القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م
شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون (PKF)	٢٠٢٢م	القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل عليها للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م
شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون (PKF)	٢٠٢٣م	القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مع تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم الأولية الموجزة

المصدر: الشركة

## ١١-٩ الالتزامات المستمرة حسب المتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

### نظام العمل

تخضع العلاقة بين الشركة والعمال لنظام العمل الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (٥١/م) وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ المعدل بتعديلات عدة وآخر تعديل للنظام هو التعديل الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (٥/م) بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٠٧هـ، وآخر تعديل وزاري بالرقم (٩٢٧٦٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ لجداول المخالفات والعقوبات لنظام العمل ولائحته التنفيذية.

### لائحة تنظيم العمل الداخلية للشركة

وفقاً للتعديل نظام العمل الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤٦/م) وتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٢٥م) عدلت المادة (١٢) الخاصة بإعداد لائحة تنظيم العمل الداخلية لتصبح كما يلي:

١. «تضع الوزارة نموذجاً موحداً أو أكثر لائحة تنظيم العمل على أن يكون شاملاً لقواعد تنظيم العمل وما يتصل به من أحكام، بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالميزات والأحكام الخاصة بالمخالفات والجزاءات التأديبية. تضع الوزارة ضوابط وآليات اعتماد لوائح تنظيم العمل».

كما نصت المادة (١٣) من النظام على ما يلي:

- ١ . يلتزم كل صاحب عمل بإعداد لائحة لتنظيم العمل في منشأته وفق النموذج المُعدّ من الوزارة، ويجوز للوزير الاستثناء من ذلك.
- ٢ . ويجوز لصاحب العمل تضمين اللائحة شروط وأحكام إضافية، بما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام ولائحته والقرارات الصادرة تنفيذاً له.
- ٣ . يجب على صاحب العمل أن يُعلن لائحة تنظيم العمل وأي تعديل يطرأ عليها في مكان ظاهر في المنشأة أو أي وسيلة أخرى تكفل عمل الخاضعين لها بأحكامها.

بالتالي فإن جميع المنشآت ملزمة بإعداد لائحة تنظيم عمل داخلية مهما كان عدد الموظفين العاملين لديها. وإن عدم الالتزام بذلك يعرض المنشأة المخالفة للغرامات المنصوص عليها في المادة (٢٢٩) وفقاً لما يلي:

«مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها نظام آخر، يعاقب كل من يخل بأي حكم من أحكام هذا النظام أو لائحته أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، بعقوبة أو أكثر من العقوبات الآتية: أ- غرامة مالية لا تتجاوز مائة ألف ريال. ب- إغلاق المنشأة لمد لا تزيد عن ثلاثين يوماً. ث- إغلاق المنشأة نهائياً».

ونصت الفقرة (٢) من المادة (٢٣٠) «يصدر - بقرار من الوزير - جدول تُحدد فيه المخالفات والعقوبات المقابلة لها التي لا تتجاوز نصف الحد الأعلى للعقوبتين الواردتين في الفقرتين الفرعيتين (أ) و(ب) من الفقرة (١) من المادة (٢٢٩) من هذا النظام، ويراعى في ذلك التدرج في تحديد مقدارها وتناسبها مع جسامة المخالفة»، وقد تضمن جدول المخالفات والعقوبات قيمة الغرامة في حال عدم التزام صاحب العمل باعتماد لائحة تنظيم العمل أو إعلانها في أي وسيلة تكفل علم الخاضعين لها بأحكامها وهي عبارة عن مبلغ مقدر ب (٥٠,٠٠٠) خمسة آلاف ريال حسب فئة الشركة وهي (ب) للعمال من عدد أحد عشر عامل وحتى خمسون عمالاً.

تم الاطلاع على لائحة تنظيم العمل الداخلية الخاصة بالشركة ولكون عدد العمالة أقل من خمسين عاملاً فقد اختارت الشركة النموذج الموحد للائحة تنظيم العمل دون أي تعديل عليها أو إضافة وهي معتمدة من قبل وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية وفقاً للتفاصيل التالية:

نوع المستند	لائحة تنظيم العمل للشركة
الجهة المعتمدة	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
رقم اللائحة	٨٠١٩٨٢
تاريخ الاعتماد	١٧/٠٦/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م

## التأمينات الاجتماعية

حصلت الشركة على شهادة التأمينات الاجتماعية رقم (٥٠٤٢٠٨٤٠٠) بتاريخ ٢٧/٠٢/١٤٤٥هـ الموافق ١٢/٠٩/٢٠٢٣م للسجل التجاري (١٠١٠٣١٠٨٣٠) والتي تفيد بأن عدد المشتركين السعوديين يبلغ عددهم (١١) مشتركاً، وأن عدد المشتركين غير السعوديين والبالغ عددهم (٢٩) مشتركاً، ويكون مجموع المشتركين في الشهادة (٤٠) مشتركاً وهذه الشهادة تبين التزام الشركة بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ذلك وفقاً للفقرة (٦) من المادة (١٩) من نظام التأمينات الاجتماعية والشهادة سارية حتى تاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٥هـ.

وقد بلغت قيمة الاشتراكات المسددة للفترة ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م حسب ما هو وارد في القوائم المالية المفحوصة للفترة ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مبلغاً وقدره (١٢٨,٤٤٥) مائة وثمان وعشرون ألفاً وأربع مائة وخمسة وأربعون ريال الواردة في بند مصروفات عمومية وإدارية.

## نظام حماية الأجور

نظام حماية الأجور هو برنامج يهدف إلى رصد عمليات صرف الأجور لجميع العاملين والعاملات في منشآت القطاع الخاص (السعوديين والوافدين) وإنشاء قاعدة بيانات تحوي معلومات محدثة عن عمليات دفع أجورهم وتحديد مدى التزام المنشآت بدفع الأجور في الوقت وبالقيمة المتفق عليهما.

وقد تم تطبيق البرنامج في مرحلته الأولى ابتداءً من تاريخ ٢٢/٠٧/١٤٣٤هـ الموافق ١/٠٦/٢٠١٣م ليشمل منشآت من الحجم العملاق (٣,٠٠٠ عامل أو أكثر). كفترة تجريبية، وفي مرحلته الحادية عشر التي تم تطبيقها في أغسطس ٢٠١٧م شمل البرنامج المنشآت البالغ عدد العاملين بها (٦٠) عاملاً فأكثر، ويمكن لجميع المنشآت المتواجدة في سوق العمل السعودي تسجيل ورفع ملف صرف الأجور من خلال بوابة الخدمات الإلكترونية التابع لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

وقد بدأ تطبيق البرنامج إلزامياً على جميع المنشآت التي لديها (٤-١) عامل وذلك اعتباراً من ١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

وعدم التزام صاحب العمل بدفع أجور العاملين ومستحقاتهم بالعملة الرسمية للبلاد في مواعيد استحقاقها المحددة في حساباتهم البنكية المعتمدة أو احتجاز أجر العامل أو جزء منه دون سند قضائي يعرض الشركة إلى غرامة مقدارها (٣,٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال تتعد بتعدد العمال كما هو وارد في جدول مخالفات صاحب العمل لنظام العمل ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية المعدل بالقرار الوزاري الصادر بالرقم (٩٢٧٦٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ.

وكذلك فإن عدم التزام صاحب العمل برفع ملف حماية الأجور بشكل شهري أو عدم الالتزام عند رفع الملف شهرياً بنسبة الامتثال المحددة من الوزارة يعرض الشركة إلى غرامة مقدارها (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال كما هو وارد في جدول مخالفات صاحب العمل لنظام العمل ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية المعدل بالقرار الوزاري الصادر بالرقم (٩٢٧٦٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ.

وقد حصلت الشركة على شهادة بالتزامها لنظام حماية الأجور صدرت برقم (٢٠١٢٣٠٨٠١٧٩٧٣) وتاريخ ١٤٤٥/٠١/٢٣هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٠م والتي تفيد أن الشركة ملتزمة بضوابط برنامج حماية الأجور وتحقيقها نسبة الالتزام المحددة نظاماً، وصلاحيته الشهادة ستون يوماً من تاريخ صدورها.

## السعودية

نصت الفقرة (٢) من المادة (٢٦) من نظام العمل على أنه «يجب ألا تقل نسبة العمال السعوديين الذي يستخدمهم صاحب العمل عن ٧٥٪ من مجموع عماله، وللوزير في حالة عدم توافر الكفايات الفنية أو المؤهلات الدراسية أو تعذر إشغال الوظائف بالمواطنين أن يخفف هذه النسبة مؤقتاً»، وتفيداً للمادة السابقة ولائحته التنفيذية من المادة (٨) فقد أصدرت الوزارة اعتماداً لبرنامج تحفيز المنشآت لتوطين الوظائف «نطاقات» الصادر بموجب القرار الوزاري رقم (٤٠٤٠) وتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ بشأن اعتماد وثيقة البرنامج وقد كان آخر قرار للوزارة القرار الوزاري رقم (١٨٢٤٩٥) وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١١هـ جاء فيه دمج الأنشطة الاقتصادية في برنامج نطاقات واعتماد جدول القيم الموزونة الثابتة للأنشطة الاقتصادية واعتماد آلية احتساب قيمة مدى النطاق للكيان.

ووفقاً لآلية الحساب لبرنامج نطاقات المطور والذي يوضح نطاق الشركة يتم عن طريق استخراج معامل نسبة التوطين للكيان عن طريق قسمة عدد العاملين السعوديين في الكيان على عدد العاملين الكلي في الكيان ومن ثم الضرب في (١٠٠) وحيث أن عدد العاملين السعوديين في الكيان (١١) وعدد العاملين الكلي في الكيان (٤٠) يصبح الناتج نسبة (٢٧.٥٪) ونشاط المنشأة في نطاقات حسب ما ذكرته الشركة هو المقاولات والتشييد والبناء والنظافة وعليه فإن الشركة في النطاق البلايني لسنة ٢٠٢٣م ويترتب على وجود الشركة في هذا النطاق النتائج الآتية:

١. استقبال طلبات رصيد التأشيرات للمهن المتاحة.
٢. القدرة على تغيير مهن العمالة الوافدة للمهن المتاحة مع مراعاة متطلبات تغيير المهنة الواردة في أحكام الدليل الموحد لخدمة العملاء واللائحة التنفيذية لنظام العمل والقرارات الوزارية ذات الصلة.
٣. القدرة على تجديد رخص العمل للعمالة الوافدة التي تعمل لديها بغض النظر عن مدة إقامتها شريطة ألا تزيد المتبقي في إقامة العامل عن ستة أشهر عند التجديد.
٤. إمكانية نقل الخدمات للعمالة الوافدة من أي نطاق مع مراعاة ضوابط هذه الخدمة وما نصت عليه اللائحة التنفيذية لنظام العمل والقرارات الوزارية ذات الصلة.
٥. الاحتساب الفوري في برنامج نطاقات.

حصلت الشركة على شهادة السعودية الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالرقم (١٧٨٢١٣٤٦-٢١٤٢٧٧) بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/١٢م، وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١١م.

تم تزويدنا بقائمة العاملين غير السعوديين العاملين بالشركة الصادرة عن وزارة الداخلية (موقع مقيم)، حيث يظهر أن عدد العاملين غير السعوديين لدى الشركة (٢٨) موظف كما بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/١٢م.

وفقاً لتقرير منصة قوى لشهر أغسطس ٢٠٢٣م والمستخرجة من حساب الشركة الإلكتروني بلغ إجمالي عدد العاملين (٤١) عامل منهم عدد (١٣) عامل سعودي و(٢٨) عامل غير سعودي كما بتاريخ أغسطس ٢٠٢٣م.

تم الاطلاع على شهادة التأمينات الاجتماعية حيث بلغ العدد الإجمالي للعاملين المسجلين تحت اسم الشركة (٤٠) عامل منهم (١١) عامل سعودي و(٢٩) عامل غير سعودي كما بتاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠٨م.

كما تم طلب جدول كشف الموظفين المعد من الشركة ومسير الرواتب من الشركة ولم تقم الشركة بتزويدنا بها لمطابقتها مع ما سبق.

يبين الجدول أدناه اعداد العاملين لدى الشركة وفقا لبيانات الجهات الحكومية المختلفة المذكورة أعلاه وبيانات الشركة الداخلية:

ملاحظات	المجموع	اعداد العاملين غير السعوديين	اعداد العاملين السعوديين	المرجع	الجهة
كما بتاريخ ١٢/٠٩/٢٠٢٣م	٤٠	٢٩	١١	شهادة التأمينات	التأمينات الاجتماعية
كما بتاريخ أغسطس ٢٠٢٣م	٤١	٢٨	١٣	التقرير الشهري للشركة	منصة قوى
كما بتاريخ ١٢/٠٩/٢٠٢٣م	٢٨	٢٨	--	مستخرج من مقيم	الجوازات - مقيم

تختلف أعداد العاملين المسجلين لدى مختلف الجهات الحكومية، ويعود السبب في ذلك إلى الفرق في عملية تحديث بيانات الشركة لدى مختلف الجهات الحكومية.

المصدر: الشركة

## ٩-١٢ ملخص النظام الأساس

يتضمن هذا البند ملخصاً عن النظام الأساس للشركة، ولا يجب الاعتماد على هذا الملخص اعتماداً تاماً عوضاً عن النظام الأساس الكامل والذي يمكن معاينته والاطلاع عليه في المقر الرئيس للشركة أو عبر مستشارها المالي.

### الباب الأول: تأسيس الشركة:

التحول:

تحول طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٣هـ ولأئحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي وزير التجارة رقم ٢٣٤ وتاريخ ٢٣/٠٦/١٤٤٤هـ وهذا النظام شركة مساهمة سعودية وفقاً لما يلي:

اسم الشركة:

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة).

المركز الرئيسي للشركة:

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

أغراض الشركة:

- تقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:
- الزراعة والصيد .
- المناجم والبتروول وفروعها .
- الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية .
- الكهرباء والغاز والماء وفروعه .
- التشييد والبناء .
- التجارة .
- النقل والتخزين والتبريد .
- خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى .
- خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية .
- تقنية المعلومات .
- الأمن والسلامة .

شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني للبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة.

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

مدة الشركة:

مدة الشركة (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز دائماً إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

## الباب الثاني: رأس المال والأسهم

رأس المال:

حدد رأس مال الشركة المصدر بـ (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسمي متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي وجميعها أسهم عادية وقيمة المدفوع منه مبلغ (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال.

الاكتتاب في الأسهم:

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال مدفوعة بالكامل.

سجل المساهمين:

تُعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء المساهمين وجنسياتهم وبياناتهم وأماكن إقامتهم ومهنتهم، وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم، وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة.

على الشركة تزويد السجل التجاري 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.

تداول الأسهم:

تداول أسهم الشركة بالقيود في سجل المساهمين ولا يُعدت بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ هذا القيد.

بيع الأسهم الغير مستوفاة القيمة:

يلتزم المساهم بدفع المتبقي من قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في الموعد المحدد، جاز لمجلس الإدارة- بعد 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 المساهم المتخلف عن الدفع.

تستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكفِ حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

يُعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن، وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.

تلغي الشركة شهادة السهم المبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة جديدة بالسهم تحمل الرقم ذاته، وتؤشر في سجل المساهمين بوقوع البيع مع إدراج البيانات اللازمة للمالك الجديد.

زيادة رأس المال:

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة بشرط أن يكون رأس المال المصدر قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع منه يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها.

تخفيض رأس المال:

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا مُنبت الشركة بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد الوارد في المادة (التاسعة والخمسين) من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان، في جمعية عامة يعده مجلس الإدارة عن الأسباب الموجبة للتخفيض والتزامات الشركة وأثر التخفيض في الوفاء بها، على أن يرفق في شأن هذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.

إذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم- إن وجدت- على التخفيض قبل (خمسة وأربعين) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان يوضح مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الاجتماع وتاريخ نفاذ التخفيض، فإن اعترض على التخفيض أي من الدائنين وقدم إلى الشركة مستداته في الموعد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم إليه ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

يجب مراعاة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهماً من ذات النوع والفئة عند تخفيض رأس المال.

### الباب الثالث: مجلس الإدارة

إدارة الشركة:

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (5) أعضاء ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات.

انتهاء أو إنهاء عضوية المجلس:

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

ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، وعلى الجمعية العامة العادية في هذه الحالة انتخاب مجلس إدارة جديد أو من يحل محل العضو المعزول (بحسب الأحوال) وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات.

انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو شغور العضوية:

على مجلس الإدارة قبل انتهاء مدة دورته 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.

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.

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 الحاليتين- من التاريخ المحدد في الإبلاغ.

إذا شغل مركز أحد أعضاء مجلس إدارة لوفاة أي من أعضائه أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إخلال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى، فللمجلس أن يعين (مؤقتاً) في المركز الشاغر من تتوافر فيه الخبرة والكفاية، على أن يبلغ بذلك السجل التجاري، وكذلك هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية، خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ التعيين، وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو المعين مدة سلفه.

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) يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

#### صلاحيات المجلس:

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق اغراضها، ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها (خمسين في المائة) من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة (خمسين في المائة) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال (الاثني عشر) شهراً السابقة.

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

#### مكافأة أعضاء المجلس:

تتكون مكافأة مجلس الإدارة من بعض أو كل الطرق التالية: مبلغاً معيناً، أو بدل حضور عن الجلسات، أو مزايا عينية، أو نسبة معينة من صافي الأرباح.

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.

#### صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر:

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويجوز أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً، ويعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً من أعضائه أو من غيرهم، ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم.

يختص رئيس المجلس برئاسة اجتماعات مجلس الإدارة وكذلك اجتماع الجمعية العامة ويمثل الشركة أمام القضاء وهيئات التحكيم وكافة السلطات المختصة وأمام الغير، وله حق إقامة الدعوى وسماعها والمرافعة والمدافعة والمخاصمة والإقرار والإنكار وطلب وتوجيه اليمين وقبولها وردّها وطلب الحجز التحفظي والمنع من السفر والإيقاف واستلام وقبول الأحكام والاعتراض عليها والطعن بها واستئنافها وتمييزها واختيار المحكمين واعتماد وثيقة التحكيم وطلب تنفيذ الأحكام وقبض ما يحصل من التنفيذ واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لما ذكر.

يجل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه، ويحدد المجلس بقرار منه اختصاصات وصلاحيات كل من رئيس مجلس الإدارة ونائبه وتحديد المكافأة لكل منهما دون الإخلال بأحكام هذا النظام.

لرئيس مجلس الإدارة ونائبه أن يوكلوا أو يفوضا نيابة عنهما في حدود اختصاصاتهما واحداً أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو من الغير بعمل أو أعمال معينة بموجب هذا النظام، وإعطاء الوكلاء حق توكيل أو تفويض الغير وعزله.

لا تزيد مدة رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر عضو مجلس الإدارة على مدة عضوية كل منهم في المجلس ويجوز إعادة تعيينهم، ولمجلس الإدارة أن يعفي رئيس المجلس، ونائبه، والرئيس التنفيذي، وأمين السر، أو أيًا منهم، من تلك المناصب، ولا يترتب على ذلك إعفاؤهم من عضويتهم في مجلس الإدارة.

#### اجتماعات المجلس:

يجتمع مجلس الإدارة (أربع) مرات على الأقل في السنة بدعوة من رئيسه. ويجب على رئيس المجلس دعوة المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك كتابةً أي عضو في المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر.

يحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.

## اجتماع المجلس وقراراته:

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

## إصدار قرارات المجلس في الأمور العاجلة:

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

## مداولات المجلس:

تُثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يعدها أمين السر ويوقعها رئيس الاجتماع وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر. تدون المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر. يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

## الباب الرابع: جمعيات المساهمين

### اجتماع الجمعية العامة للمساهمين:

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. لكل مساهم حق حضور اجتماع الجمعية العامة، وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة. يجوز عقد اجتماع الجمعية العامة واشتراك المساهم في المداولات والتصويت على القرارات بوساطة وسائل التقنية الحديثة.

### دعوة الجمعيات:

تتعقد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون (عشرة في المائة) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يوجه المجلس الدعوة خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (1) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.

يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له (بواحد وعشرين) يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:

1. إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
2. 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.

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

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

## نصاب اجتماع الجمعية العامة العادية:

لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (الحادية والتسعين) من نظام الشركات خلال (الثلاثين) يوماً التالية للتاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع السابق. ومع ذلك، يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

## نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية:

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (الحادية والتسعين) من نظام الشركات. ومع ذلك يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لعقد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل (ربع) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (الحادية والتسعين) من نظام الشركات، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

## التصويت في الجمعيات:

لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود، التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تتطوي على تعارض مصالح.

## قرارات الجمعيات:

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بموافقة أغلبية حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع.

تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بموافقة (ثلاثي) حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقاً بزيادة رأس المال، أو تخفيضه، أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس 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.

## 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.

## إعداد محاضر الجمعيات

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

## إصدار قرارات الجمعيات العامة بالتمرير:

يكون لرئيس مجلس الإدارة اقتراح إصدار قرار الجمعية العامة بعرضه على المساهمين بالتمرير، دون الحاجة إلى انعقادها ما لم يطلب أي من المساهمين - كتابة - اجتماع الجمعية العامة للمداولة فيه. ومع ذلك، يشترط لإصدار قرارات الجمعية العامة المتعلقة بانتخاب

أعضاء مجلس إدارة الشركة وعزلهم، وتعيين وعزل مراجع حسابات الشركة إن وجد، والاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها، انعقاد الجمعية العامة وفقاً للأحكام ذات الصلة.

يشترط لصحة القرار المقترح إصداره وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة، أن ترسله الشركة مرفقاً به الوثائق ذات العلاقة إلى جميع المساهمين، مع بيان ما يتعين على المساهم اتباعه للموافقة عليه والتاريخ الذي يتعين فيه صدوره.

تصدر قرارات الجمعية العامة بالتمرير وفقاً للآتي:

١. القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون أغلبية حقوق التصويت
٢. القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة غير العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون نسبة (خمس) وسبعين في المائة) من حقوق التصويت.

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

## الباب الخامس: مراجع الحسابات

تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله:

يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين المراجعين المرخص لهم في المملكة يعينه ويحدد أتعابه ومدة عمله ونطاقه الجمعية العامة، ويجوز إعادة تعيينه. بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه المدد المقررة نظاماً.

يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (خمس) أيام من تاريخ صدور القرار.

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 مقتض. 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.

صلاحيات مراجع الحسابات:

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

## الباب السادس: مالية الشركة وتوزيع الأرباح

السنة المالية:

تبدأ السنة المالية للشركة من أول شهر يناير وتنتهي بنهاية شهر ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ قيدها بالسجل التجاري وحتى نهاية شهر ديسمبر من تلك السنة.

الوثائق المالية:

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

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.

على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة وتقرير مجلس الإدارة، بعد توقيعها، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة، وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية (بواحد وعشرين) يوماً على الأقل، وعليه أيضاً إيداع هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

تكوين الاحتياطات:

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.

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

استحقاق الأرباح:

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

## الباب السابع: انقضاء الشركة وتصفيتها

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.

## الباب الثامن: الأحكام الختامية

التاسعة والثلاثون:

تخضع الشركة للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

أي نص يخالف أحكام نظام الشركات في هذا النظام الأساس لا يعتد به ويطبق بحقه ما ورد من نصوص في نظام الشركات وكل ما لم يرد به نص في هذا النظام الأساس يطبق بشأنه نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

المادة الأربعون:

يودع هذا النظام وينشر طبقاً لأحكام نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

المصدر: الشركة

## اتفاقيات وتعاملات الأطراف ذات العلاقة

لدى الشركة اتفاقيات وتعاملات وعقود مبرمة مع أطراف ذات علاقة، وتظهر القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م أن هناك تعاملات للعقود مع أطراف ذات علاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وفق الآتي:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	نوع التعامل	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٩٠١,٢١٧	٣,٠٩٨,٧٨٢	مصروفات بالإئابة	شريك	أحمد بجاد نابت الحربي
١,٧٦٥,٩٨٦	٢,٢٣٤,٠١٤	مصروفات بالإئابة	شريك	محمد إبراهيم محمد آل داود
٢,٧٧٨,٢٧٤	١٠,٧٣٦,٠٤٤	عقود تطوير	شركة مملوكة للشريك أحمد الحربي	شركة وفز للتطوير العقاري
(٤,٦٦٧,٨٦٤)	٣,٧٥٢,١٠٢	عقود تطوير	شركة مملوكة للشريك محمد آل داود	شركة أنيار للتطوير العقاري

- يلزم نظام الشركات بالإفصاح للجمعية العامة للمساهمين لأي عضو مجلس تكون له أي مصلحة مباشرة وغير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، إلا بترخيص من الجمعية العامة كما نصت على ذلك الفقرة (١) من المادة (٢٧) من نظام الشركات. وفي حال عدم وجود ترخيص من الجمعية العامة للمساهمين فإنه يحق للشركة المطالبة أمام الجهة القضائية المختصة بإبطال العقد والإلزام بأداء أي ربح أو منفعة تحققت له من ذلك كما نصت على ذلك الفقرة (٦) من المادة (٢٧) من نظام الشركات.
- بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص لعقود التطوير للأراضي المملوكة لشركة وفز للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠٪ لرئيس مجلس الإدارة أحمد بن بجاد الحربي، وقد تمت هذه المعاملات في سياق النشاط المعتاد للشركة ووفقاً لأسس التعامل مع الغير.
- بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص للمعاملات والعقود والمصروفات بالإئابة مع رئيس مجلس الإدارة الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي.
- بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص لعقود التطوير للأراضي المملوكة لشركة أنيار للتطوير العقاري المملوكة بنسبة ١٠٠٪ لنائب رئيس مجلس الإدارة محمد بن إبراهيم آل داود، وقد تمت هذه المعاملات في سياق النشاط المعتاد للشركة ووفقاً لأسس التعامل مع الغير.
- بتاريخ ١٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين بالترخيص للمعاملات والعقود والمصروفات بالإئابة مع نائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ محمد بن إبراهيم آل داود.

كما أن للشركة اتفاقيات وتعاملات وعقود مبرمة مع أطراف ذات علاقة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، وتظهر القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م تلك التعاملات والعقود وفق الآتي:

مبلغ المعاملة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	مبلغ المعاملة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
-	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)		
٩٣٤,٨٢٠ ريال	٢,٠٠٦,٤٤٩ ريال	تمويلية	مساهم	السيد/ أحمد بجاد نابت الحربي
-	(٤,٣٩١,٨٠٢) ريال	تمويلية (مسحوبات)		
-	٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال	بيع عقار (الأحمدية)		
-	٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)		
٣,٦٤٥,٨٥٢ ريال	١,٩٩٨,٦٥٥ ريال	تمويلية	مساهم	السيد/ محمد إبراهيم محمد آل داود
-	(٤,٣٩١,٨٠٢) ريال	تمويلية (مسحوبات)		
-	٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال	بيع عقار (النخبة)		
-	٧٤٩,٩٩٢ ريال	تجارية	شركة شقيقة	شركة أكتال العربية العقارية

- بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٤هـ الموافق ٠٢/٠٤/٢٠٢٣م صدر قرار الشركاء بتحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتصانيف وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والإدارية، وزيادة رأس المال من (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي إلى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون ريال سعودي مقسم على إلى عدد (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين حصة وقيمة الحصة الواحدة (١٠) عشرة ريالات سعودية، وذلك عن طريق تحويل مبلغ (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة ومبلغ (٢١,٩٠٠,٠٠٠) واحد وعشرون مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي من حساب الأرباح المبقة إلى حساب رأس المال.
- وفقاً لقرار الشركاء الصادر بتاريخ ٢٢/٠٨/١٤٤٤هـ الموافق ١٤/٠٣/٢٠٢٣م بتوزيع أرباح على الشركاء بقيمة ٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ونظراً لعدم توفر هذا المبلغ ضمن صافي الأرباح المبقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بعد تحويل جزء منه لزيادة رأس المال، فقد تم الاعتراف بمبلغ ٣٦٥,٦١٢ ريال سعودي، كتوزيعات أرباح والاعتراف بالمبلغ المتبقي كمسحوبات من الشركاء.
- وبتاريخ ١١/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/٠٨/٢٠٢٣م) صدر قرار الجمعية العامة بتوزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بقيمة ٣,٨٠٨,٩١٩ ريال سعودي عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والظاهر في القوائم المالية المفحوصة من قبل مراجع حسابات الشركة، وقد تنازل المساهمون عن استلامهم نقداً في مقابل رصيد المستحق عليهم المثبت في الدفاتر والبالغ ٥,٠٦٤,٥٧٥ ريال سعودي وموافقته على تسوية الفرق نقداً والبالغ قدره ١,٢٥٥,٦٥٦ ريال وذلك برده للشركة.
- على أنه يراعى في هذا الرصيد المثبت في القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م أن الرصيد البالغ ٥,٠٦٤,٥٧٥ ريال سعودي يشمل رصيد ٧٤٩,٩٩٢ ريال التزام تم تحميلها المساهمين عند ضم السجل التجاري الفرعي شركة أكتال العقارية مقابل صافي الموجودات القابلة للتجديد وقدرها ٨٨٠,٤٥٥ ريال بحسب الإيضاح رقم (١) والمثبتة في قائمة المركز المالي على أنها مساهمة إضافية في رأس المال، وهذه المعالجة المحاسبية والأرصدة نتيجة التنازل عن السجل التجاري الفرعي شركة أكتال العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٤١٤٢٦ لصالح شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، والذي حصل على موافقة الجمعية على هذا التعامل بتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ٢٧/٠٥/٢٠٢٣م.
- بتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين على العقود والتعاملات التي تمت بين الشركة وبين رئيس مجلس الإدارة الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي، وهي عبارة عن بيع عمارة الأحمدية.
- بتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين على العقود والتعاملات التي تمت بين الشركة وبين نائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي، وهي عبارة عن بيع عمارة النخبة.
- بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م قامت شركة دام الأعمال للشركات المحلية (شركة أكتال العربية العقارية سابقاً) سجل تجاري رقم (١٠١٠٨٦٥٠٥٢) وتاريخه ٠٩/٠٨/١٤٤٠هـ والمملوكة لكل من رئيس مجلس الإدارة الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي نسبة الملكية (٥٠٪) ونائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ محمد بن إبراهيم آل دواد نسبة الملكية (٥٠٪) بالتنازل عن السجل الفرعي لها وهو (شركة أكتال العقارية) لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بلا مقابل مالي كما تم الإفصاح عن ذلك في القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م في الإيضاح رقم (١) والمعنون بـ (الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط (تتمة)) مع تحمل الطرف المتنازل شركة دام الأعمال للشركات المحلية (شركة أكتال العربية العقارية سابقاً) لجميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية حتى تاريخه، وبتاريخ ٢٢/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٢/٠٥/٢٠٢٣م صدرت موافقة وزارة التجارة وانتقل السجل الفرعي (شركة أكتال العقارية) ليكون سجلاً فرعياً لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.
- وبتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ١٧/٠٥/٢٠٢٣م وافقت الجمعية العامة العادية للمساهمين على العقود والتعاملات التي تمت بين الشركة وبين شركة دام الأعمال للشركات المحلية (شركة أكتال العربية العقارية سابقاً) والتي لرئيس مجلس الإدارة الأستاذ أحمد بن بجاد الحربي ونائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ محمد بن إبراهيم آل دواد مصلحة غير مباشرة فيها وهي عبارة عن قبول التنازل عن السجل الفرعي (شركة أكتال العقارية) للشركة بلا مقابل مالي كما تم الإفصاح عن ذلك في القوائم المالية عن الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م في الإيضاح رقم (١) والمعنون بـ (الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط (تتمة)) مع تحمل الطرف المتنازل شركة دام الأعمال للشركات المحلية (شركة أكتال العربية العقارية سابقاً) لجميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية على الفرع حتى تاريخه.

## عقود الإيجار:

في سبيل قيام الشركة بممارسة نشاطها قامت باستئجار مكاتب عقارية، وتفصيلها في الجدول الآتي:

العقار	اسم المستأجر	تاريخ بداية الإيجار	تاريخ نهاية الإيجار	مبلغ الأجرة السنوي	منصة إيجار
استئجار مكتب مقر الشركة الرئيسي	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	٢٠٢٣/٠٣/١٩م	٢٠٢٤/٠٣/١٨م	١٧٠,١٥٨ ريال	مسجل
مكتب السجل الفرعي (شركة أكتال العقارية)	شركة أكتال العقارية	٢٠٢٢/٠٩/٢٦م	٢٠٢٥/٠٩/٢٥م	٥١,٠٠٠ ريال	مسجل

## التسهيلات الائتمانية

في إطار ممارسة الشركة لأعمالها، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مع بنك البلاد، وتفصيلها على النحو الآتي:

نوع الاتفاقية	تاريخ العقد	تاريخ انتهاء العقد	مبلغ الاتفاقية	ملاحظات
عقد تمويل (بنك البلاد)	٢٠٢١/٩/١٩م	٢٠٢٤/٩/١٩م	١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال	تتضمن الاتفاقية فترة سماح لمدة (١٨) شهرًا من تاريخ سريانها

وفيما يلي ملخص عن أبرز ما تضمنه عقد التمويل مع بنك البلاد:

## حدود التسهيلات وتفصيلها:

تعتبر هذه الاتفاقية إطار عامًا لما سيتم إبرامه من عقود تمويلية مع العميل بخصوص كل صيغة من صيغ التسهيلات، وتخضع جميع أسعار الخدمات و/أو الأتعاب و/أو هامش الربح الخاصة بأي صيغة من صيغ التسهيلات التي تم منحها للعميل وفق هذه الاتفاقية للاتفاق النهائي الخاص بكل تسهيل والتسهيلات التي يقدمها البنك للعميل هي:

صيغة التسهيل	الحد	الغطاء النقدي	أسعار الخدمات	الغرض من التسهيلات	تاريخ الاستحقاق
بيع أجل (غير دوارة)	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	سايبور (المدة) + ٤.٥%	لغرض تمويل ٦٠% من قيمة شراء أرض المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية	٣٦ شهرًا
بيع أجل (غير دوارة)	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	سايبور (المدة) + ٤.٥%	لغرض تمويل ٣٧% من قيمة تكلفة بناء وتطوير المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية	٣٦ شهرًا
الإجمالي					
(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثني عشر مليون ريال سعودي فقط لا غير					

يترتب على اتفاقية التمويل مع بنك البلاد التزامات معينة على الشركة بما في ذلك تقديم سندات لأمر وضمانات شخصية من المساهمين وكفالات غرم وأداء بالتضامن، وتفصيلها على النحو الآتي:

## الضمانات:

- كفالة برنامج كفالة بنسبة تغطية لا تقل عن ٨٠% من الحد رقم ٢.
- رهن العقار الممول من قبل مصرف بنك البلاد بنسبة تغطية لا تقل عن ٨٣% من إجمالي التسهيلات، وبمبلغ لا يقل عن (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال.
- كفالة غرم وأداء تضامنية في تنفيذ جميع الالتزامات المحددة باتفاقية التمويل وتجديدها من السيد/ أحمد بن بجاد الحربي والسيد/ محمد بن إبراهيم آل داود بحيث يحق للبنك أن يرجع على الشركاء المتضامنين جميعًا أو بعضهم بمستحققاته أو جزء منها على المكفول دون أن يحق للشركاء الاعتراض على ذلك لأي سبب من الأسباب وتظل كفالة الشركاء نافذة إلى أن يستوفي البنك كامل مستحققاته بموجب عقد التمويل وتجديدها.

## التعهدات:

- يتعهد العميل طوال سريان هذه الاتفاقية بالآتي:
- ألا تستخدم التسهيلات الائتمانية الممنوحة له إلا في الغرض الذي منحت من أجله وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- سداد أي التزامات أو ديون تستحق عليه تجاه البنك في مواعيد الاستحقاق دون الحاجة إلى أي تنبيه أو إخطار من البنك.
- تقديم ضمانات إضافية عند انخفاض قيمة الضمانات المقدمة عن الحد الذي يطلبه البنك ويكون ذلك عند أول إشعار من البنك.
- التوقيع على أي مستندات يطلبها البنك توثيقاً للمعاملات محل هذا العقد ولو بعد استخدامها.
- تعد جميع حسابات العميل لدى البنك بجميع فروعها على اختلاف مسمياتها وأياً كان نوع العملة المفتوحة بها بمثابة حساب واحد وتعد ضماناً يحق للبنك استخدامه للوفاء بجميع الالتزامات وفي أي وقت من دون الرجوع للعميل.
- في حال التعارض بين دعوى العميل وسجلات البنك فيما يتعلق بالعمليات التي تمت بين العميل والبنك، فإن سجلات البنك هي المعتمدة وتكون ملزمة للعميل ما عدا السهو أو الخطأ.
- إخطار البنك بأي تغيير محتمل في الشكل القانوني وذلك قبل إجراء هذا التغيير وفي حال قبول البنك للاستمرار مع العميل بالشكل القانوني الجديد فإنه يقدم جميع المستندات اللازمة خلال خمسة عشر يوماً من إجراء هذا التغيير المطلوب وتوقيع جميع العقود والمستندات الإضافية مع البنك لاستمرار العلاقة.
- أي تغيير في الشكل القانوني للعميل أو الشركاء أو النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك لن يؤثر بأي حال على استمرار نفاذ هذا العقد واستحقاق البنك لجميع التزاماته.
- يقر العميل بمسؤوليته المطلقة عن أي التزامات قد تنشأ من استخدامه للتسهيلات الممنوحة له أو من يقوم باستخدامها بناء على طلبه وبموافقة البنك ويمكن من وقت لآخر وبموافقة الطرفين تجاوز الحدود المذكورة أعلاه دون الحاجة لتعديل هذه الاتفاقية وتطبيق جميع شروط هذه الاتفاقية على مثل هذه التجاوزات.
- كل من الشركات التابعة له سوف تكون مسجلة بشكل صحيح وسوف تبرز شهادة تسجيل من الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية في حدود الوقت المتاح لمثل هذا التسجيل وفقاً للوائح والقوانين المعمول بها، إضافة لذلك يتعهد العميل بتسديد أي ضرائب أو زكاة أو التزامات مالية تستحق عليه نتيجة لمزاولة نشاطه أو أي مسببات أخرى.
- يتعهد العميل بعدم إنشاء أي رهن أو امتياز أو حق على أمواله المنقولة أو الثابتة التي سبق تقديمها ضماناً للبنك (وللبنك أن يطلب إشعاره في حال رغبته في رهن أمواله الأخرى).
- يتعهد العميل بالاطلاع على كشوف الحسابات المرسلة له من البنك وفحصها وكل كشف أو إشعار ينقض على إرساله إلى العميل ثلاثون يوماً دون اعتراض العميل ومراجعته البنك بشأنه كتابياً يعد مقبولاً.

## السداد:

- يتعهد العميل بتسديد جميع التزاماته الناشئة عن هذا العقد في تواريخ استحقاقها أو عند الطلب في الحالات التي يحددها البنك في هذا العقد دون أي استقطاعات أو حجوزات أو ضرائب أو جبايات أو رسوم سارية حالياً أو تفرض مستقبلاً.
- يفوض العميل البنك في سداد أي التزامات أو مصروفات أو رسوم تستحق للبنك بموجب هذا العقد من أي حسابات أو أصول له لدى البنك.
- يحق للبنك الرجوع على العميل بفارق المديونية غير المسددة بعد اتخاذ الإجراءات بعالية.
- يحق للبنك تحويل كل أو بعض حقوقه بمقتضى هذا العقد لمن يشاء، وتنتقل للمحال إليه مضمونة بكامل حقوقها وأي حقوق قد يحصل عليها الطرف الأول -البنك- مستقبلاً ولا يحق للطرف الثاني تحويل التزاماته لأي جهة أخرى دون موافقة مسبقة من الطرف الأول
- يحق للبنك أن يبيع ما بحوزته من أموال أو حقوق أو ضمانات أو رهانات أو ممتلكات للعميل لدى البنك في سداد أي التزامات مستحقة كما يحق له حجز على جميع أرصدة العميل وفي حال الحجز على أرصده لن يكون البنك ملزماً بالوفاء بأي شيكات أو أوامر دفع ترد على هذه الحسابات على أن يسدد العميل جميع التزاماته.
- في حال وجود صكوك عقارية من ضمن الضمانات المقدمة لقاء التسهيلات الائتمانية الممنوحة للعميل، ووفقاً لسياسة البنك يتم تقييم العقارات الضامنة للتسهيلات بشكل سنوي ويلتزم العميل بالتعاون التام مع البنك لتنفيذ التقييم للعقارات بشكل سنوي والاستجابة لكل متطلبات التقييم دون قيد أو شرط كما يتعهد العميل بتحمل كافة التكاليف الخاصة بالتقييم ويفوض البنك بخصم رسوم التقييم من حساباته الجارية طرف البنك.

- في حال اشتملت الصكوك العقارية الضامنة أراضي خام أو خاضعة لرسوم حكومية التزم العميل وتعهده بتحمل كافة الرسوم الحكومية والضرائب على الأراضي الضامنة للتسهيلات والمفرغة باسم شركة البلاد العقارية لصالح بنك البلاد وأقر بموافقته على خصم أي مبالغ نتيجة عن ذلك من حساباته طرف البنك.
- عند وفاء العميل بكافة التزاماته تجاه البنك وطلبه اعاده إفراغ العقار محل الضمان باسمه أو باسم أي طرف ثالث يوافق العميل على التقيد بكافة ما تنص عليه الأنظمة المعمول بها في المملكة في هذا الخصوص ومن ذلك أحكام النظام الضريبة المضافة ولائحته التنفيذية.
- تجدر الإشارة أنه وفقاً لهذه الاتفاقية، يحق للبنك أن يطالب الشركة بجميع المبالغ القائمة وتسقط الآجال المنصوص عليها في هذه الاتفاقية وتصبح جميع الالتزامات مستحقة وواجبة الأداء فوراً من دون الحاجة لأي إجراء قانوني، وذلك في حال الإخلال بأي من الالتزامات المذكورة على الشركة في اتفاقية التسهيلات، ومن ذلك تغيير الكيان القانوني للشركة دون الإشعار المسبق للبنك، وحيث أن عملية طرح أسهم الشركة ودخول مساهمين جدد سيترتب عليه تغيير بالوضع القانوني للشركة وإجراء بعض التعديلات على النظام الأساس، لذا يتوجب على الشركة إشعار البنك الممول للحصول على عدم ممانعته بتغيير الكيان القانوني ورفع رأس مال الشركة والإدراج في السوق الموازية -نمو-.
- وبتاريخ ١٩/٠٥/١٤٤٤هـ ١٣/١٢/٢٠٢٢م، أرسلت الشركة خطاب إلى بنك البلاد لإخطاره بتغيير شكلها القانوني وتحولها من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة تمهيداً لإدراجها في السوق الموازية -نمو- وزيادة رأس مال الشركة من (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي إلى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون ريال سعودي ودخول شريك/شركاء جدد في الشركة، وبتاريخ ٠٧/١٠/١٤٤٤هـ الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٣م، جاء الرد من البنك بعدم الممانعة لهذا التغيير وإدراج الشركة في السوق الموازية -نمو- على أن يتم تزويد البنك بصورة طبق الأصل من كامل المستندات اللازمة والمثبتة لهذا التحول خلال خمسة (١٥) يوماً من اكتمال التحول والتوقيع على جميع العقود والمستندات الإضافية ذات الصلة مع البنك.

المصدر: الشركة

## ٩-١٤ العقارات

### العقارات

في سبيل قيام الشركة بممارسة نشاطها فإن لديها عدة أصول عقارية ويعتمد هذا القسم على ما ورد في القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتفصيلها في الجدول الآتي:

العقار	اسم المالك	المدينة	الحي	نوع العقار ورقم الصك	المساحة	القيمة الدفترية ٢٠٢٢م	القيمة الدفترية ٢٠٢١م
عمارة (عمارة النخبة)	شركة بناء وسكن -الاسم السابق لشركة فيو المتحدة-	الرياض	العارض	عمارة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض رقم الصك ٩٩٨٥٨٩٠٠٠١٤١ وتاريخ ١٣/١٠/١٤٤٢هـ تم تقسيمها وفرزها إلى ١٥ صك	٢٩٦٢.٥	٨,٨٢٢,٠٣٠ ريال	٥,٥٦٨,٧٥٠ ريال
عمارة (عمارة الأحمدية)	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	الرياض	الأمانة	عمارة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض رقم الصك ٩٩٣٢٨٠٠٠٠٩٠٣ وتاريخ ١٨/٠٥/١٤٤٤هـ	٢٨٤٠	٦,٠٠٢,٩٨١ ريال	٥,٣٢٤,٥٤١ ريال
أرض (فيو ١٢)	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	الرياض	الترجس	قطعة أرض رقم الصك (٩١٧٨٢١٠٠٤٧٧٦) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٤٣هـ	٢٣,٤٨٧,٠٠٥	٥,٦٩٤,٤٧٥ ريال	-

كما يظهر في القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

العقار	اسم المالك	المدينة	الحي	نوع العقار ورقم الصك	المساحة	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
عمارة (عمارة النخبة)	شركة فيو المتحدة	الرياض	العارض	عمارة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بغرب الرياض رقم الصك ٩٩٨٥٨٩٠٠٠١٤١ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٣ هـ تم تقسيمها وفرزها إلى ١٥ صك	٢٩٦٢,٥ م <sup>٢</sup>	-
عمارة (عمارة الأحمدية)	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	الرياض	الأمانة	عمارة بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض رقم الصك ٩٩٣٢٨٠٠٠٠٩٠٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٨ هـ	٢٨٤٠ م <sup>٢</sup>	-
أرض (فيو ١٢)	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	الرياض	الترجس	قطعة أرض رقم الصك (٩١٧٨٢١٠٠٤٧٧٦) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ	٣,٤٨٧,٠٥ م <sup>٢</sup>	١٥,٦٩٤,٤٧٥ ريال**

المصدر: الشركة

\*\* تتمثل هذه المبالغ في قيمة الأرض المملوكة للشركة وقيمة تكاليف التطوير التي تمت عليها حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وتقوم الشركة بإظهار هذه المبالغ بالصافي بعد طرح المبالغ المستلمة من المستثمرين.

- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م قامت الشركة ببيع العقارات الاستثمارية للسيد أحمد الحربي والسيد محمد آل داود وصدرت موافقة الجمعية على هذه العمليات كما تم الإفصاح عن ذلك في القسم (٩-١٣)، وقد حققت الشركة خسائر بقيمة ٨٣٥,٠١١ ريال مع الإشارة إلى أنه يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.
- بشأن مشروع أرض (فيو ١٢) فالصك مسجل باسم الشركة برقم (٩١٧٨٢١٠٠٤٧٧٦) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٦ هـ، وقد أقرت الشركة بإعادة هيكلة الأرض بإدخالها ضمن مشروع والتعاقد مع مستثمرين عن طريق عقود تطوير عقاري بنموذج المحاصة مع مستثمرين، وفي القوائم المالية المعتمدة للشركة لسنة ٢٠٢٢ م فإنها اعترفت بالعقار تحت بند عقارات تحت التطوير وأن المبالغ التي رصدت تتمثل في قيمة الأرض المملوكة للشركة وقيمة تكاليف التطوير التي تمت عليها حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وتقوم الشركة بإظهار هذه المبالغ بالصافي بعد طرح المبالغ المستلمة من المستثمرين.

## ٩-١٥ الأصول غير الملموسة والملكية الفكرية

وفقاً للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ م، لدى الشركة أصول غير ملموسة ويبلغ صافي قيمتها (٢٥,٦١٦) خمسة وعشرون ألف وستمائة وستة عشر ريال سعودي كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م، بينما كانت تبلغ قيمتها كما في ٢٠٢١/١٢/٣١ م (٥,٣٠٨) خمسة آلاف وثلاثمائة وثمانية ريال سعودي، وهي عبارة عن برامج حاسب آلي.

### العلامات التجارية:

لدى الشركة عدة علامات تجارية كالاتي: علامة (View) تستخدمها الشركة في تعاملاتها وقد سجلت كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كذلك لدى الشركة علامة أخرى (فيو View) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كذلك لدى الشركة علامة أخرى (B) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى وزارة التجارة والصناعة تحت الفئة (٣٧)، كما لدى الشركة علامة أخرى (V Lite) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كما لدى الشركة علامة أخرى (V Tone) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كما لدى الشركة علامة أخرى (V River) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كما لدى الشركة علامة أخرى (V Sky) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، كما لدى الشركة علامة أخرى (لارسا) تم تسجيلها كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية تحت الفئة (٣٧)، ويوضح الجدول الآتي تفاصيل العلامات التجارية الخاصة بالشركة، يرجى ملاحظة أنه لم يتم تحديث العلامات باسم الشركة الجديد (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري) وتعمل الشركة على تحديثها بحسب إفادتها:

العلامة التجارية	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	الضفة	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
	١٤٣٩٠١٦١٤١	١٤٣٩/١٠/٢٣ هـ	٣٧	١٤٣٩/٠٧/١٥ هـ	١٤٤٩/٠٧/١٥ هـ
	١٤٤١٠٢٢٧٨٥	١٤٤٢/٠٢/٠٣ هـ	٣٧	١٤٤١/٠٨/٠٧ هـ	١٤٥١/٠٨/٠٦ هـ
	١٤٣٥٠٢١٠١٩	١٤٣٦/٠٢/٢٨ هـ	٣٧	١٤٣٥/١١/١٨ هـ	١٤٤٥/١١/١٧ هـ
	١٤٤٤٠١١٥٩٣	١٤٤٤/٠٧/١١ هـ	٣٧	١٤٤٤/٠٣/٢٧ هـ	١٤٥٤/٠٣/٢٦ هـ
	١٤٤٤٠٠٤١٦١	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	٣٧	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	١٤٤٤٠٠٤١٥٧	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	٣٧	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	١٤٤٤٠٠٤١٦٠	١٤٤٤/٠٥/٢٩ هـ	٣٧	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	١٤٤٤٠٠٤١٦٢	١٤٤٤/٠٨/٠٣ هـ	٣٧	١٤٤٤/٠٢/٠٩ هـ	١٤٥٤/٠٢/٠٨ هـ
	١٤٤٠٠٢٣١١٩	١٤٤٠/١١/٢٥ هـ	٣٥	١٤٤٠/٠٩/٠٨ هـ	١٤٥٠/٠٩/٠٨ هـ

## المصنفات المعمارية

حصلت الشركة على الحماية اللازمة للتصاميم المعمارية التي تقوم بتنفيذها على مشاريعها، وفي سبيل ذلك قامت الشركة بتسجيل هذه التصاميم كمؤلفات معمارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية، وحصلت الشركة على شهادات تسجيل مصنفات، وتفصيلها في الجدول الآتي:

عنوان المصنف	نوع المصنف	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	اسم المؤلف	اسم صاحب الحق
تصميم معماري نموذج تون**	الأعمال المعمارية	٢٢-١٢-٧٧٤١	١٤٤٣/١٠/٢٢ هـ	مكتب بندر عبد الله المنصور للهندسة المعمارية	١. مكتب بندر عبد الله المنصور للهندسة المعمارية
تصميم معماري فيو فيلا نموذج ريفر***	الأعمال المعمارية	٢٢-١٢-٧٤١٠	١٤٤١/١١/١٥ هـ	مكتب بندر المنصور معماريون بندر المنصور معماريون	١. شركة بناء وسكن ٢. شركة بناء وسكن للتطوير العقاري
فيو فيلا نموذج سكاى**	الأعمال المعمارية	٢٢-١٢-٧٠٤١	١٤٤١/٠٩/١٧ هـ	مكتب بندر المنصور معماريون بندر المنصور معماريون	١. شركة بناء وسكن
فيو فيلا نموذج لايت***	الأعمال المعمارية	٢٢-١٢-٥١٧٠	١٤٤١/٠٧/٠٧ هـ	مكتب بندر المنصور معماريون بندر المنصور معماريون	٢. شركة بناء وسكن
لارسا***	الأعمال المعمارية	٢٢-١٢-١٤٤٨٩	١٤٤٤/٠٦/١١ هـ	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري	شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

## المركز السعودي للشبكة لمعلومات الشبكة:

كما أن الشركة ملتزمة بتسجيل موقع الانترنت الخاص بها (view.sa) لدى هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات - المركز السعودي لمعلومات الشبكة بتاريخ ٢٩/٠٣/٢٠٢٣م، حيث أن تسجيل موقع الانترنت يؤمن له الحماية ويمنع انتهاكه واستخدامه من قبل الغير مما يؤمن حقوق الشركة بهذا الخصوص ويمنع الغير من استعمال نطاق مماثل.

\* المصدر: الشركة.

\*\* تتطلب شهادة تسجيل مصنف تحديث البيانات بإضافة الشركة كصاحب حق في الشهادة.

\*\*\* تتطلب شهادات تسجيل مصنف تحديث الشهادات باسم الشركة الجديد (شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري) وتعمل الشركة على تحديثها وتعديل البيانات بحسب إفادتها.

## ١٦-٩ النزاعات القضائية وطلبات التنفيذ

الشركة لا يوجد عليها أو ضدها أي قضايا وفيما يلي ملخص لأبرز طلبات التنفيذ القائمة والتي تطالب فيها الشركة بحسب بيانات وزارة العدل:

أطراف الدعوى	صفة الشركة	نوع القضية	رقمها	جهة الاختصاص	حالة الدعوى
١- المدعي (الشركة)	طالب تنفيذ	طلب تنفيذ	٤٠١٠٢٤٣٠٠٢٧٠٥١١	محكمة التنفيذ بالرياض	قيد التنفيذ
١- المدعي (الشركة)	طالب تنفيذ	طلب تنفيذ	٤٠١٠٢٤٣٠٠٠٨٢٤١٠	محكمة التنفيذ بالرياض	قيد التنفيذ

عدا ما هو وورد في الجدول أعلاه فلم يتم الاطلاع على أي لائحة دعوى أو قضية تخص الشركة وقد أفادت إدارة الشركة بأن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى أو مطالبية أو تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات قائمة أو من المحتمل إقامتها، من شأنها أن يكون لها مجتمعة أو منفردة تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي، كما لم يصل إلى علم إدارة الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهريّة منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، خطر محقق متعلق بنزاع جوهري، وذلك حتى تاريخ إعداد هذا التقرير.

المصدر: الشركة

## ١٧-٩ التأمين

### التأمين الطبي

نصت المادة (١٤٤) من نظام العمل على أن يقوم صاحب العمل بتوفير العناية الصحية والوقائية والعلاجية لعامليه طبقاً للمستويات التي يقرها وزير العمل، مع مراعاة ما يوفره نظام الضمان الصحي التعاوني. وقد أكدت المادة (٥) الخامسة من اللائحة التنفيذية لنظام الضمان الصحي التعاوني المعتمدة بموجب القرار الوزاري رقم (١/٣٥/٩) وتاريخ ١٣/٠٤/١٤٣٥هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٤م) على إلزام صاحب العمل بإبرام وثيقة تأمين صحي مع إحدى شركات التأمين تغطي جميع العاملين لديه والخاضعين للنظام وأفراد أسرهم.

وفق المادة (١٤) من نظام التأمين الصحي التعاوني، إذا لم يشترك صاحب العمل أو لم يتم دفع أقساط الضمان الصحي التعاوني عن العامل ممن ينطبق عليه هذا النظام وأفراد أسرته المشمولين معه بوثيقة الضمان الصحي التعاوني، إلزام بدفع جميع الأقساط الواجبة السداد، إضافة إلى دفع غرامة مالية لا تزيد على قيمة الاشتراك السنوي عن كل فرد مع جواز حرمانه من استقدام العمال لفترة دائمة أو مؤقتة.

قامت الشركة بتوقيع عقد تأمين صحي لموظفيها وبعض أفراد أسرهم مع شركة التعاونية للتأمين التعاوني وهي شركة مرخص لها بمزاولة نشاط التأمين من قبل البنك المركزي السعودي، وذلك بموجب البوليصة رقم (٢٧٨٤٦٧١٢) بتاريخ ٢٨/٠٢/٢٠٢٣م لمدة عام.

## التأمين ضد العيوب الخفية:

يوجد لدى الشركة تأمينات ضد العيوب الخفية من شركة ملاذ للتأمين التعاوني في مشروعها فيو (١٠) بالوثيقة رقم (١٠٨٩١٦) والوثيقة رقم (١٣٤٨١٣)، وفي مشروعها فيو (١١) بالوثيقة رقم (١١٠٦٢٥) والوثيقة رقم (١٣٨٩٧٤) وفي مشروعها فيو (١٢) بالوثيقة رقم (١٠٩٤٠٢)، وفيما يتعلق بمشروع فيو (١٣) فلم تزودنا الشركة بوثيق التأمين ضد العيوب الخفية على المشروع، وتفصيل الوثائق القائمة على النحو الآتي:

اسم المشروع	رقم الوثيقة	تاريخ إصدار الوثيقة	فترة التغطية التأمينية	ملاحظات
فيو ١٠ - ١	١٠٨٩١٦	٢٠٢٢/٠٤/٠٦م	١٠ سنوات من تاريخ سريان الوثيقة	-
فيو ١٠ - ٢	١٣٤٨١٣	٢٠٢٢/١١/٠٨م	١٠ سنوات من تاريخ سريان الوثيقة	-
فيو ١١ - ١	١١٠٦٢٥	٢٠٢٢/٠٤/٢٧م	١٠ سنوات من تاريخ سريان الوثيقة	-
فيو ١١ - ٢	١٣٨٩٧٤	٢٠٢٢/١٢/١٢م	١٠ سنوات من تاريخ سريان الوثيقة	-
فيو ١٢	١٠٩٤٠٢	٢٠٢٢/٠٤/٠٦م	١٠ سنوات من تاريخ سريان الوثيقة	-

## التأمين الإلزامي للسيارات

يوجد لدى الشركة سيارة واحد، ولديها تأمين المسؤولية تجاه الغير للمركبات عن طريق تكافل الراجحي للمركبة (PICKUP IC) الشركة (نيسان) برقم هوية السائق الأساسي (٧٠٠١٦٨٣٤٦٠) تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٣م وتنتهي في ٢٠٢٤/٠٢/١٢م.

المصدر: الشركة

# 10

## المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

## ١-١٠ تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية

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

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

## ٢-١٠ الاكتتاب بالأسهم المطروحة

سوف يتم طرح عدد ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وبقيمة اسمية للسهم (١٠) عشر ريالاً سعودية للاكتتاب الأولي في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين وذلك من خلال: (أ) طرح الأسهم الجديدة بإجمالي عدد ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي جديد تمثل نسبة (٩٠,٠٩٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) (ب) بيع المساهم/أحمد بجاد الحربي مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي من الأسهم المصدرة تمثل نسبة (٤,٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح) وبيع المساهم/محمد إبراهيم آل داود مائة وخمسون ألف (١٥٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة (٤,٥٥٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٥٪ من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح)، وستمثل إجمالي الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية نسبة (١٨,١٨٪) من رأس المال بعد الزيادة. سيتم طرحها للاكتتاب العام في السوق الموازية بسعر سبعون (٧٠) ريالاً للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها ما قيمته اثنان وأربعون مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) ريالاً سعودياً، هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث تم تعريف المستثمر المؤهل من قبل الهيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول»)، وهم كما يلي:

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

## ٣-١٠ طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة

سوف يكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين المؤهلين من خلال نظام الاكتتاب الإلكتروني يتيح مدير الاكتتاب خلال فترة الطرح. ويجب على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وفقاً لتعليمات الاكتتاب الموضحة في طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في طلب الاكتتاب.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يكتتبوا عبر النظام الإلكتروني الذي يتيح مدير الاكتتاب خلال فترة الطرح، وتحويل الأموال مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح وذلك حسب طلب الاكتتاب، ويحق للشركة أو مدير الاكتتاب أن ترفض طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم التي طلب الاكتتاب بها، يمتلك المساهمين البائعين قبل الطرح ١٠٠٪ من رأس مال الشركة، وستكون ملكيتهم ٨١.٨٢٪ من رأس مال الشركة بعد انتهاء الطرح، ويمكن للمكتتبين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه على الموقع الإلكتروني لكل من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

## المستشار المالي



شركة وثيق المالية  
٦١٧٤ طريق الثمامة - حي النرجس  
وحدة رقم ٤٢  
٢٨٥٠ - الرياض ١٣٣٢٣  
المملكة العربية السعودية  
رقم الهاتف: ٤٠٠٣٥٥٢ ١١ ٩٦٦  
رقم الفاكس: ٤٠٠٣٥٥٢ ١١ ٩٦٦  
البريد الإلكتروني: info@watheeq.com  
الموقع الإلكتروني: www.Watheeq.com

## مدير الاكتتاب



شركة مجموعة النفيعي للاستثمار  
مركز بن حمران، شارع التحلية، الدور السابع، البرج B مكتب ٧٠٤  
ص.ب ١٧٣٨١ جدة ٢١٤٨٤  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٥٠٧١ ٦٦٥ (١٢) ٩٦٦  
فاكس: ٥٧٢٣ ٦٦٥ (١٢) ٩٦٦  
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com  
البريد الإلكتروني: Csu@nefaie.com

## ٤-١٠ فترة الطرح وشروطها

سيكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين المؤهلين بدءاً من يوم الأحد ٥/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٣ م) وحتى يوم الاثنين ١٣/٠٥/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧/١١/٢٠٢٣ م)، وعند استكمال طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بإشعار المكتتب بذلك عن طريق رسالة نصية. وفي حالة عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يكتتبوا عبر النظام الإلكتروني الذي يتيح مدير الاكتتاب خلال فترة الطرح، وتحويل الأموال مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح وذلك حسب طلب الاكتتاب، ويحق للشركة أو مدير الاكتتاب أن ترفض طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

يجب على المكتتب تحديد عدد الأسهم التي سيقوم بالاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها بسعر العرض البالغ سبعون (٧٠) ريال سعودي للسهم، الحد الأدنى للاكتتاب هو عشرة (١٠) أسهم، بينما الحد الأعلى للاكتتاب هو مائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وتسعون (١٦٤,٩٩٠) سهم.

يجب استكمال نموذج الاكتتاب خلال فترة الطرح مع إرفاق المستندات التالية (حيثما ينطبق):

١. صورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتب الفرد).
٢. صورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون طلب الاكتتاب مقدماً من الوكيل بالنيابة عن المكتب).
٣. صورة السجل التجاري وصورة من تفويض مقدم الطلب وهويته (إذا كان المكتب شركة).
٤. صورة من السجل التجاري وصورة هوية المفوض بتقديم الطلب وصورة تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المكتب صندوق استثماري أو شركة مرخصة من هيئة السوق المالية، ويضاف صورة من الاتفاقية بين المكتب والشركة المرخصة في حال المحافظ أو اتفاقيات الاستثمار بالنيابة).
٥. أي مستندات أخرى يتم طلبها أو الاطلاع عليها.

## ٥-١٠ طريقة التخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب أمانة لاستلام مبالغ الاكتتاب. حيث يجب على كل مكتب تعبئة طلب الاكتتاب إلكترونياً وتسليمه عبر النظام الإلكتروني الذي سيتم توفيره في الموقع الإلكتروني لمدير الاكتتاب. وتحويل المبالغ المكتتب بها إلى حساب الأمانة الخاص بالطرح في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ يوم الإفقال، وسيُقر كل مكتب بأنه استلم هذه النشرة وقراها، وبناءً عليه يُمر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد ١٩/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٣م)، وسيكون رد الفائض بعد عملية التخصيص في موعد أقصاه أربعة أيام عمل من تاريخ انتهاء عملية التخصيص وفي موعد أقصاه يوم الخميس ٢٣/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٧/١٢/٢٠٢٣م). ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة.

وسوف يقوم مدير الاكتتاب بإرسال إشعارات للمكاتبين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت. ولمزيد من المعلومات فإنه يتعين على المكاتبين الاتصال بالمستشار المالي أو مدير الاكتتاب.

## ٦-١٠ أحكام متفرقة

١. 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.
٢. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.
٣. سيتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة هيئة السوق المالية عليها.
٤. مع مراعاة متطلبات المادة (٩٧) السابعة والتسعين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشرة الإصدار الأولية وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي:

- وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.
- ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يحق للمكتب الذي قدم طلب اكتتاب في أسهم الطرح قبل نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل طلب اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

## ٧-١٠ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح

## ١٠-٧-١٠ تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

أ. يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:

١. إذا رأت الهيئة ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
٢. إذا أخفق المصدر إيفاءً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
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 استحواد عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواد العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواد العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
٧. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثالثة والأربعين من قواعد الإدراج.
٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) أعلاه للاعتبارات الآتية:

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
٢. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
٤. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولته نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية).
٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولته نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٤) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية).

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

١. عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للشركة رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس مالها وذلك ليومي التداول التاليين لنفاذ القرار.

- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات (١) و(٢) و(٣) من الفقرة (ج) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية)، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على الشركة التي علقت تداول أسهمها الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأسهم مدة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج أسهم الشركة.
- ح. عند إكمال الشركة لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم الشركة. وإذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها، فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ط. لا تخل هذه المادة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

## ١٠-٧-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج

- أ. لا يجوز للشركة بعد إدراج أوراقها المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة، وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على الشركة تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق المالية بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:
  ١. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
  ٢. نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
  ٣. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
  ٤. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعين 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 المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

## ١٠-٧-٣ التعليق المؤقت للتداول

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

وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

#### ١٠-٧-٤ إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

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

#### ١٠-٨ القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها

١. توصية مجلس الإدارة كما في تاريخ ١٩/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢٣م) بزيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، من خلال إصدار ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل (٩.٠٩٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ١٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) وطرح الأسهم العادية الجديدة للاكتتاب في السوق الموازية.

٢. قرار الجمعية العامة غير العادية كما في تاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة من ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى تسعة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، من خلال إصدار ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل (٩.٠٩٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته ١٠.٠٠٪ من رأس مال الشركة قبل الطرح) وطرح الأسهم العادية الجديدة للاكتتاب في السوق الموازية، وذلك بعد الحصول على جميع الموافقات النظامية اللازمة.

٣. موافقة شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على طلب الإدراج لأسهم الشركة في السوق الموازية وذلك بتاريخ ٢٣/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ١٢/٠٦/٢٠٢٣م).

٤. موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، وقد تم الإعلان عن هذه الموافقة في موقع هيئة السوق المالية بتاريخ ١٢/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٢٣م).

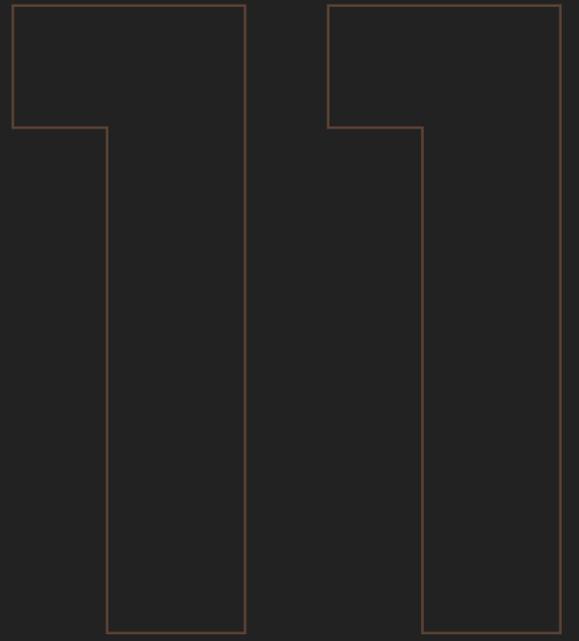
#### ١٠-٩ الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر)

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ط) (في هذه النشرة التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، بخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على المساهمين الكبار، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.

#### ١٠-١٠ السوق المالية السعودية (تداول السعودية)

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (٣) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة التاسعة والنصف صباحاً (٩,٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠,٠٠) صباحاً، وتتغير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول، وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية، وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرباط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثلاً رويترز، وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومين عمل، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومين عمل من تنفيذ الصفقة.

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



## التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

## ١-١١ معلومات عن التغير المتوقع في سعر السهم

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح ثلاثة ملايين (٣,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم منها عشرة (١٠) ريالات سعودية، وإجمالي قيمة اسمية تبلغ ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (٣,٣٠٠,٠٠٠) سهم عادي، وبقية اسمية تبلغ ثلاثة وثلاثون مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح للمستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو) بعد الانتهاء من عملية الطرح.

بعد اكتمال عملية الطرح ستخف نسبة ملكية المساهمين الحاليين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من نسبة (١٠٠٪) من رأس المال إلى ما نسبته (٨١.٨٢٪) من رأس المال بعد الزيادة.

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين عند أول يوم إدراج، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم إدراج على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ سبعون (٧٠) ريال سعودي، مع الإشارة إلى أنه ستتأثر القيمة السوقية لأسهم الشركة بعد الإدراج وفقاً لنسب التذبذب اليومية المسموح بها في السوق الموازية والتي تبلغ (٣٠٪ صعوداً وهبوطاً).

## ٢-١١ تأثير التغير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين بشكل إيجابي عند أول يوم إدراج، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم إدراج على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ سبعون (٧٠) ريال سعودي بنسبة ارتفاع تبلغ (٦٠٪) عن القيمة الاسمية للسهم المحدد بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية.

# 12

## التعهدات الخاصة بالاككتاب

بتقديم طلب الاكتتاب، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب.
- يُقر بأنه اطلع على هذه النشرة وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وكافة تعليمات الاكتتاب والشروط الواردة في هذه النشرة.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من الأفراد المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب التقدم بطلب اكتتاب في الأسهم، ويوافق على أن للشركة الحق في رفض الاكتتاب المزدوج.
- يعلن قبوله الأسهم المخصصة له بموجب نموذج طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وهذه النشرة.
- يتعهد بعدم إلغاء أو تعديل نموذج طلب الاكتتاب بعد تقديمه للجهة المستلمة.
- لا يتنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم جراء احتواء هذه النشرة على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية، أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر على قرار المكتتب بالاكتتاب في حالة إضافتها في النشرة.

## ١-١٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

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

## ٢-١٢ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية (نمو)

تم تقديم طلب لدى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، كما تم تقديم طلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية. يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي للأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذُكرت للاستدلال فقط ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة الهيئة السوق المالية.

علاوة على ذلك، فإنه لا يمكن تداول أسهم الاكتتاب إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في «السوق الموازية»، وتسجيل الشركة في السوق الموازية وإدراج أسهمها في السوق الموازية. ويحظر التداول المسبق حظراً تاماً. ولن تتحمل الشركة أية مسؤولية قانونية في حال مخالفة ذلك من المكتتبين الذين يتعاملون في الأنشطة المحظورة حيث يتحملون هم المسؤولية الكاملة عنها.

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

# 13

## إجراءات عدم اكتمال الطرح

في حال لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانهاء عملية الطرح المبينة في نشرة الإصدار المقدمة لهيئة السوق المالية فضلاً راجع «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» في الصفحة رقم (ل) من هذه النشرة، يقدم المستشار المالي للهيئة خلال ١٠ أيام من انتهاء الطرح إشعاراً كتابياً موقفاً منه يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، ومن ثم سيقوم بإشعار المستثمرين المكتتبين، وبالتنسيق مع مدير الاكتتاب ستم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المستثمرين (إن وجدت) من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

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

# 14

## المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيس للشركة خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة ٩ صباحاً إلى الساعة ٥ مساءً، أو من خلال غرفة بيانات افتراضية سيتيحها المستشار المالي «شركة وثيق المالية» للمستثمرين المؤهلين عند طلبهم من خلال البريد الإلكتروني للمستشار المالي: info@watheeq.com، وذلك ابتداءً بتاريخ الأحد ٢٨/٠٤/١٤٤٥هـ (الموافق ١٢/١١/٢٠٢٣م). (على ألا تقل هذه الفترة عن ٧ أيام قبل نهاية فترة الطرح).

١. النظام الأساسي للشركة.
٢. السجل التجاري للشركة.
٣. موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية.
٤. موافقة شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على الإدراج.
٥. توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة وطرح الأسهم الجديدة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية «نمو».
٦. موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال وطرح الأسهم الجديدة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية «نمو».
٧. الآلية التي حُدد بناءً عليها سعر الطرح (تقرير تقييم للشركة المُعد من قبل المستشار المالي).
٨. القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.
٩. خطابات الموافقة من:
  - أ. المستشار المالي «شركة وثيق المالية» على إدراج اسمه وشعاره وعنوانه وإفاداته ضمن هذه النشرة.
  - ب. المحاسب (شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه (عضو بي كي إف العالمية)) على إدراج اسمه وشعاره وعنوانه وإفاداته في هذه النشرة.
  - ج. مدير الاكتتاب «شركة مجموعة النفيعي للاستثمار» على تضمين الاسم والشعار والعنوان والإفادة في نشرة الإصدار.

# 15

## تقرير المحاسب القانوني

القوائم المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ١-١٥

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
مع تقرير المراجع المستقل

## الصفحات

## فهرس

	تقرير المراجع المستقل
١	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.
٢	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.
٤	قائمة التدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.
٣٤ - ٥	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

(١ / ٢)

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ شركاء في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

## الرأي

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للشركة والتي تشمل ما يلي:

- ✓ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م،
- ✓ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ✓ قائم التغيرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ✓ الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

## أساس الرأي

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" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

## مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية 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 وعقد التأسيس 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، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، وإستخدام 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 الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

## مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ 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.

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:

الخبر  
ص.ب 4636 | تليفون +966 13 893 3378  
11557 الخبر | فاكس +966 13 893 3349

جدة  
ص.ب 15651 | تليفون +966 12 652 5333  
21454 جدة | فاكس +966 12 652 2894

الرياض  
ص.ب 69658 | تليفون +966 11 206 5333  
11557 الرياض | فاكس +966 11 206 5444

(٢ / ٢)

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ شركاء في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

## مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساسلرأينا. 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 أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الافصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، 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 ظروفناً مستقبلية قد تسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

## عن البسام وشركاؤه



عبد الله أحمد البسام  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم: ٧٠٣  
الرياض: ٣٠ شعبان ١٤٤٤ هـ  
الموافق: ٢٢ مارس ٢٠٢٣ م

الخبر  
ص ب 4636 | تليفون +966 13 893 3378  
فاكس 11557 | فاكس +966 13 893 3349

جدة  
ص ب 15651 | تليفون +966 12 652 5333  
فاكس 21454 | فاكس +966 12 652 2894

الرياض  
ص ب 69658 | تليفون +966 11 206 5333  
فاكس 11557 | فاكس +966 11 206 5444

شركة البسام وشركاؤه، سجل تجاري رقم 1010385804 ترخيص ممارسة مهنية رقم 520/11/323 هي عائلة بي بي إف العالمية المكونة من شركات مستقلة قانونياً، ولا تتحمل مسؤولية أو التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أية شركة أو شركات مراسلة، الموقع الرسمي: www.pkfalsassam.com البريد الإلكتروني: info.sa@pkf

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسؤولية محدودة)  
قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	الموجودات
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٠٦٦,٩٩٩	٨٦٢,١٧٨	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
٥,٣٠٨	٢٥,٦١٦	٧	موجودات غير ملموسة
٣٢٣,٩٩٦	٥٧٣,١٨٥	٨	موجودات حق الاستخدام
١٠,٨٩٣,٢٩١	١٤,٨٣٥,٠١١	٩	استثمارات عقارية
١٢,٢٨٩,٥٩٤	١٦,٢٩٥,٩٩٠		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧	١١	النقد وما في حكمه
-	٩,٨١٩,٣٢٤	١٠	عقارات تحت التطوير
١٨,٣٤٩,١٦٢	١٧,٠٣١,٩٥٠	١٢	أعمال مقاوله تحت التنفيذ
٤٩,٧٧٧	٨٣٧,٤٦٣		استثمارات مدرجه بالقيمه العادله من خلال الأرباح والخسائر
-	٩,٣٥١,٢٣٢		ذمم مدينة تجارية
١,٣٠٢,٨٧٨	١,٦٤٧,٨٣٧	١٣	مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢١,٥٣٨,٢٢٤	٤٠,٨٣٤,٠٣٣		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
٣٣,٨٢٧,٨١٨	٥٧,١٣٠,٠٢٣		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	١٦	احتياطي نظامي
(١١٨,٩٩٤)	(٦٢٨,٨٠٠)		احتياطي تقويم إكتواري
٦,٨٧٢,٩٨٤	٢٢,٢٦٥,٦١٢		أرباح مبقاه
٦,٩٠٣,٩٩٠	٢١,٧٨٦,٨١٢		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
١٦٥,٩٧٨	٤٧٤,٠٩٣	٨	التزامات إيجار - جزء غير متداول
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	٢١	قرض طويل الأجل
١,٢٥٢,٢٢٦	٢,٠٥٠,٣٤٧	١٧	التزامات المنافع المحددة للموظفين
٩,٤١٨,٢٠٤	١٤,٥٢٤,٤٤٠		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٧٦٥,٨٨٩	٢,٦٣٣,٨٩٣	١٨	ذمم دائنة تجارية
١٠,٦٣٥,٥٤٩	٦,٤٧١,١١٦	١٩	دفعات مقدمة من العملاء
١,٦٧٤,٢١٦	٣,١٢٧,٨٩٣	٢٠	مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٣,٩٦٥,٩٤٣	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٥٧,٩٠٠	١٤٢,٩٠٣	٨	التزامات إيجار - جزء متداول
٣٠٦,١٢٧	٤٤٢,٩٦٦	٢٢	مخصص الزكاة
١٧,٥٠٥,٦٢٤	٢٠,٨١٨,٧٧١		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
٢٦,٩٢٣,٨٢٨	٣٥,٣٤٣,٢١١		<b>إجمالي المطلوبات</b>
٣٣,٨٢٧,٨١٨	٥٧,١٣٠,٠٢٣		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسؤولية محدودة)  
قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الأخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(ريال سعودي)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح
٤٣,٩٩٧,٣٠٩	٨٧,٦١٥,٥١٠	٢٣ الإيرادات
(٢٩,٨٧٢,١٢٩)	(٦٨,١١٠,١٥٢)	٢٤ تكلفة الإيرادات
١٤,١٢٥,١٨٠	١٩,٥٠٥,٣٥٨	مجمول الربح
(٣,٤١٤,٧٤٧)	(٤,٦١٣,٦٩٠)	٢٥ مصروفات عمومية وإدارية
(٤٩٧,١٠٧)	(١,٣٩٦,٤٥٣)	٢٦ مصروفات بيعيه وتسويقية
١,٩٧٤,٠٦٣	٣,٩٤١,٧٢٠	أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(٢٥٧,٠٩١)	(٢٣٩,١٧١)	استهلاك ممتلكات ومعدات
١١,٩٣٠,٢٩٨	١٧,١٩٧,٧٦٤	الأرباح التشغيلية
(١٣٤,٨٨٨)	(١٦٦,٩٩٦)	٢٧ مصروفات تمويلية
(٣١,٢٧٦)	-	خسائر رأسمالية
(٢٢٣)	(١٧٩,٦٥٢)	خسائر غير محققة من الاستثمارات مدرجه بالقيمه العادله من خلال الأرباح والخسائر
٢١١,٢٧٠	٦٠٥,١٨٦	إيرادات أخرى
١١,٩٧٥,١٨١	١٧,٤٥٦,٣٠٢	صافي الدخل قبل الزكاة
(٣٠٦,١٢٧)	(٤٤٢,٩٦٦)	٢٢ الزكاة
١١,٦٦٩,٠٥٤	١٧,٠١٣,٣٣٦	صافي الدخل بعد الزكاة
		الدخل الشامل الأخر:
(٨٩,٥٣٧)	(٥٠٩,٨٠٦)	١٧ بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة:
(٨٩,٥٣٧)	(٥٠٩,٨٠٦)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددين
١١,٥٧٩,٥١٧	١٦,٥٠٣,٥٣٠	إجمالي الخسارة الشاملة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإجمالي	أرباح مبقاه	احتياطي تقويم إكتواري	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاح
٢,٨٩٩,٨٦٦	٢,٧٧٩,٢٢٣	(٢٩,٤٥٧)	٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	
(٧,٥٥٠,٣٩٣)	(٧,٥٧٥,٣٩٣)	-	-	-	٢٨
١١,٦٦٩,٥٥٤	١١,٦٦٩,٥٥٤	-	-	-	
(٨٩,٥٣٧)	-	(٨٩,٥٣٧)	-	-	
١١,٥٧٩,٥١٧	١١,٦٦٩,٥٥٤	(٨٩,٥٣٧)	-	-	
٦,٩٠٣,٩٩٠	٦,٨٧٢,٩٨٤	(١١٨,٩٩٤)	٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	
(١,٦٢٠,٧٠٨)	(١,٦٢٠,٧٠٨)	-	-	-	٢٨
١٧,٠١٣,٢٣٦	١٧,٠١٣,٢٣٦	-	-	-	
(٥٠٩,٨٠٦)	-	(٥٠٩,٨٠٦)	-	-	١٧
١٦,٥٠٣,٥٣٠	١٧,٠١٣,٢٣٦	(٥٠٩,٨٠٦)	-	-	
٢١,٧٨٦,٨١٢	٢٢,٢٦٥,٦١٢	(٦٢٨,٨٠٠)	٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م

توزيعات أرباح

صافي ربح السنة

خسائر إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (معدل)

توزيعات أرباح

صافي ربح السنة

خسائر إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين

إجمالي الدخل الشامل للسنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
( شركة ذات مسئولية محدودة )  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١١,٩٧٥,١٨١	١٧,٤٥٦,٣٠٢		ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
٢٥٧,٠٩١	٢٢٩,٢٩٧	٦	استهلاكات ممتلكات ومعدات
٣,٦١٥	٩,٨٧٥	٧	إطفاء أصول غير ملموسة
١٣٨,٨٥٥	١٣٧,٧٥٨	٨	إطفاء موجودات حق الاستخدام
(١,٩٧٤,٠٦٣)	(٣,٩٤١,٧٢٠)	٩	أرباح قيمة استثمارات عقارية
٢٢٣	١٧٩,٦٥٢		أرباح قيمة استثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣١,٢٧٦	-		أرباح رأسمالية
-	٦٠,٣٣٦	٨	التعديل علي عقد الإيجار
١٣٤,٨٨٨	١٦٦,٩٩٦	٢٧	مصرفات تمويلية
٢٤٤,٤٩٤	٢٦٢,٣٢٧	١٧	التزامات المنافع المحددة للموظفين - المكون
١٠,٨١١,٥٦٠	١٤,٥٦٠,٨٢٣		
			<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>
٣٢٤,٩٥٤	(٩,٣٥١,٢٣٢)		ذمم مدينة تجارية
١,٦٢١,٢٨٩	-		مستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٣٤٩,٨١٣	(٣٤٤,٩٥٩)		مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥٧٠,٥١٨	١,٨٦٨,٠٠٤		ذمم دائنة تجارية
-	(٩,٨١٩,٣٢٤)		عقارات تحت التطوير
-	١,٣١٧,٢١٢		إعمال ومقاولات تحت التنفيذ
(١٣,١٢٢,٤٠٥)	(٤,١٦٤,٤٣٣)		عملاء دفعات مقدمة
٢,٢٥٥,٧٣٧	٤,٠٣٤,٠٥٧		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٤,٩٠٧,١١٤)	١,٤٥٣,٦٧٧		مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(٦٢,١٤٨)	(٨,٣٣٤)	١٧	التزامات المنافع المحددة للموظفين - المسدد
(٣١٨,٧٣٦)	(٣٠٦,١٢٧)	٢٢	الزكاة المدفوعة
(٤٧٦,٥٣٢)	(٧٦٠,٦٣٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢٩٥,٦١١)	(١٦٦,٦٧٦)	٦	إضافات الممتلكات والمعدات
٤٠,٣٧٦	١٤٢,٢٠٠		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(١٠٠,٠٠٠)	-		إضافات استثمارات عقارية
(٥٠,٠٠٠)	(٩٦٧,٣٣٨)		إضافات استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	(٣٠,١٨٣)		إضافات أصول غير ملموسة
(٤٠٥,٢٣٥)	(١,٠٢١,٩٩٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات من التسهيلات الائتمانية
(٨٩,٥٣٩)	(١١٦,٦٨١)		مصرفات تمويلية مدفوعة
(٧,٥٧٥,٣٩٣)	(١,٦٢٠,٧٠٨)	٢٨	توزيعات الأرباح
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	٨	مدفوعات لسداد التزامات تأجير تمويلي
١٦٤,٩١٠	٢٠٩٢,٤٥٣		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٧١٦,٨٥٧)	٣٠٩,٨٢٠		صافي التغير في رصيد النقد وما في حكمه
٢,٥٥٣,٢٦٤	١,٨٣٦,٤٠٧		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## ١. التنظيم والنشاط

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تسجيلها بموجب قانون الشركات بالمملكة العربية السعودية تعمل بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) الصادر بتاريخ ١٣ رجب ١٤٣٢ هـ الموافق ١٥ يونيو ٢٠١١ م. تم تعديل المادة الثانية والخاصة باسم الشركة من شركة بناء وسكن الي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، لذا فقد اتفق الشركاء على تعديل عقد التأسيس وفقاً لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ. ويتمثل نشاط الشركة في صيانة وتشغيل الأعمال الكهربائية، إنشاء المباني، أعمال صيانة وتشغيل المباني، إنشاء مباني سابقة الصب، أنشطة التطوير والاستثمار العقاري. وتم إنشاء سجل فرعي باسم شركة بناء وسكن بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٠٦٣٠٨) الصادر بتاريخ ١٤٤٣/١١/٠٩ هـ.

## ٢. أسس الإعداد

### بيان الالتزام:

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) يشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية".

### الأحكام والتقدير

يتطلب إعداد القوائم المالية، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب من الإدارة ممارسة الأحكام عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. انظر الإيضاح (٤).

### أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية خدمة الموظفين مدرجة بالقيمة الحالية للتزامات المستقبلية باستخدام الوحدة الائتمانية المتوقعة.

### العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالريال السعودي، باعتباره العملة الوظيفية للشركة.

## ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

نورد فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه القوائم المالية:

### تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

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

- عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استفادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية؛ أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
  - في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
  - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
  - عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.
- تصنف الشركة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### قياس القيمة العادلة

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

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

إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات أو المطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق، والذمم المدينة والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة، بينما تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والمبلغ المستحق للشركاء والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والتزامات الإيجار.

#### الممتلكات والألات والمعدات

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

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

النسبة	البند
١٠٪ أو فترة الإيجار أيهما اقل	تحسينات على المباني المستأجرة
٢٥٪	عدد وأجهزة كهربائية
٢٥٪	سيارات
١٠٪	أثاث ومفروشات
٢٥٪	أجهزة حاسب آلي

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

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### أعمال مقاوله تحت التنفيذ

تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المستلمة من العملاء وذلك لتقديم خدمات التطوير العقاري من ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم المبالغ المسددة والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة في المشاريع ذات العلاقة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض.

#### الموجودات غير الملموسة

تظهر الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاءات المتراكم والانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى عمرها الإنتاجي والمقدر (٤) سنوات باستخدام طريقة القسط الثابت.

#### الاستثمار العقاري

يتم تسجيل الاستثمار العقاري الذي يمكن قياس قيمته العادلة بشكل موثوق به مبدئياً بالتكلفة. تشمل التكلفة سعر الشراء وأية نفقات ترتبط به مباشرة مثل الرسوم القانونية وعمولات السمسرة وضرائب نقل الملكية وتكاليف المعاملات الأخرى. إذا تأجلت المدفوعات إلى ما بعد شروط الائتمان العادية فسكنون التكلفة هي القيمة الحالية لجميع الدفعات المستقبلية.

يتم لاحقاً قياس العقارات الاستثمارية في كل فترة تقرير بالقيمة العادلة مشتقة من أسعار السوق الحالية للعقارات المماثلة والتي يتم تحديدها سنوياً من قِبل مقيمين مؤهلين من خارج الشركة. يستخدم المقيّمون الأسعار الواردة في عقود بيع ملزمة أو معاملات حديثة لأصول مماثلة أو مشابهة مع تعديلها، إذا لزم الأمر، في حالة وجود أي اختلاف في طبيعة أو مكان أو حالة الأصل المراد تحديد قيمته العادلة، كما يتم مراعاة أية تغييرات في الظروف الاقتصادية بين تاريخ القياس وتاريخ إبرام العقد أو المعاملة. يتم إثبات التغييرات في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة.

إذا كان من غير الممكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فإنه يتم إدراج العقار ضمن "ممتلكات ومعدات" ويسجل بالتكلفة مخصوماً منها خسائر الاستهلاك المتراكم وتكاليف انخفاض القيمة المتراكمة إن وجدت. في حالة ما إذا كان قد تم حساب العقار سابقاً باستخدام نموذج القيمة العادلة، ولكن المقياس الموثوق للقيمة العادلة لم يعد متاحاً، تصبح القيمة الدفترية للعقار هي تكلفته.

#### عقود الإيجار

تقوم الشركة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

#### الشركة كمتأجر

تقوم الشركة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم الشركة بإثبات التزامات الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

(١) موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بإثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات، أيهما أقصر، وذلك على النحو التالي:

#### الأعمار الإنتاجية

٩ سنوات

#### فئة الإيجار

المباني

#### (٢) التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم الشركة بإثبات التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) التي تعتمد على معدل ما. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (أي تغيير دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في تقويم خيار شراء الأصل المعني.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### تكاليف الاقتراض

ترسمل تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إثبات كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق بالحصول على القروض.

يتم قيد كافة تكاليف القروض الأخرى في الفترة التي تكبدت فيها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. تتكون تكاليف القروض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة فيما يتعلق بالاقتراض.

#### الأدوات المالية

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

#### الأثبات الأولى والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الأثبات الأولى لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقائمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وبالقائمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الأثبات الأولى لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال الشركة لإدارتها.

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال الشركة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل.

#### القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى أربع فئات هي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المترجمة (أدوات الدين).
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المترجمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية).
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتمثل طريقة العمولة الفعلية في احتساب التكلفة المطفأة لأصل مالي (أو مجموعة من الموجودات المالية) وتوزيع دخل أو مصروف العمولة على مدى الفترة المعنية.

#### الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة المركز المالي من النقد بالبنوك وبالصندوق واستثمارات المرابحة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، وتخضع لتغيرات غير هامة في القيمة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق وحسابات جارية بالبنوك والودائع قصيرة الأجل واستثمارات المرابحة.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### الأدوات المالية (تتمه) (أ) الموجودات المالية (تتمه)

##### المدينون التجاريون والموجودات المالية المتداولة الأخرى

تقاس الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية المتداولة الأخرى بالتكلفة المطفأة وتتكون من الذمم المدينة التجارية والدفعات المقدمة للموردين والمقاولين وذمم الموظفين والموجودات المالية المتداولة الأخرى.

##### المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة

تقاس المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة بالتكلفة المطفأة ويتم سدادها خلال ٣٠ إلى ٤٥ يومًا.

##### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الشاملة.

تشتمل هذه الفئة على الموجودات المالية التي لم تصنفها الشركة بشكل لا رجعة فيه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

##### التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، إذ ينطبق ذلك، جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي للشركة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات
- قيام الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قامت الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليها تقويم فيما إذا ولأي مدى قامت بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية.

وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر به. وفي تلك الحالة، تقوم الشركة أيضاً بإثبات المطالبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أقيمت عليها الشركة.

يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على الشركة دفعه، أيهما أقل.

##### الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التعاقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بما يقارب معدل العمولة الفعلي الأصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعويضات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها، يجنب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقاء الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الـ ١٢ شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). أما التعرضات الائتمانية التي تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها، فإنه يجب تجنب مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر بصرف النظر عن وقت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، تقوم الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم الشركة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت الشركة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

يتم شطب الأصل المالي عند عدم وجود توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### الأدوات المالية (تتمه)

#### ب) المطلوبات المالية

#### الأثبات الأولى والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الأثبات الأولى لها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح، أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، حسبما هو ملائم.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالشركة على الدائنين التجاريين والآخرين والقروض والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تصنيف كافة المطلوبات المالية الخاصة بالشركة بالتكلفة المطفأة.

#### القياس اللاحق

بعد الأثبات الأولى لها، تقاس القروض المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض المرتبطة بعمولة.

#### الدائنون التجاريون والآخرين

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها في المستقبل عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فوائير من قبل الموردين.

#### المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

تقاس المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والمبالغ المستحقة إلى الشركاء بالتكلفة المطفأة ويتم سدادها خلال ٣٠ إلى ٤٥ يوماً.

#### التوقف عن الأثبات

يتم التوقف عن أثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن أثبات الالتزامات الأصلية وأثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

#### عقارات تحت التطوير

تصنف 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 ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي. تعمل دورة تشغيل العقارات تحت التطوير على أساس أن غالبية العقارات من المتوقع أن يتم تحققها بين فترة ١٤ إلى ٢٤ شهراً من تاريخ التقرير. تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة. يتم تحويل العقار تحت التطوير فور إكتماله إلى المخزون العقاري.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### المخزون

يتم إثبات المخزون، بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تتضمن تكلفة المخزون جميع تكاليف الشراء والتكاليف الأخرى المتكبدة في نقل المخزون إلى موقعه وحالته الراهنه. يتم إثبات أي شطب في القيمة للوصول إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (كمصرف / إيراد) على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل في السنة التي يتم فيها تكوين أو رد ذلك الشطب .

يتم تكوين مخصص مقابل المخزون بطيء الحركة والمتقادم والتالف. يتم تحديد المخزون التالف وشطبه عند إجراء الجرد. يتم تقييم مخصص المخزون بطيء الحركة والمتقادم لكل فئة من فئات المخزون كجزء من التقارير المالية الجارية. يتم تقييم التقادم بناءً على مقارنة مستوى المخزون بالمبيعات المستقبلية المتوقعة.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنفعية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنفعية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية للتأكد من وجود دليل على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو نقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنفعية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقييم.

#### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون في حكم المؤكد بأن المنشأة ستحصل على التعويض. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. تتم مراجعة المخصصات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، ويتم تعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية. وإذا لم يعد من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس قيد المخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

#### الالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في القوائم المالية، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية احتمال بعيد. تقيد الالتزامات المحتملة في القوائم المالية ضمن الدائنين والمبالغ المستحقة الدفع. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### الزكاة

يتم تجنيب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. كما يتم تقدير مخصص الزكاة وتحمله على قائمة الدخل الشامل، فيما تعيد أي فروقات في التقديرات عند اعتماد الربوط النهائية ويتم في ذلك الوقت إجراء التسوية اللازمة للمخصص.

#### ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي.

#### توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى الشركاء في الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند الموافقة عليها من قبل الشركاء. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

#### التزامات المنافع المحددة للموظفين

##### الالتزامات قصيرة الأجل

يتم إثبات الالتزامات المتعلقة بالرواتب والأجور، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر وبدلات تعليم الأبناء، التي من المتوقع سدادها بالكامل في غضون اثني عشر شهراً بعد نهاية الفترة التي يقدم فيها الموظفون الخدمة ذات الصلة، وذلك فيما يتعلق بخدمات الموظفين حتى نهاية الفترة المالية، ويتم قياسها بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية الالتزامات. يتم عرض المطلوبات ضمن الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى في قائمة المركز المالي.

##### التزامات ما بعد التوظيف

##### برامج المنافع المحددة:

يوجد لدى الشركة بصورة رئيسية مكافأة نهاية الخدمة المؤهلة للإثبات كبرنامج منافع محددة. يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة. يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية لإلتزام المزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب إلتزام المزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء إكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الإلتزام المتوقعة. وتحدد القيمة الحالية لإلتزام 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 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 لإلتزامات 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.

##### 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 الموحد.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي، يجب على الشركة تحويل ١٠% من صافي ربح العام حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال. وحيث أنه قد تم تحقيق ذلك، فقد قررت الشركة التوقف عن إجراء هذا التحويل. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

#### المعاملات بالعملة الأجنبية

تحول المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية لريالات سعودية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. ويعاد تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ قائمة المركز المالي.

#### الإيرادات

##### الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تقوم الشركة بتطبيق المعيار "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" والذي يوضح نموذجاً واحداً شاملاً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء. كما يحدد المعيار نموذجاً من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء:  
الخطوة ١ تحديد العقد المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: الالتزام بالأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.  
الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الاعتباري الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها في مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى عميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن الغير.  
الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة إلى العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً له مقابل الوفاء بكل التزام أداء.  
الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم بالوفاء بالتزام الأداء.

تعترف الشركة بالإيرادات مع فترة من الزمن إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء.
- ينشئ أداء الشركة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
- ألا ينشئ أداء الشركة أصلاً باستخدام بديل للشركة، ويكون للشركة حق ملزم بقبض دفعات عن التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- بالنسبة لالتزامات الأداء الذي لا يتم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء. وعندما تلبية الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناء على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. وعندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن ذلك يؤدي إلى الالتزام بموجب العقد.

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة والعائدات من بناء / تطوير العقارات، ومن تأجير العقارات السكنية.

##### بيع العقارات المكتملة - يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في النفع مقابل الأداء المنجز. يتم نقل الملكية والضوابط في وقت الانتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

##### العقارات التي تم أنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل- يتم الاعتراف بها بمرور الوقت

تقوم الشركة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتفيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى الشركة الحق في استلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق فإنه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية/ مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

### ٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمه)

#### الإيرادات (تتمه)

##### إيرادات التأجير

تقوم الشركة فيما يتعلق بإيرادات التأجير بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

##### إيرادات أخرى

تقيد الإيرادات الأخرى عند تحققها.

##### المصروفات

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط من رواتب وأجور والتكاليف غير المباشرة والمحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

### ٤. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

#### الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، لم نقم الإدارة بإجراء أي أحكام بمعزل عن تلك المتضمنة في التقديرات، والتي لها أثر جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية.

#### استيفاء التزام الأداء

تمارس الشركة أحكامها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المتضمنة في عقود التطوير العقاري قد تم الوفاء بها في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت. حيث يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية تطوير 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 التطوير مع العملاء وأحكام القوانين والأنظمة ذات الصلة التي أبرمت بموجبها العقود أنه في ظل هذه الظروف، تعترف الشركة بالإيرادات على مدى فترة زمنية.

#### تحديد سعر المعاملة

يتعين على الشركة تحديد سعر المعاملة في كل عقد من عقودها المبرمة مع العملاء. وعند إجراء هذا الحكم المحاسبي، تقيم الشركة 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.

#### الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. إضافة إلى ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرارية. لذلك فإنه لا يزال يتم أعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### ٤. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

##### الأحكام (تتمة)

##### اعتبارات الأصيل مقابل اعتبارات الوكيل

تأخذ الشركة في الاعتبار عوامل مثل تحمل المسؤولية الأساسية عن توفير السلع، وافتراض مخاطر التطوير، والقدرة على تحديد الأسعار، سواء كانت تعمل كأصيل أو وكيل عند تسليم المشاريع إلى العميل لأن هذا سيؤثر على ما إذا كان يتم الاعتراف بالإيراد في على أساس إجمالي أو صافي. عندما يتم استيفاء المؤشرات المذكورة أعلاه، تعتبر الشركة بمثابة أصيل وبالتالي يتم تسجيل معاملات الإيراد المتعلقة بما سبق على أساس إجمالي. على العكس من ذلك، عندما لا يتم استيفاء المؤشرات المذكورة أعلاه، تعتبر الشركة بمثابة الوكيل، وبالتالي، يتم تسجيل معاملات الإيراد على أساس صافي.

##### التقديرات والافتراضات

##### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية المتداولة الأخرى

تستخدم الشركة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية والموجودات المالية المتداولة الأخرى. يتم تحديد نسب المخصص بناءً على أيام التأخر في السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة. يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تمت ملاحظتها. وستقوم الشركة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية على مدى العام القادم، مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية. إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرًا هامًا. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالشركة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرًا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

##### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة بناءً على الأعمار الاقتصادية للممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة، وبناءً أيضًا على التقويم الجماعي لممارسات القطاع، والخبرة بالموجودات المماثلة. يتم، بتاريخ إعداد القوائم المالية، مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة وتحديثها في حالة اختلاف التوقعات عن التقديرات السابقة نتيجة الاستهلاك العادي أو التقادم الفني والتجاري للممتلكات والمعدات. وعلى الرغم من ذلك، فإنه من المحتمل أن يتأثر الأداء المالي المستقبلي بصورة جوهرية بالتغيرات في التقديرات الناتجة عن التغيرات في أي من العوامل المذكورة أعلاه. وسوف تتأثر المبالغ وتوقيت المصاريف المسجلة لأي فترة بالتغيرات في هذه العوامل والظروف.

##### تحديد مدة عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - الشركة كمتأجر

تقوم الشركة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة عدم ممارسته.

يوجد لدى الشركة عقود إيجار تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. تطبق الشركة الأحكام عند تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه، أي أنها تأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم الشركة بإعادة تقويم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

#### ٤. التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمه)

##### التقديرات والافتراضات

##### عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للشركة تحديد معدل العمولة الضمني في عقود الإيجار بسهولة، وعليه تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل العمولة الذي يتعين على الشركة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل.

وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على الشركة دفعه، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم الشركة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات العمولات السائدة في السوق) عند توفرها، ويتعين عليها إجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

##### برامج المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام عمليات التقويم الاكتواري. يتضمن التقويم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. والتي تشمل على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات. ونظراً للطبيعة المعقدة للتقويم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. يتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

يعتبر معدل الخصم أكثر العوامل التي تخضع للتغيير. وعند تحديد معدل الخصم الملائم، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار أسعار العملات على سندات الشركات المسجلة بعملات تتوافق مع العملات المسجل بها التزام منافع ما بعد التوظيف وذلك على الأقل بدرجة تصنيف (AAA) أو فما فوق طبقاً لما هو محدد من قبل وكالة تصنيف دولية معترف بها، ويتم استقراؤها عند الحاجة مع معدل العائد لتتماشى مع المدة المتوقعة للالتزام بالمنافع المحددة. كما يتم أيضاً مراجعة جودة السندات المعنية. يتم استبعاد تلك السندات التي لها هوامش ائتمان عالية من تحليل السندات الذي تم على أساسه تحديد معدل الخصم، وذلك على اعتبار أنها لا تمثل سندات ذات جودة عالية.

يتم تحديد معدل الوفيات بناء على جداول الوفيات المتاحة للجمهور في المملكة العربية السعودية. تخضع جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط من وقت لآخر وفقاً للتغيرات الديموغرافية. تحدد زيادات الرواتب والمنافع المستقبلية بناء على معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للمملكة العربية السعودية.

##### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تحدد قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على نموذج التدفقات النقدية المخضومة. إن المدخل إلى هذه النماذج يتم من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، إذا كان ذلك ممكناً، وإذا لم يكن ذلك مجدياً فإنه يجب استخدام درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشتمل الأحكام على اعتبارات تتعلق بالمدخلات مثل مخاطر السيولة، ومخاطر الائتمان، والتقلبات. إن تغير الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل قد يؤثر على القيمة العادلة المسجلة للأدوات المالية.

##### 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.

## ٥. 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.

التعديلات الجديدة على المعايير الصادرة والمطبقة اعتباراً من عام ٢٠٢٢ م

ملخص للتعديلات	سارية للفترة السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
تحدد التعديلات أن "تكلفة تنفيذ" العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. وتطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تف بها الشركة بجميع التزاماتها بداية من أول فترة تطبق فيها الشركة ذلك التعديل.	١ يناير ٢٠٢٢ م	العقود المتوقع خسارتها تكاليف الوفاء بالعقود	معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧
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 (المقرض) والمقرض. يجب تطبيق التعديل بآثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل لأول مرة.	١ يناير ٢٠٢٢ م	التعديلات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١
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 إعفاءً إضافياً للشركة التابعة أن تصبح مطبق لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق الترجمة التراكمية.			
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 "اختيار ما إذا كان أحد الأصول يعمل بشكل صحيح".	١ يناير ٢٠٢٢ م	الممتلكات والآلات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦
تم تحديث التعديل ككل للمعيار الدولي لإعداد التقرير المالي رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م.	١ يناير ٢٠٢٢ م	إطار مفاهيم التقرير المالي	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣

#### ٥. المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

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.

ملخص للتعديلات	سارية للفترة السنوات ابتداء من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧
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 ٢٠٠٥م.	١ يناير ٢٠٢٣م	عقود التأمين	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧
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.	١ يناير ٢٠٢٣م	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١
يتعامل هذا التعديل مع مساعدة المنشآت في تحديد السياسات المحاسبية التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٣م	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة المحاسبية رقم ٢
هذه التعديلات بخصوص تعريف التقديرات المحاسبية لمساعدة المنشآت على التمييز بين السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣م	تعديل تعريف التقدير المحاسبي	معيار المحاسبة الدولي رقم ٨
يتناول هذا التعديل توضيحاً بخصوص محاسبة الضرائب المؤجلة على المعاملات مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل.	١ يناير ٢٠٢٣م	ضرائب الدخل	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢
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.	لا ينطبق	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨

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 فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٦. ممتلكات ومعاملات صافي

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومفروشات	سيارات	عدد وأجهزة كهربائية	تصنيفات على المباني المستأجرة
١,٧٣٠,٨٥٤	١١٨,٧٠٠	٤٦٤,٣٤٩	٢٠٩,٦٠٠	٢٨١,١٠٤	٦٥٧,١٠١
١٥٧,٦٧٦	١٨,٣٧٨	١٥,٧٤٥	-	٤٣,٥٣٦	٨٠,٠١٧
(١٧٧,٦٠٠)	-	-	(١٧٧,٦٠٠)	-	-
١,٧١٠,٩٣٠	١٣٧,٠٧٨	٤٨٠,٠٩٤	٣٢,٠٠٠	٣٢٤,٦٤٠	٧٣٧,١١٨
٦٦٣,٨٥٥	٨٠,٩٩٠	١٤٤,٠١٦	٥٥,٣٠١	١٩٥,٨٧٦	١٨٧,٦٧٢
٢٢٩,٢٩٧	٢٤,٨٧٨	٤٦,٧٣٠	١٩,٠٩٩	٦٩,٣٤٢	٦٩,٢٤٨
(٤٤,٤٠٠)	-	-	(٤٤,٤٠٠)	-	-
٨٤٨,٧٥٢	١٠٥,٨٦٨	١٩٠,٧٤٦	٣٠,٠٠٠	٢٦٥,٢١٨	٢٥٦,٩٢٠
٨٦٢,١٧٨	٣١,٢١٠	٢٨٩,٣٤٨	٢,٠٠٠	٥٩,٤٢٢	٤٨٠,١٩٨

يتم تحميل مصاريف الإهلاك على مصروفات عمومية وتكاليف الإيرادات وهي موزعة كالآتي:

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٨٠,٨٢٩	١٨٩,١٨٤
٦٢,٤٢١	٤٠,١١٣

مصاريف عمومية وإدارية  
تكاليف إيرادات

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسؤولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٦. ممتلكات ومعاداة، صافي (بيته)

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي	أثاث ومفروشات	سيارات	عدد وأجهزة كهربائية	تحسينات على المباني المستأجرة	التكلفة
١,٥٢٢,٢٠٣	١,٠٨٠,٧١٩	٤٥٧,٧٧٣	٣٢,٠٠٠	٢٧٦,٣٦٠	٦٤٧,٤٠١	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٢٩٥,٦١١	٩,٩٨١	٦,٢٢٦	٢٥٥,٧٦٠	٤,٧٤٤	١٨,٥٠٠	الإضافات
(٨٦,٩٦٠)	-	-	(٧٨,١٦٠)	-	(٨,٨٠٠)	استعدادات
١,٧٣٠,٨٥٤	١,١٨٠,٧٠٠	٤٦٤,٣٤٩	٢٠٩,٦٠٠	٢٨١,١٠٤	٦٥٧,١٠١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٤٢٢,٠٧٢	٥٧,١٠٩	٩٨,٠١٨	١٤,٠٠١	١٢٩,٩٥٢	١٢٢,٩٩٢	الإستهلاك المتراكم
٢٥٧,٠٩١	٢٣,٨٨١	٤٥,٩٩٨	٥٥,١٤٠	٦٥,٩٢٤	٦٦,١٤٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
(١٥,٣٠٨)	-	-	(١٣,٨٤١)	-	(١,٤٦٧)	إستهلاك العام
٦٦٣,٨٥٥	٨٠,٩٩٠	١٤٤,٠١٦	٥٥,٣٠٠	١٩٥,٨٧٦	١٨٧,٦٧٣	استعدادات
١,٠٦٦,٩٩٩	٣٧,٧١٠	٣٢٠,٣٣٣	١٥٤,٢٩٩	٨٥,٢٢٨	٤٦٩,٤٢٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
						<u>صافي القيمة الدفترية</u>

يتم تحميل مصاريف الإهلاك على مصروفات عمومية وتكاليف الإيرادات وهي موزعة كالآتي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
٢٠٦,٦٦٢	١٨٠,٨٢٩
-	٦٢,٤٢١

مصاريف عمومية وإدارية  
تكاليف إيرادات

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٧. موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٨,٤٩٨	١٨,٤٩٨	<b>التكلفة</b>
-	٣٠,١٨٣	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١٨,٤٩٨	٤٨,٦٨١	الإضافات
		<b>التكلفة</b>
(٩,٥٧٥)	(١٣,١٩٠)	<b>مجمع الاهلاك</b>
(٣,٦١٥)	(٩,٨٧٥)	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(١٣,١٩٠)	(٢٣,٠٦٥)	اهلاك العام
		مجمع الاهلاك
٥,٣٠٨	٢٥,٦١٦	<b>صافي القيمة الدفترية</b>

• تتمثل الموجودات غير الملموسة في برامج حاسب الي.

٨. حق استخدام الاصول والتزامات تأجير

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من حق استخدام الاصول والتزامات التأجير وهي كما يلي:  
(أ) الحركة على حق استخدام الاصول:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٣٣,١٣٢	٨٣٣,١٣٢	<b>التكلفة</b>
-	٣٥٧,٣٢٩	الرصيد في ١ يناير
٨٣٣,١٣٢	١,١٩٠,٤٦١	التعديلات على عقد الاجار *
		الرصيد في ٣١ ديسمبر
(٣٧٠,٢٨١)	(٥٠٩,١٣٦)	<b>الاستهلاك المتراكم</b>
-	٢٩,٦١٨	الرصيد في ١ يناير
(١٣٨,٨٥٥)	(١٣٧,٧٥٨)	تعديلات الاستهلاك *
(٥٠٩,١٣٦)	(٦١٧,٢٧٦)	المحمل على السنة
٣٢٣,٩٩٦	٥٧٣,١٨٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر
		صافي القيمة الدفترية

\*تستهلك الشركة عقود الاجار لديها على فترة ٦ سنوات، خلال العام ٢٠٢٢ م قامت الشركة بتغيير التقدير وقامت باحساب الاهلاك على فترة ٩ سنوات.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

#### ٨. حق استخدام الاصول والتزامات تأجير (تتمة)

(ب) الحركة على التزامات التأجير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٤٧٤,٠٩٣	٣٢٣,٨٧٨	رصيد أول العام
-	٤٤٧,٢٨٣	التعديلات على عقد الإيجار
١٩,٩٤٣	١٥,٩٩٣	مصرفات تمويلية
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	سداد خلال العام
٣٢٣,٨٧٨	٦١٦,٩٩٦	الرصيد في نهاية العام
١٥٧,٩٠٠	١٤٢,٩٠٣	التزامات إيجار - جزء متداول
١٦٥,٩٧٨	٤٧٤,٠٩٣	التزامات إيجار - جزء غير متداول
٣٢٣,٨٧٨	٦١٦,٩٩٦	

استحقاق التزامات التأجير في نهاية السنة كما يلي:

مستحق خلال عام	مستحق من عام: خمسة أعوام	مستحق أكثر من خمسة أعوام	إجمالي
١٧٠,١٥٨	٥١٠,٤٧٤	-	٦٨٠,٦٣٢
(٢٧,٢٥٥)	(٣٦,٣٨١)	-	(٦٣,٦٣٦)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الربح او الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٥٦,٤٨٠	٤٢,٥٧٢	مصاريف تمويلية على التزامات التأجير
٥٤٣,٨٢٥	٥٤٣,٨٢٦	مصرفات الاستهلاك
١٩,٩٨٢	١٩,١١٧	مصرفات إيجار لعقود قصيرة الاجل *

\* يوجد لدى الشركة عقد إيجار وتم معالجته على انه عقد إيجار تشغيلي وذلك لانه اقل من سنة مالية ولاينقل كافة المخاطر والعوائد المرتبطة بالاصل محل التأجير الى الشركة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة التدفقات النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	مدفوعات التزامات التأجير
(١٧٠,١٥٨)	(١٧٠,١٥٨)	

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة ذات مسئولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ٩. استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، حيث ان الشركة تحتفظ بها لتحقيق عائدات ايجارية طويلة الاجل، و تتكون الإستثمارات العقارية من عقارين وهما كالآتي:

- عمارة النخبة: عقار سكني بحي العارض بمدينة الرياض.
- عمارة الأحمدية: عقار سكني بحي الأمانة بمدينة الرياض.

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية كالتالي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨,٩١٩,٢٢٨	١٠,٨٩٣,٢٩١	الرصيد في ١ يناير
١,٩٧٤,٠٦٣	٣,٩٤١,٧٢٠	التغير في القيمة العادلة
١٠,٨٩٣,٢٩١	١٤,٨٣٥,٠١١	

\* يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الارباح او الخسائر.

## تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب ثبوت للتقييم العقاري وهو مكتب مستقل عن الشركة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، حيث لديهم الكفاءة والخبرة في تقييم هذا النوع من الاصل.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث في التسلسل الهرمي بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم. تفاصيل العقارات الاستثمارية للمجموعة والمعلومات حول التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة التقرير هي على النحو التالي:

القيمة العادلة ٢٠٢٢ م	المستوى الثالث	
٦,٠٠٢,٩٨١	٦,٠٠٢,٩٨١	عمارة الاحمدية
٨,٨٣٢,٠٣٠	٨,٨٣٢,٠٣٠	عمارة النخبة
١٤,٨٣٥,٠١١	١٤,٨٣٥,٠١١	
القيمة العادلة ٢٠٢١ م	المستوى الثالث	
٥,٣٢٤,٥٤١	٥,٣٢٤,٥٤١	عمارة الاحمدية
٥,٥٦٨,٧٥٠	٥,٥٦٨,٧٥٠	عمارة النخبة
١٠,٨٩٣,٢٩١	١٠,٨٩٣,٢٩١	

فيما يلي وصف للمدخلات واساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

تحليل الحساسية	المدخلات الهامة غير قابلة للملاحظة	اسلوب التقييم المستخدم	
ينشأ عن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم للعقارات الاستثمارية إلى قيمة عادلة اقل / اعلى بصورة جوهرية لهذه العقارات	• هامش ربح ١٥% .	اسلوب التكلفة - تكلفة الإحلال لرسملة الدخل	عمارة الاحمدية
	• العمر الافتراضي للمبنى ٣٧ سنة	• نسبة الإهلاك ٨,١١%	
	• هامش ربح ٢٥% .	اسلوب التكلفة - تكلفة الإحلال لرسملة الدخل	عمارة النخبة
	• العمر الافتراضي للمبنى ٤٠ سنة	• نسبة الإهلاك ١٠%	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسؤولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٠. عقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
-	٩,٨١٩,٣٢٤	مشروع فيو ١٢
-	٩,٨١٩,٣٢٤	

تتمثل هذه المبالغ في قيمة الارض المملوكة للشركة وقيمة تكاليف التطوير التي تمت عليها حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وتقوم الشركة باظهار هذه المبالغ بالصافي بعد طرح المبالغ المستلمة من المستثمرين.

١١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧	نقدية بالبنوك
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧	

١٢. أعمال مقاوله بالتنفيذ

يتمثل هذا البند في قيمة اعمال التطوير التي قامت بها الشركة للعملاء من خلال توقيع اتفاقيات عقود تطوير، تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ والدفعات المستلمة لقاء الأعمال المنفذة في هذا البند، وكانت الحركة على هذا البند كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٠٢,٣٨٤,٢٢١	٦٣,٦٦٣,٩٥٨	قيمة الاعمال المنفذه
(٨٤,٠٣٥,٠٥٩)	(٤٦,٦٣٢,٠٠٨)	قيمة المبالغ المستلمة من العملاء
١٨,٣٤٩,١٦٢	١٧,٠٣١,٩٥٠	

١٣. مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢٣٠,٢٤٧	-	أوراق القبض
٧٩٩,٧٧٧	٨١٣,٥٠٨	دفعات مقدمة للموردين ومقاولي الباطن
١٠٢,٦٦٣	٤٥٤,٢٨٥	ضريبة القيمة المضافة
٣٥,٢٥١	١٨٠,٧٤٦	سلف عاملين
٤,٦٦٨	١,٠٨٤	إيجارات مدفوعة مقدماً
١٣,٩٣٣	-	مصاريف مدفوعه مقدما
٦٦,٠٣٢	١٥,٣٦٧	عهد نقدية
٥٠,٣٠٧	١٨٢,٨٤٧	أرصدة مدينة أخرى
١,٣٠٢,٨٧٨	١,٦٤٧,٨٣٧	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

١٤. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

(أ) تتضمن الأطراف ذات العلاقة الشركاء بالشركة، تتم تلك المعاملات في سياق النشاط المعتاد للشركة ووفقاً لأسس التعامل مع الغير. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قامت بها الشركة خلال العام:

مبلغ المعاملة للسنة المنتهية في	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			
٩٠١,٢١٧	مصرفات بالإئابة	شريك	الشريك أحمد بجاد نابت الحربي
١,٧٦٥,٩٨٦	مصرفات بالإئابة	شريك	الشريك محمد ابراهيم محمد آل داود
٢,٧٧٨,٢٧٤	عقود تطوير		شركة وفز للتطوير العقاري
(٤,٦٦٧,٨٦٤)	عقود تطوير		شركة انيار للتطوير العقاري

يوضح الجدول التالي الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات المتعلقة بكيبار موظفي الإدارة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٠٤٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠
٣٦٩,٥٥٦	١٥٥,٤٩٥
١,٤٠٩,٥٥٦	١,٣٥٥,٤٩٥

رواتب ومزايا  
مكافآت وعمولات

الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١,٥٥٢,٥٣١	٤,٠٠٠,٠٠٠
٢,٤١٣,٤١٢	٤,٠٠٠,٠٠٠
٣,٩٦٥,٩٤٣	٨,٠٠٠,٠٠٠

الشريك أحمد بجاد نابت الحربي  
الشريك محمد ابراهيم محمد آل داود

١٥. رأس المال

حدد رأس مال الشركة بـ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسمة إلى ١٠٠ حصة متساوية بواقع ١٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة. فيما يلي بيان توزيع رأس المال بين الشركاء وعدد حصصهم في رأس المال.

٢٠٢١	٢٠٢٢ م			اسم
القيمة الإجمالية	القيمة الإجمالية	نسبة الملكية	عدد الحصص	
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠	٥٠	أحمد بجاد نابت الحربي
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	%٥٠	٥٠	محمد ابراهيم محمد آل داود
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	١٠٠	الإجمالي

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة ذات مسئولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ١٦. احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي ونظام الشركات بالمملكة العربية السعودية، على الشركة تحويل ما نسبته ١٠% من صافي ربح العام إلى الاحتياطي النظامي حتى يصل هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس المال، هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

## ١٧. التزامات المنافع المحددة للموظفين

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (رقم ١٩) "منافع الموظف" تستخدم الإدارة طريقة وحدة الإضافة المتوقعة لتحديد القيمة الحالية لالتزاماتها من المزايا المحددة في تاريخ المركز المالي، والمتعلقة بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين وفقاً للقواعد المحلية والترتيبات التعاقدية، وفيما يلي الأرقام الاكتوارية الرئيسية المستخدمة لاحتساب التزامات خطة منافع الموظفين المحددة وهي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢,٧٥%	٤,٢٥%	معدل الخصم
٢,٧٥%	٤,٢٥%	معدل الزيادات في الرواتب

إن حركة التزامات خطط منافع الموظفين المحددة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٩٥٤,٩٣٧	١,٢٥٢,٢٢٦	رصيد التزامات خطة منافع الموظفين المحددة بداية السنة
٢٤٤,٤٩٤	٢٦٢,٣٢٧	المحمل على قائمة الربح أو الخسارة:
٢٥,٤٠٦	٣٤,٣٢٢	تكلفة خدمة حالية
		تكلفة تمويلية
٨٩,٥٣٧	٥٠٩,٨٠٦	المحمل على قائمة الدخل الشامل الأخر:
(٦٢,١٤٨)	(٨,٣٣٤)	أرباح إعادة قياس التزامات خطط منافع الموظفين المحددة
١,٢٥٢,٢٢٦	٢,٠٥٠,٣٤٧	مبالغ مسددة
		رصيد التزامات خطة منافع الموظفين المحددة نهاية السنة

فيما يلي بيان الحركة في احتياطي المكاسب الاكتوارية المثبتة في الدخل الشامل الأخر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
-	-	الرصيد في بداية العام
(٨٩,٥٣٧)	(٥٠٩,٨٠٦)	خسائر اكتوارية (مثبتة في الدخل الشامل الأخر)
(٨٩,٥٣٧)	(٥٠٩,٨٠٦)	الرصيد في نهاية العام

جدول الحسابية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الوصف
		الافتراضات الأساسية
١,١٥٢,٨٨٩	١,٩٠٤,٤٣٩	١% زيادة معدل الخصم
١,٣٦٦,٣٨٦	٢,٢١٦,٨٦٩	١% نقص معدل الخصم
١,٣٧٢,١٦٣	٢,٢٢٥,٨١٦	١% معدل زيادة المرتبات
١,١٤٦,٠٢٢	١,٨٩٣,٩٢٦	١% نقص معدل المرتبات

• تم توزيع التزامات خطة منافع الموظفين المحملة على قائمة الربح أو الخسارة كالتالي:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٤٧,٣٢٦	١٠٩,٤٦٠	تكلفة الأيراد
١٩٦,٨٥٣	١٣٥,١٥٧	مصاريف عمومية وإدارية
٣,٠٢١	١٦,٦٤٩	مصاريف بيعية وتسويقية



شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٢. مخصص الزكاة

(أ) الموقف الزكوي:

قدمت الشركة إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك "الهيئة" حتى العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وحصلت الشركة على شهادة من الهيئة سارية المفعول حتى ٢٩ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م.

(ب) الوعاء الزكوي

تم احتساب الوعاء الزكوي كما في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١١,٩٧٥,١٨١	١٧,٧١٨,٦٣٠	صافي الربح المعدل (أ)
٢٦٩,٩٠٠	-	مخصصات محملة على حسابات الفترة
١٢,٢٤٥,٠٨١	١٧,٧١٨,٦٣٠	صافي الربح المعدلة الزكوي
		يضاف:
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
٨٩٢,٧٨٩	١,٢٤٣,٨٩٢	مخصصات
-	-	مساهمات إضافية في رأس المال
-	١٠٠,٦٩٠,٤١١	قروض وتمويلات بنكية
٧,٩٩٠,٢٠٤	٣,٩١٨,٣٩٩	إضافات أخرى
		يخصم:
(١,٠٦٦,٩٩٩)	(٨٦٢,١٧٨)	صافي الممتلكات والمعدات
(١١,٢٧٢,٣٧٢)	-	حسميات أخرى
-	(١٥,٤٣٣,٨١٣)	استثمارات عقارية
٨,٩٣٨,٧٠٣	١٧,٤٢٥,٣٤٢	وعاء الزكاة (ب)
١٢,٢٤٥,٠٨١	١٧,٧١٨,٦٣٠	الزكاة الشرعية ٢,٥٪ (من صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي أيهما أكبر)
٣٠٦,١٢٧	٤٤٢,٩٦٦	الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي

(ج) مخصص الزكاة

تتمثل حركة مخصص الزكاة للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٣١٨,٧٣٦	٣٠٦,١٢٧	الرصيد في بداية العام
٣٠٦,١٢٧	٤٤٢,٩٦٦	المكون خلال العام
(٣١٨,٧٣٦)	(٣٠٦,١٢٧)	مدفوعات خلال العام
٣٠٦,١٢٧	٤٤٢,٩٦٦	الرصيد في نهاية العام

(د) الوضع الزكوي:

قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل بالفحص الزكوي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م وتم اصدار ربوط زكوية نهائية عن السنوات المذكورة أعلاه بقيمة ٦٣٦,٧٦٤ ريال سعودي وقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٤٨,١٤١ ريال سعودي وفقاً للإقرارات الزكوية خلال الأعوام السابقة وخلال عام ٢٠٢١ تم سداد فروق الربط النهائي من ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بسداد مبلغ ٣١,٣٨٤ ريال سعودي، وخلال عام ٢٠٢٢ تم سداد فروق الربط النهائي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بسداد مبلغ ١٥٧,٢٣٩ ريال سعودي.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٣. الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٢,٤٥٠,٣٢٧	١٥,٥٨٢,٦١٢	عمولات بيع العقارات المطورة
٣٠,٨٨٢,٧٠٩	٧١,١٩٢,٧١٥	إيرادات نشاط المقاولات
٦٦٤,٢٧٣	٨٤٠,١٨٣	إيرادات تأجير استثمارات عقارية
٤٣,٩٩٧,٣٠٩	٨٧,٦١٥,٥١٠	
١٢,٤٥٠,٣٢٧	١٥,٥٨٢,٦١٢	<b>توقيت الاعتراف بالإيراد</b>
٣١,٥٤٦,٩٨٢	٧٢,٠٣٢,٨٩٨	في نقطة زمنية على مدى فترة

٢٤. تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٢٧,٨٣٣,٢٩٥	٦٥,٣٢٢,٠٦١	تكاليف المشاريع حسب نسب الإنجاز
١,٢٠١,٧٧٨	٢,١٤٤,٣٦٢	رواتب وأجور وما في حكمها
١٥٤,٣٠٠	٢٠,٢٥٩	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٢٢,٦٤٨	١٦٢,٨٩٠	رسوم حكومية
٤٧,٣٢٦	١٠٩,٤٦٠	مصروف نهاية الخدمة
٥١٢,٧٨٢	٣٥١,١٢٠	مصروفات متنوعة
٢٩,٨٧٢,١٢٩	٦٨,١١٠,١٥٢	

٢٥. مصروفات عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١,٩٠٢,٦٥٨	٢,٢٤٢,٥٠٢	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٧٨,٩٣٠	٢١٢,٩٩٥	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٣٨,٨٥٥	١٣٧,٧٥٦	إطفاء موجودات حق الاستخدام
٣,٦١٥	-	إطفاء أصول غير ملموسة
١٩,٩٨٢	١٩,١١٧	إيجارات
١٨١,٩٧٩	٢٣١,١٢٦	تأمينات اجتماعية
١١٢,٧٤٠	١٤٢,٢٣٨	علاج وأدوية وتأمين طبي
٢٥٦,٩٨٣	٩١٦,٦٦٧	أتعاب مهنية واستشارية
١٩٦,٨٥٣	١٣٦,١٥٧	بدل إجازات ونهاية الخدمة
٨٨,٩٨٤	١٤٤,٢٦٩	رسوم حكومية واشتراكات
١٣٣,١٦٨	٢٧٣,١٢٤	مصروفات متنوعة
-	١٥٧,٧٣٩	أخرى
٣,٤١٤,٧٤٧	٤,٦١٣,٦٩٠	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسئولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**٢٦. مصروفات بيعيه وتسويقية**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٥٨,٠٨٩	٢١٨,٥٠٥	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٧٢,٩٣٣	٣٤٨,٠٣٣	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٧,٩٥٨	٥,٩٦٧	رواتب بدل أجارة
٢١,٥٤٤	٢٤,٩٩٥	رسوم حكومية واشترابات
١١,٩٧٥	١٦,٢٨١	صيانة ونظافة
٣٥,٢٩٣	٢٢,١٣٤	التأمينات الاجتماعية
١١,٦٧٧	٢٨,٩٦٣	التأمين الطبي والعلاج
٣,٠٢١	١٦,٦٤٩	بدل إجازات ونهاية الخدمة
٩,٦٢٢	١٠,٦١٠	هواتف وبريد
٢٨١	-	أدوات كتابية ومطبوعات
٣٤,٧١٤	٦٩٩,٣١٦	مصروفات متنوعة
٤٩٧,١٠٧	١,٣٩٦,٤٥٣	

**٢٧. مصروفات تمويلية**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٨٩,٥٣٩	١١٦,٦٨١	فوائد مدينة قروض بنكية
١٩,٩٤٣	١٥,٩٩٣	مصاريف تمويلية على التزامات إيجار (إيضاح ٨)
٢٥,٤٠٦	٣٤,٣٢٢	مصاريف تمويلية على التزامات المنافع المحددة للموظفين (إيضاح ١٧)
١٣٤,٨٨٨	١٦٦,٩٩٦	

**٢٨. توزيعات الأرباح**

وفقا لجمعية الشركاء المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢٤ م الموافق ١٤٤٣/٠٦/١٧ هـ فقد تقرر خلال العام المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م توزيع أرباح على الشركاء بقيمة ١,٦٢٠,٧٠٨ ريال سعودي والتي تم توزيعها نقداً (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧,٥٧٥,٣٩٣ ريال سعودي).

**٢٩. القيمة العادلة**

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

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

المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن الوصول إليها في تاريخ القياس.  
المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى الثالث: مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة)

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية. ولا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تفارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة ذات مسؤولية محدودة)  
إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

#### ٢٩. القيمة العادلة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الموجودات المالية	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المضافة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة	٨٣٧,٤٦٣	-	٨٣٧,٤٦٣	-	-
استثمارات	-	-	-	-	-
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	٢,١٤٦,٢٢٧	-	-	-
نقد وما في حكمه	-	٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-
ذمم متبينة تجارية	-	٦٥٠,٣٩٨	-	-	-
موجودات متداولة أخرى	-	١٢,١٤٧,٨٥٧	٨٣٧,٤٦٣	-	-
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٢,٦٣٣,٨٩٣	-	-	-
مصاريف مستحقة ودائون آخرون	-	١,٧٤٦,٣٧٨	-	-	-
القروض	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
	-	٢٤,٣٨٠,٢٧١	-	-	-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الموجودات المالية	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المضافة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة	-	-	-	-	-
استثمارات	-	-	-	-	-
موجودات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	١,٨٣٦,٤٠٧	-	-	-
نقد وما في حكمه	-	٤٣٤,١٩٣	-	-	-
موجودات متداولة أخرى	-	٢,٢٧٧,٦٠٠	-	-	-
التزامات مالية غير مقاسة بالقيمة العادلة	-	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٧٦٥,٨٨٩	-	-	-
مصاريف مستحقة ودائون آخرون	-	١,٥٤٨,٩٣٣	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٣,٩٦٥,٩٤٣	-	-	-
القروض	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
	-	١٤,٢٨٠,٧٦٥	-	-	-

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالشركة من الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى والمبلغ المستحق للشركاء والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والقروض. تشمل الموجودات المالية الخاصة بالشركة الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والذمم المدينة والموجودات الأخرى والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية ونتيجة مباشرة عنها.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر كما هو ملخص أدناه:

**مخاطر السوق**

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتعرض الشركة لوعين من مخاطر السوق: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الاسعار.

**مخاطر أسعار الفائدة**

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الاجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. وتدير الشركة مخاطر أسعار الفائدة بالمراقبة المستمرة أوضاع أسعار الفائدة المتعلقة بأدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالشركة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الاسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالشركة تعتبر غير جوهرية.

فيما يلي بيان معدل الفائدة للأدوات المالية المرتبطة بالفائدة الخاصة بالشركة والمفصّل عنها إلى إدارة الشركة:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	قروض طويلة الاجل
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	

يتأثر الربح أو الخسارة بمصروف فائدة أعلى / أقل على القروض نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية ألي تغيير محتمل معقول في تغير سعر الفائدة ارباح الشركة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الاقتراض مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	معدل الفائدة زيادة ١٠٠ نقطة اساس	معدل الفائدة نقص ١٠٠ نقطة اساس
-	-	-	-

**مخاطر الاسعار**

مخاطر الاسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات الخاصة او مخاطر العملة ( سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. ينشأ تعرض الشركة لمخاطر سعر الحصة من الاستثمارات التي تحتفظ بها الشركة والمصنفة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب الشركة الاسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الاسعار الناتجة عن الاستثمارات في الاسهم.

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

## مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	
-	١,٨٣٦,٤٠٧	-	٢,١٤٦,٢٢٧	نقد وما في حكمه
-	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢	ذمم مدنية
-	٤٣٤,١٩٣	-	٦٥٠,٣٩٨	أرصدة مدينة أخرى

تسعى الشركة إلى مراقبة مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبة التعرض الائتماني بالإضافة إلى تحديد المخاطر وتحليلها ووضع حدود وضوابط مناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود عن طريق بيانات معلومات الإدارة الموثوق بها في الوقت المناسب كما تقوم الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة لإسترداد الديون متأخرة السداد وعلاوة على ذلك، تقوم الشركة بمراجعة القيمة القابلة للإسترداد لكافة الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس فردي في نهاية الفترة المالية وذلك للتأكد من تجنب مخاطر خسارة كاف لقاء المبالغ الغير قابلة للإسترداد.

تقوم الشركة باستخدام النهج المبسط بحيث تقيس مخصص الخسارة للذمم المدينة والموجودات الأخرى بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بنسبة ١٠٠% مقابل جميع الذمم المدينة التي تجاوزت أكثر من ٣٦٥ يوماً من تاريخ استحقاقها لأن التجربة التاريخية أوضحت ان هذه الذمم المدينة تكون غير قابلة للإسترداد بشكل عام.

أجرت الشركة تقيماً لخسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة والموجودات الأخرى وبعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة وتاريخ التخلف عن السداد تبين للشركة بأنه لا يتطلب عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقّعه وذلك لأن هذه المديونيات اعمارها اقل من ٣٠ يوماً وذات جودة ائتمانية جيدة وقد تم تحصيل جميع المبالغ المستحقة من الذمم المدينة التجارية.

وفيما يلي بيان بأعمار الارصدة الذمم المدينة التجارية:

	٣٠ - ١ يوم	٣١ - ٦٠ يوم	٦١ - ٩٠ يوم	٩١ - ١٨٠ يوم	١٨١ - ٢٧٠ يوم	٢٧١ - ٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	الاجمالي
٢٠٢٢	-	٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢
٢٠٢١	-	-	-	-	-	-	-	-

اما فيما يتعلق في النقد وما في حكمه فان مخاطر الائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى المؤسسات المالية ذات تصنيف ائتماني جيد ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من تلك الارصدة.

## التركز الائتماني

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما يرتبط عدد من الأطراف بأنشطة مماثلة أو أنشطة ضمن نفس المنطقة الجغرافية أو لها خصائص اقتصادية مماثلة بالتغيرات التي تحدث بالسياسات الاقتصادية أو الظروف الأخرى. في تاريخ قائمة المركز المالي، تستحق الذمم المدينة من عميل واحد..

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

## إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

## ٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

## 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 الشركة. 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	غير محدد
ذمم دائنة تجارية	٢,٦٣٣,٨٩٣	٢,٦٣٣,٨٩٣	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٢٧,٨٩٣	٣,١٢٧,٨٩٣	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٦,٤٧١,١١٦	٦,٤٧١,١١٦	-	-
قروض طويلة الأجل	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-
التزامات إيجار	٦٨٠,٦٣٢	١٧٠,١٥٨	٥١٠,٤٧٤	-
التزامات المنافع للموظفين	٢,٠٥٠,٣٤٧	-	-	٢,٠٥٠,٣٤٧
مخصص الزكاة	٤٤٢,٩٦٦	٤٤٢,٩٦٦	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	٧٦٥,٨٨٩	٧٦٥,٨٨٩	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٣,٩٦٥,٩٤٣	٣,٩٦٥,٩٤٣	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١,٦٧٤,٢١٦	١,٦٧٤,٢١٦	-	-
عملاء دفعات مقدمة	١٠,٦٣٥,٥٤٩	١٠,٦٣٥,٥٤٩	-	-
قروض طويلة الأجل	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٨,٠٠٠,٠٠٠	-
التزامات إيجار	٣٤٠,٣١٦	١٧٠,١٥٨	١٧٠,١٥٨	-
التزامات المنافع للموظفين	١,٢٥٢,٢٢٦	-	-	١,٢٥٢,٢٢٦
مخصص الزكاة	٣٠٦,١٢٧	٣٠٦,١٢٧	-	-

## ٣١. أرقام المقارنة

تم إعادة تويب بعض أرقام العام السابقة بالتناسب وعرض العام الحالي.

## ٣٢. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس المديرين بتاريخ ٢٧ شعبان ١٤٤٤ هـ الموافق ١٩ مارس ٢٠٢٣ م

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
القوائم المالية الأولية الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(غير مراجعة)  
مع تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم الأولية الموجزة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

## الصفحة

-	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
١	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٢	قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٤	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
١٨-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

(١/١)

إلى السادة/ الشركاء في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
شركة مساهمة مغلقة

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة الخاصة بشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية المهمة والبيانات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُتَقَدِّد من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد 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 نُبدي أي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدَّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن البسام وشركاؤه




أحمد عبدالمجيد مهندس

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٤٧٧

الرياض: ٨ صفر ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٤ أغسطس ٢٠٢٣ م

الجبيل  
ص ب ٤٥٥  
هاتف: 066 12 892 3378  
فاكس: 066 12 892 3379

جدة  
ص ب ١٥٥١  
هاتف: 066 12 852 2333  
فاكس: 066 12 852 2394

الرياض  
ص ب 6905  
هاتف: 066 11 2085 888  
فاكس: 066 11 2085 666

إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون | سجل تجاري رقم 1010385804 | ترخيص مهني رقم 52011/023 | وفي عموماً نأخذ في إيد المصلحة المحكومة من شركات مساهمة مغلقة، ولا نتحمل مسؤولية أو إقرار عن أي أعمال أو إصدار عن أعمال تعود بها أي شركة أو شركات مرتبطة بفرع أو فرعي رسمي. | www.pkf.com | البريد الإلكتروني: info@pkf.com

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٨٦٢,١٧٨	٩٥٨,٠٦٠		ممتلكات ومعدات، صافي
٢٥,٦١٦	٣١,٨١٣		موجودات غير ملموسة
٥٧٣,١٨٥	٥٠٧,٠٤٩		موجودات حق الاستخدام
١٤,٨٣٥,٠١١	-	١١	إستثمارات عقارية
١٦,٢٩٥,٩٩٠	١,٤٩٦,٩٢٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢,١٤٦,٢٢٧	١١,٩٨٥,٠٠٧	٦	النقد وما في حكمه
٩,٣٥١,٢٣٢	٤,٣٥٨,٥٦٥	٩	ذمم مدينة تجارية
١٧,٠٣١,٩٥٠	٢٦,٧٧٢,٩٨٣	١٠	موجودات عقود
٨٣٧,٤٦٣	١,١١٥,٤١١	٨	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١,٦٤٧,٨٣٧	٣,٤٣٥,٢٤١		مصرفات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة
-	٥,٠٦٤,٥٧٥	٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
٩,٨١٩,٣٢٤	١٥,٦٩٤,٤٧٥		عقارات تحت التطوير
٤٠,٨٣٤,٠٣٣	٦٨,٤٢٦,٢٥٧		إجمالي الموجودات المتداولة
٥٧,١٣٠,٠٢٣	٦٩,٩٢٣,١٧٩		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
-	٨٨,٠٤٥٥	١	مساهمة إضافية في رأس المال
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	١٣	احتياطي نظامي
(٦٢٨,٨٠٠)	(٦٢٨,٨٠٠)		الخسائر الإكتوارية لمزايا نهاية الخدمة
٢٢,٢٦٥,٦١٢	٣,٨٠٨,٩١٩		الأرباح المبقاة
٢١,٧٨٦,٨١٢	٣٤,١١٠,٥٧٤		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٧٤,٠٩٣	٣٩٩,٩٢٢		التزامات إيجار - جزء غير متداول
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٧,٣٥٢,٣٧٨	١٤	قروض الجزء الغير متداول
٢,٠٥٠,٣٤٧	٢,٠٤٧,٩٧٥		التزامات المناقص للموظفين
١٤,٥٢٤,٤٤٠	٩,٨٠٠,٢٧٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٢,٦٣٣,٨٩٣	١,٧١٦,٠٩٨		ذمم دائنة تجارية
-	٥,٧٠٨,٩١٤	١٤	قروض الجزء المتداول
٦,٤٧١,١١٦	١٥,٤٢٧,٦٤٩	١٥	عملاء دفعات مقدمة، صافي
٣,١٢٧,٨٩٣	٢,٢٥٧,٢٨٥		مصرفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٧	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٤٢,٩٠٣	١٤٦,٥١٣		التزامات إيجار - جزء متداول
٤٤٢,٩٦٦	٧٥٥,٨٧١	٢٠	مخصص الزكاة
٢٠,٨١٨,٧٧١	٢٦,٠١٢,٣٣٠		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٥,٣٤٣,٢١١	٣٥,٨١٢,٦٠٥		إجمالي المطلوبات
٥٧,١٣٠,٠٢٣	٦٩,٩٢٣,١٧٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	إيضاح	
٣٦,٤٧٤,٦٥٧	٤١,٢٨٠,٩٣٠	١٦	الإيرادات، صافي
(٣٣,٩٢١,٠٠٣)	(٣٢,٦٣٤,٤٣٧)	١٧	تكلفة الإيرادات
٢,٥٥٣,٦٥٤	٨,٦٤٦,٤٩٣		مجمّل الربح
(١,٩٠٣,٢٢٤)	(٣,٢٩١,٤١٧)	١٨	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٨٣,٠٢٨)	(٤٥٦,٨٠٦)	١٩	مصروفات بيعية وتسويقية
(٥٠,٥٢٤)	(٥٧٥,٥٥٩)		مصروفات تمويلية
٢١٦,٨٧٨	٤,٣٢٢,٧١١		الأرباح التشغيلية
-	(٧,٣٩١)		خسائر غير محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤,٠٥٧	-		أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦,٢٨٧	١٤,٥١٢		توزيعات أرباح مستلمة
٢٩٠,٠٣٩	٢٢٩,٤٢١		إيرادات أخرى
٥٣٧,٢٦١	٤,٥٥٩,٢٥٣		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(١٦٥,٧٦٥)	(٧٥٠,٣٣٤)	٢٠	مصروف الزكاة
٣٧١,٤٩٦	٣,٨٠٨,٩١٩		صافي ربح الفترة
			الدخل الشامل الأخر
-	-		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
-	-		إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
-	-		إجمالي الدخل الشامل الأخر
٣٧١,٤٩٦	٣,٨٠٨,٩١٩		إجمالي الربح الشامل للفترة
			ربحية السهم الأساسي والمخفض
٠,١٢	١,٢٧	٢١	نصيب السهم الأساسي في صافي ربح الفترة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
قائمة التغير في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إيضاح	رأس المال	مساهمة إضافية في رأس المال	احتياطي نظامي	الخسائر الإكتوارية		إجمالي حقوق الملكية
				لأزاي نهاية الخدمة	الأرباح المبقاة	
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م (مراجعة)	١٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(٦٢٨,٨٠٠)	٢٢,٢٦٥,٦١٢	٢١,٧٨٦,٨١٢
صافي ربح الفترة	-	-	-	-	٣,٨٠٨,٩١٩	٣,٨٠٨,٩١٩
الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-
إجمالي الربح الشامل للفترة	-	-	-	-	٣,٨٠٨,٩١٩	٣,٨٠٨,٩١٩
توزيعات أرباح	-	-	-	-	(٣٦٥,٦١٢)	(٣٦٥,٦١٢)
٢٤	-	-	-	-	-	-
المحول من المستحق إلى أطراف ذات علاقة إلى رأس المال	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٨,٠٠٠,٠٠٠
١٢	-	-	-	-	(٢١,٩٠٠,٠٠٠)	(٢١,٩٠٠,٠٠٠)
المحول من الأرباح المبقاة إلى رأس المال	٢١,٩٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٢١,٩٠٠,٠٠٠
١٢	-	-	-	-	-	-
المساهمة الإضافية في رأس المال ناتجة من صافي الموجودات عند الإستحواذ على الفرع	٨٨٠,٤٥٥	-	-	-	-	٨٨٠,٤٥٥
١	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٨٠,٤٥٥	٥٠,٠٠٠	(٦٢٨,٨٠٠)	٣,٨٠٨,٩١٩	٣٤,١١٠,٥٧٤
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م (مراجعة)	١٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(١١٨,٩٩٤)	٦,٨٧٢,٩٨٧	٦,٩٠٣,٩٩٣
صافي ربح الفترة	-	-	-	-	٣٧١,٤٩٦	٣٧١,٤٩٦
الدخل الشامل الأخر	-	-	-	-	-	-
إجمالي الربح الشامل للفترة	-	-	-	-	٣٧١,٤٩٦	٣٧١,٤٩٦
٢٤	-	-	-	-	(١,٢٧٧,١٢٥)	(١,٢٧٧,١٢٥)
نوزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	١٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(١١٨,٩٩٤)	٥,٩٦٧,٣٥٨	٥,٩٩٨,٣٦٤

(إن الأيضاحات من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مقفلة)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
٥٣٧,٢٦١	٤,٥٥٩,٢٥٣		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:
١١٥,٩٦٦	٩٥,١٥٠	١٧-١٨	استهلاكات ممتلكات ومعدات
٤,٥١٤	٥,٧٥٨	١٨	إطفاء أصول غير ملموسة
-	٧,٣٩١		أرباح محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٩,٤٢٦	٦٦,١٣٨	١٨	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٣٥,٨٨٥	٨٣٥,٠١١		خسائر رأسمالية
٥٠,٥٢٤	٥٧٥,٥٥٩		مصروفات تمويلية
٨١٣,٥٨٦	٦,١٤٤,٢٦٠		
-	٤,٩٩٥,٧٧٨	٨	التغيرات في بنود رأس المال العامل:
-	(٥٠,٦٤,٥٧٥)		ذمم مدينة تجارية
(٥٣٤,١٨٤)	(١,٧٦١,٤٨٣)		مستحق من أطراف ذات علاقة
٦٣,٠٥٧٩	(٩١٧,٧٩٥)		مصروفات مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
-	(٥,٣٧٤,٨٩٩)		ذمم دائنة تجارية
-	(٩,٧٤١,٠٣٣)	٩	عقارات تحت التطوير
(٨,٠٦٥,٤٤٩)	٨,٩٥٦,٥٣١		موجودات عقود
١,٣٣٣,٢٠٥	(١,٤٨٢,١٣٧)		عملاء دفعات مقدمة
(٥,٨٣٢,٢٦٣)	(٤,٢٤٥,٣٣٣)		مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
(٨,٣٣٤)	(١٨,٩٤٥)		النقد المستخدم في العمليات
(٣٠٦,١٢٧)	(٤٤٢,٩٦٦)	٢٠	التزامات المناقص للموظفين - المسدد
(٦,١٤٦,٧٢٤)	(٤٤٧,٧٦٤)		الزكاة المدفوعة
(١٢٢,٦٤١)	(٣٢,٨٤١)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
١٠٦,٣١٥	-		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٠	إضافات الممتلكات والمعدات
(٧٦,٠٣٨٦)	-		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٢٧,١٥٩)	(٩,٣٦٦)		المحصل من بيع الاستثمارات العقارية
(٨٠٣,٨٧١)	١٣,٥٥٧,٩٩٣		إضافات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤,٥٥٢,٩١٤	(١١٦,٣٥٣)		إضافات أصول غير ملموسة
٤,٠٠٠,٠٠٠	-		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(٤٣,٤١١)	-		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١,٢٧٧,١٢٥)	(٣٦٥,٦١٢)	٢٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
-	٢٤٩,٩٩٢		متحصلات من التسهيلات الائتمانية
(٨٥,٠٧٧)	(٨٥,٠٧٩)		مصروفات تمويلية مدفوعة
٧,١٤٧,٣٠١	١٨٢,٩٤٨		توزيعات الأرباح
١٩٦,٧٠٦	٩,٤٣٣,٤٧٧		مساهمة إضافية في رأس المال
-	٤٠,٣٠٣	١	مدفوعات لسداد التزامات تأجير تمويلي
١,٨٣٦,٤٠٧	٢,١٤٦,٢٢٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢,٠٣٣,١١٣	١١,٩٨٥,٠٠٧		صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	٢١,٩٠٠,٠٠٠	١٢	النقد الناتج من الاستحواذ
-	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
			النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعاملات الغير نقدية
			المحول من الأرباح المبقة إلى رأس المال
			المحول من مستحق أطراف ذات علاقة إلى رأس المال

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها بموجب نظام الشركات بالمملكة العربية السعودية تعمل بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) الصادر بتاريخ ١٣ رجب ١٤٣٢ هـ الموافق ١٥ يونيو ٢٠١١ م.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٢ م تم تعديل المادة الثانية والخاصة باسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، لذا فقد اتفق الشركاء على تعديل عقد التأسيس للشركة

بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٢ أبريل ٢٠٢٣ م وافق الشركاء على التحول الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والادابية. (إيضاح ١١).

ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية مثل المدارس والمستشفيات و الفنادق، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

ويتمثل نشاط الفرع (شركة أكتال العقارية) في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وكافة الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، ويمارس الفرع أنشطته وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من جهات الاختصاص.

إن العنوان المسجل للشركة هو:

الرياض

٣٨٣٩ أنس بن مالك الياصمين ٦٥٧٧

الرمز البريدي: ١٣٣٢٥

- بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م قررت شركة أكتال العربية العقارية شركة ذات مسئولية محدودة بسجل تجاري رقم ١٠١٠٨٦٥٠٥٢ (شركة شقيقة) بالتنازل عن فرع شركة أكتال العقارية سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٤١٤٣٦ لصالح شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري وتتحمل شركة أكتال العربية العقارية جميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية على الفرع حتى تاريخ التنازل. بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م بحسب قرار الجمعية العمومية لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري تم القبول بالتنازل عن الفرع وضمة كفرع مع قبول اسمة التجاري.

- ويتمثل نشاط شركة أكتال العقارية (الفرع) في 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، أنشطة إدارة العقارات مقابل العمولة. بموجب السجل التجاري ١٠١٠٣٤١٤٣٦.

إن قيمة الأصول والالتزامات المعترف بها نتيجة الاستحواذ كما في ١٠ مايو ٢٠٢٣ م هي كالتالي:

١٠ مايو ٢٠٢٣ م	الموجودات
٤٠,٥٣٣	النقد وما في حكمه
٣,١١٣	الذمم المدينة التجارية
٢٨٥,٣٣٩	إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٢٥,٩٢٢	المدفوعات مقدماً والإرصدة المدينة الأخرى
١٦٠,٧٧٨	ممتلكات وألات ومعدات
٨٨٠,٤٥٥	إجمالي الموجودات
	الالتزامات
٦١١,٥٢٩	مصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى
١١٦,٣٥٣	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٥,٥٣٧	مخصص الزكاة
١٦,٥٧٣	مزايا نهاية الخدمة للموظفين
(٧٤٩,٩٩٢)	التزامات تم تحملها من قبل المساهمين عند الاستحواذ (***) - ايضاح ١
-	
٨٨٠,٤٥٥	صافي الموجودات القابلة للتجديد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها كفرع
-	العوض المدفوع مقابل الإستحواذ (*) - ايضاح ١

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ١- الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط (تتمة)

(\*) ان المساهمين في الشركة يمتلكون شركة أكتال العقارية بنسبة ١٠٠% وبالتالي تعتبر الشركة وشركة أكتال العقارية خاضعة لسيطرة واحدة، وبالتالي تم تجميع الاعمال وفقاً للقيمة الدفترية للفرع. لم يتم سداد اي عوض نتيجة للاستحواذ على الفرع ولذلك تم الاعتراف بصافي الموجودات القابلة للتوحيد والمطلوبات التي تم الاستحواذ عليها كمساهمة اضافية في رأس المال.

(\*\*) وفقاً لقرار التنازل أعلاه والذي يشير إلى تحمل شركة أكتال العقارية جميع الالتزامات والمستحقات الإدارية والمالية على الفرع حتى تاريخ ١٠ مايو ٢٠٢٣، ونظراً بأن الشركاء في شركة أكتال العقارية هم المساهمين في الشركة فقد تم الاعتراف بمبالغ مستحقة على شركة أكتال العقارية مقابل حساب مساهمة إضافية في رأس المال مقدم من المساهمين في الشركة. لدى الشركة الفروع الموضحة أدناه:

اسم الفرع	نشاط الفرع	السجل التجاري
فرع بناء وسكن	الانشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق انشاء المطارات ومرافقها الانشاءات العامة للمباني الحكومية انشاءات المباني الجاهزة في المواقع ترميمات المباني السكنية والغير سكنية تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها واصلاحها تركيب أنظمة التبريد وتكيف الهواء وصيانتها واصلاحها مديد انابيب الحريق وصيانتها واصلاحها	١٠١٠٨٠٦٣٠٨
شركة اكتال العقارية	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة الواسطة العقارية أنشطة إدارة العقارات مقابل العمولة	١٠١٠٣٤١٤٣٦

## ٢- أساس الإعداد

## ١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" ("المعيار ٣٤") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ"المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية الأولية السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وعلى الرغم من ذلك، تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

## ٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية وباستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء التالي:

- التزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين حيث يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة.
- الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
- الاستثمارات العقارية.

## ٣-٢ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

## ٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

لا توجد معايير جديدة تم إصدارها ومع ذلك فإن عددًا من التعديلات على المعايير سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣ م والتي تم شرحها في القوائم المالية السنوية للشركة ولكن ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة للشركة. ولم تطبق الشركة تطبيقاً مبركراً لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر، لكنّه لم يدخل حيز التنفيذ بعد. وتطبق عدة تعديلات وتفسيرات للمرة الأولى في عام ٢٠٢٣، لكن ليس لها تأثير على القوائم المالية الأولية الموجزة للشركة.

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## السياسات المحاسبية الهامة

تتفق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفيما يلي ملخص باهم السياسات المحاسبية:

## الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

تقوم الشركة بتطبيق المعيار "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" والذي يوضح نموذجاً واحداً شاملاً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء. كما يحدد المعيار نموذجاً من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء:

الخطوة ١ تحديد العقد المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة لكل من هذه الحقوق والالتزامات

الخطوة ٢ تحديد التزامات الأداء في العقد: الالتزام بالأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الاعتراري الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها في مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى عميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن الغير.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة إلى العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً له مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم بالوفاء بالتزام الأداء.

تعترف الشركة بالإيرادات مع فترة من الزمن إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:

- يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت المزاي التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء
- ينشئ أداء الشركة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
- ألا ينشئ أداء الشركة أصلاً باستخدام بديل للشركة، ويكون للشركة حق ملزم بقبض دفعات عن التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء الذي لا يتم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء. وعندما تلي الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناء على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء. وعندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن ذلك يؤدي إلى إلزام بموجب العقد.

تمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة والعائدات من بناء / تطوير العقارات، ومن تأجير العقارات السكنية. ومن عمولة التسويق

## بيع العقارات المكتملة - يتم الاعتراف بها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم نقل الملكية والضوابط في وقت الانتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

## العقارات التي تم أنشائها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم الاعتراف بها بمرور الوقت

تقوم الشركة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتفيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى الشركة الحق في استلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج هذه العقود بشكل موثوق فانه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية/ مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير. إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز. وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها

## إيرادات التأجير

تقوم الشركة فيما يتعلق بإيرادات التأجير بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

## إيرادات أخرى

تقيد الإيرادات الأخرى عند تحققها

## إيرادات التسويق

تقوم الشركة بالاعتراف مباشرة إيرادات التسويق كإيراد عند نقطة البيع.

## ٥- التقديرات والافتراضات والسياسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة، إن عدم اليقين بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للشركة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

-٦- نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٢,١٤٦,٢٢٧	١١,٩٨٥,٠٠٧	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
٢,١٤٦,٢٢٧	١١,٩٨٥,٠٠٧	

-٧- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة  
فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قامت بها الشركة خلال الفترة:

مبلغ المعاملة للفترة المنتهية في		طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)			
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)	مساهم	السيد/ أحمد بجاد نايت الحربي
٩٣٤,٨٢٠	٢,٠٠٦,٤٤٩	تمويلية		
-	(٤,٣٩١,٨٠٢)	تمويلية (مسحوبات)		
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	تمويلية (مساهمة إضافية في رأس المال)	مساهم	السيد / محمد ابراهيم محمد آل داود
٣,٦٤٥,٨٥٢	١,٩٩٨,٦٥٥	تمويلية		
-	(٤,٣٩١,٨٠٢)	تمويلية (مسحوبات)		
-	٧٤٩,٩٩٢	تجارية	شركة شقيقة	شركة أكتال العربية العقارية

يوضح الجدول التالي الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات المتعلقة بكيار التنفيذيين والإدارة العليا:

للفترة المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	رواتب ومزايا
٦٦,٨١٨	٥٣٦,٠٢٧	مكافآت وعمولات
٦٦٦,٨١٨	١,١٣٦,٠٢٧	

(ب) مستحق من أطراف ذات علاقة:

الرصيد كما في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
-	٢,١٧٥,١٣٠	السيد / محمد ابراهيم محمد آل داود
-	٢,١٣٩,٤٥٣	السيد / أحمد بجاد نايت الحربي
-	٧٤٩,٩٩٢	شركة أكتال العربية العقارية
-	٥,٠٦٤,٥٧٥	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ت) مستحق إلى أطراف ذات علاقة:

الرصيد كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(مراجعة)	(غيرمراجعة)
٤,٠٠٠,٠٠٠	-
٤,٠٠٠,٠٠٠	-
٨,٠٠٠,٠٠٠	-

السيد أحمد بجاد نابت الحربي  
السيد محمد ابراهيم محمد آل داود

٨- استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
(غيرمراجعة)		(مراجعة)	
التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة
١,١٢٢,٨٠٢	١,١١٥,٤١١	١,٠١٢,١١٥	٨٣٧,٤٦٣
١,١٢٢,٨٠٢	١,١١٥,٤١١	١,٠١٢,١١٥	٨٣٧,٤٦٣

استثمارات في شركات مدرجة (في السوق السعودي)

فيما يلي تفصيل الحركة التي تمت على استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر خلال الفترة / السنة

للفترة المنتهية		للفترة المنتهية	
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	(غيرمراجعة)	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	(مراجعة)
٨٣٧,٤٦٣	٨٣٧,٤٦٣	٤٩,٧٧٧	-
٢٨٥,٣٣٩	-	٩٦٧,٣٣٨	(١٧٩,٦٥٢)
(٧,٣٩١)	١,١١٥,٤١١	٨٣٧,٤٦٣	٨٣٧,٤٦٣

رصيد بداية الفترة / السنة  
الإضافات الناتج من الاستحواذ على الفرع  
الإضافات خلال السنة / الفترة  
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات

٩- ذمم مدينة تجارية

الرصيد كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(مراجعة)	(غيرمراجعة)
٩,٣٥١,٢٣٢	٤,٣٥٨,٥٦٥
-	-
٩,٣٥١,٢٣٢	٤,٣٥٨,٥٦٥

ذمم مدينة تجارية  
يخصم: مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

١٠- موجودات عقود

الرصيد كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(مراجعة)	(غيرمراجعة)
١٨,٣٤٩,١٦٢	١٧,٠٣١,٩٥٠
٦٨,٩٤٥,٤٢٥	١٥,٥٥٤,٧٦٩
(٧٠,٢٦٢,٦٣٧)	(٥,٨١٣,٧٣٦)
١٧,٠٣١,٩٥٠	٢٦,٧٧٢,٩٨٣

رصيد بداية الفترة / السنة  
الإضافات  
الاستفادة  
رصيد نهاية الفترة / السنة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١- استثمارات عقارية

يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، حيث ان الشركة تحتفظ بها لتحقيق عائدات ايجارية طويلة الاجل، و تتكون الإستثمارات العقارية من عقارين وهما كالآتي:

- عمارة النخبة: عقار سكني بحي العارض بمدينة الرياض.
- عمارة الأحمدية: عقار سكني بحي الأمانة بمدينة الرياض.

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية كالآتي:

الرصيد كما في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
١٠,٨٩٣,٢٩١	١٤,٨٣٥,٠١١	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٣,٩٤١,٧٢٠	-	التغير في القيمة العادلة
-	(١٤,٠٠٠,٠٠٠)	المحصل من البيع العقارات الاستثمارية
-	(٨٣٥,٠١١)	الخسائر المحققة من استبعاد استثمارات عقارية
١٤,٨٣٥,٠١١	-	

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م، قامت الشركة ببيع العقارات الاستثمارية وقد حققت الشركة خسائر بقيمة ٨٣٥,٠١١ ريال.  
\* يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة ضمن قائمة الأرباح او الخسائر.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية عن طريق مكتب ثبوت لتقييم العقاري وهو مكتب مستقل عن الشركة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، حيث لديهم الكفاءة والخبرة في تقييم هذا النوع من الأصول.  
تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث في التسلسل الهرمي بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم.

تفاصيل العقارات الاستثمارية للشركة والمعلومات حول التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة التقرير هي على النحو التالي:

القيمة العادلة كما في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	المستوى الثالث	
-	-	عمارة الاحمدية
-	-	عمارة النخبة
-	-	
القيمة العادلة كما في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	المستوى الثالث	
٦,٠٠٢,٩٨١	٦,٠٠٢,٩٨١	عمارة الاحمدية
٨,٨٣٢,٠٣٠	٨,٨٣٢,٠٣٠	عمارة النخبة
١٤,٨٣٥,٠١١	١٤,٨٣٥,٠١١	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١١- استثمارات عقارية (تمة)

فيما يلي وصف للمدخلات واساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

اسلوب التقييم المستخدم	المدخلات الهامة غير قابلة للملاحظة	تحليل الحساسية
عقارات الاحمدية	اسلوب التكلفة - تكلفة الاحلال لرسملة الدخل	هامش ربح ١٥% العمر الافتراضي للمبنى ٣٧ سنة نسبة الاهلاك ١١,٨%
عقارات النخبة	اسلوب التكلفة - تكلفة الاحلال لرسملة الدخل	هامش ربح ٢٥% العمر الافتراضي للمبنى ٤٠ سنة نسبة الاهلاك ١٠%

ينشأ عن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية إلى قيمة عادلة اقل / اعلى بصورة جوهرية لهذه العقارات

١٢- رأس المال

قرر الشركاء بالشركة بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٤هـ الموافق ٢ ابريل ٢٠٢٣ م على زيادة رأس المال من ١٠٠,٠٠٠ الف ريال سعودي المقسمه إلى ١٠٠ سهم إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي المقسم إلى ٣,٠٠٠,٠٠٠ مليون سهم بقيمة سهم الواحدة ١٠ ريال سعودي وذلك عن طريق تحويل مبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي من حساب مستحق إلى اطراف ذات علاقة ومبلغ ٢١,٩٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي من حساب أرباح مبقاة إلى حساب رأس المال. كما قام المساهم/ محمد إبراهيم ال داود بالتنازل عن عدد ٩٠,٠٠٠ تسعين ألف سهم بقيمة اجمالية ٩٠٠,٠٠٠ ألف ريال سعودي للمساهم / احمد بن بجاد الحربي بمالها من حقوق وما عليها من التزامات وقد وافق الأطراف على هذا التنازل.

فيما يلي بيان توزيع رأس المال بين المساهمين وعدد أسهمهم في رأس المال.

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)

اسم	عدد الحصص	نسبة الملكية	القيمة الإجمالية
أحمد بجاد ثابت الحربي	١,٥٩٠,٠٠٠	%٥٣	١٥,٩٠٠,٠٠٠
محمد ابراهيم محمد آل داود	١,٤١٠,٠٠٠	%٤٧	١٤,١٠٠,٠٠٠
الإجمالي	٣,٠٠٠,٠٠٠	/١٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)

اسم	عدد الحصص	نسبة الملكية	القيمة الإجمالية
أحمد بجاد ثابت الحربي	٥٠	%٥٠	٥٠,٠٠٠
محمد ابراهيم محمد آل داود	٥٠	%٥٠	٥٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠	/١٠٠	١٠٠,٠٠٠

١٣- احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الاساس للشركة، ان الجمعية العمومية العادية - عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن تقرر تكوين احتياطيات وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة، قدر الإمكان على المساهمين وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ١٤- قروض

بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢١ م الموافق ١٢ صفر ١٤٤٣ هـ أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات ائتمانية تورق مع أحد البنوك المحلية بمبلغ وقدره ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي على النحو التالي ٦,٠٠٠,٠٠٠ لغرض التمويل ٦٠% من قيمة شراء أرض المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية ويعمولة وقدرها سايبور + عمولة ثابتة، و ٦,٠٠٠,٠٠٠ لغرض تمويل ٣٧% من قيمة تكلفة بناء وتطوير المشروع الواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية بعمولة وقدرها سايبور + عمولة ثابتة حيث ان الاستحقاق والفوائد والقروض يتم سدادها مرتين سنويا بشكل متساوي ويوجد فترة سماح لمدة ١٨ شهر فترة بناء المشروع يبدأ تاريخ استحقاقها بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٣ م وان حد التسهيلات ١٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي وقد قدمت الشركة الضمانات الاتية:

- رهن العقار الممول من مصرفنا بنسبة تغطية لا تقل عن ١٥٠% من التسهيلات

- كفالة كل من السيد/ أحمد بجاد الجربي والسيد / محمد إبراهيم ال داود كفالة غرم وأداء تضامنية لكافة التسهيلات

يوضح الجدول ادناه حركة القروض طويلة الاجل كالآتي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
١٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	٤,٠٠٠,٠٠٠	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال الفترة / السنة
-	-	القروض المسددة خلال السنة
١,٠٦١,٢٩٢	-	مصاريف تمويل مستحقة خلال الفترة / السنة
-	-	يضاف تكاليف معاملات التمويل، صافي
١٣,٠٦١,٢٩٢	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
٥,٧٠٨,٩١٤	-	يخصم: الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٧,٣٥٢,٣٧٨	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

## ١٥- عملاء دفعات مقدمة

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	
٦,٤٧١,١١٦	١٠,٦٣٥,٥٤٩	الرصيد أول الفترة / السنة
١٩,٣٢٤,٥٥٥	٢٣,٥٥٣,٤٨٩	الإضافات خلال الفترة / السنة
(١٠,٣٦٨,٠٢٢)	(٢٧,٧١٧,٩٢٢)	المستنفذ خلال الفترة / السنة
١٥,٤٢٧,٦٤٩	٦,٤٧١,١١٦	الرصيد نهاية الفترة / السنة

## ١٦- الإيرادات، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٣٤,٠٨٩,٠٦٨	٣٤,٣٧٢,٨٤٨	إيرادات نشاط المقاولات
٧,٣٥١,٧١٧	١,٧٠١,٩٨٤	عمولات بيع العقارات المطورة
٤٦١,٠٥٦	-	إيرادات تسويقية
٢١٤,١٠٠	٣٩٩,٨٢٥	إيرادات تاجر استثمار عقارية
(٨٣٥,٠١١)	-	خسائر بيع عقارات استثمارية
٤١,٢٨٠,٩٣٠	٣٦,٤٧٤,٦٥٧	توقيت الاعتراف بالإيراد
٧,٨١٢,٧٧٣	١,٧٠١,٩٨٤	في نقطة زمنية
٣٤,٣٠٣,١٦٨	٣٤,٧٧٢,٦٧٣	على مدى فترة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م  
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٧- تكلفة الإيرادات

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
٣٢,٦٦٠,٠٠٠	٣٠,٨٢١,٨٢٥	تكاليف المشاريع حسب نسب الإنجاز
٩٦٢,٢٦١	١,٢٨٦,٦٣٦	رواتب وأجور وما في حكمها
١٥٩,٨٧٥	١٩٩,٢١٩	رسوم حكومية
٨,٥٠٩	١٦٩,١٠٠	مكافآت وعمولات تشجيعية
١٧,٩٠٠	١٧,٥٢٣	استهلاك ممتلكات ومعدات
١١٢,٤٥٨	١٤٠,١٣٤	أخرى
٣٣,٩٢١,٠٠٣	٣٢,٦٣٤,٤٣٧	الاجمالي

١٨- مصروفات عمومية وإدارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
١,٠٧٧,٤٠٩	١,١٥٤,٤٠٩	رواتب وأجور وما في حكمها
٢١٥,٦٦٧	٨٨٧,٢٠٠	أنعاب مهنية واستشارية
٦٨,٨١٨	٥٨٤,٦٧٧	مكافآت وعمولات تشجيعية
٣٧,٩٤٥	١٥٠,١٥٧	رسوم حكومية واشتراكات
١٤٣,٣٥٠	١٤٥,٠٧٧	علاج وأدوية وتأمين طبي
١٠٠,٦٨١	١٢٨,٤٤٥	تأمينات اجتماعية
٩٨,٠٧٦	٧٧,٦٢٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤,٥١٤	٥,٧٥٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٦٩,٤٢٦	٦٦,١٣٨	إستهلاك موجودات حق الاستخدام
٧,١٥٠	١٦,٦٩٣	إيجارات
٨٠,١٨٨	٧٥,٢٣٦	أخرى
١,٩٠٣,٢٢٤	٣,٢٩١,٤١٧	

١٩- مصروفات بيعيه وتسويقية

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غيرمراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	
١٧٤,٠٠٠	١٨٢,٥٨١	رواتب وأجور وما في حكمها
١٣٩,٦٠٨	١٧٩,٨٠٩	مكافآت وعمولات تشجيعية
٢٨,٩٦٣	٢٧,٨٩٨	التأمين الطبي والعلاج
١١,٦٥١	١٢,٩٠٢	التأمينات الاجتماعية
٤,٣٧١	٥,٧٦٢	هواتف وبريد
١٣,٥٢٦	٣,٤٤٦	رسوم حكومية واشتراكات
١٠,٩٠٩	٤٤,٤٠٨	أخرى
٣٨٣,٠٢٨	٤٥٦,٨٠٦	

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ٢٠- مخصص الزكاة

١-٢٠ حركة مخصص الزكاة:

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٣٠٦,١٢٧	٤٤٢,٩٦٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٤٤٢,٩٦٦	٧٥٠,٣٣٤	المحمل خلال الفترة / السنة
-	٥,٥٣٧	المخصص الناتج من الاستحواذ
(٣٠٦,١٢٧)	(٤٤٢,٩٦٦)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٤٤٢,٩٦٦	٧٥٥,٨٧١	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

## ٢٠-٢ الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وحصلت على شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م. ولم ترد أية ربوطات زكوية نهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك السنوات بعد.

## ٢١- ربحية السهم

تم احتساب ربح السهم الاسمي و المخفض للفترتين المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وذلك بتقسيم صافي دخل السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدره والقائمة في نهاية السنة.

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدره والقائمة في نهاية السنة

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	تم إصدار الرصيد الافتتاحي للأسهم العادية كما في ١ يناير
٢,٩٠٠,٠٠٠	٢,٩٠٠,٠٠٠	تأثير زيادة رأس المال
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية - معدلة

## ٢٢- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالشركة من الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة والقروض. تشمل الموجودات المالية الخاصة بالشركة الأرصدة لدى البنوك و الذمم المدينة تجارية و موجودات عقود و إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية ونتيجة مباشرة عنها.

تعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كافة هذه المخاطر كما هو ملخص أدناه:

## مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتعرض الشركة لنوعين من مخاطر السوق: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الاسعار.

## مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الأجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. وتدير الشركة مخاطر أسعار الفائدة بالمراقبة المستمرة أوضاع أسعار الفائدة المتعلقة بأدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالشركة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الاسعار. تقوم الادارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالشركة تعتبر غير جوهرية.

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير الدخل بالتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العمولات المتعلقة بالقروض ذات الفائدة المتغيرة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للتغير ثابتة على قائمة الدخل و حقوق الملكية للشركة.

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٢- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير الدخل بالتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العملات المتعلقة بالفروض ذات الفائدة المتغيرة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للتغيير ثابتة على قائمة الدخل و حقوق الملكية للشركة

الأثر على حقوق الملكية الفترة / السنة	الأثر على دخل الفترة / السنة	الزيادة / النقص في نقاط الأساس المتعلقة بأسعار العملات	
٥,٤٥١	٥,٤٥١	١.٠.٠.+	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(٥,٤٥١)	(٥,٤٥١)	١.٠.٠.-	
-	-	١.٠.٠.+	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
-	-	١.٠.٠.-	

مخاطر الاسعار

مخاطر الاسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العملات الخاصة او مخاطر العملة (سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جبهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الادوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. ينشأ تعرض الشركة لمخاطر سعر الحصة من الاستثمارات التي تحتفظ بها الشركة والمصنفة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب الشركة الاسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الاسعار الناتجة عن الاستثمارات في الاسهم.

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في القيمة العادلة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للتغيير ثابتة على قائمة الدخل وحقوق الملكية للشركة.

الأثر على حقوق الملكية الفترة / السنة	الأثر على دخل الفترة / السنة	الزيادة / النقص في نقاط الأساس المتعلقة بأسعار العملات	
١١,١٥٤	١١,١٥٤	١.٠.٠.+	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
(١١,١٥٤)	(١١,١٥٤)	١.٠.٠.-	
٨,٣٧٥	٨,٣٧٥	١.٠.٠.+	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٨,٣٧٥)	(٨,٣٧٥)	١.٠.٠.-	

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٢- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

## مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرضها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)		٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)		
الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة	التعرض	
-	٢,١٤٦,٢٢٧	-	١١,٩٨٥,٠٠٧	نقد وما في حكمه
-	٩,٣٥١,٢٣٢	-	٤,٣٥٨,٥٦٥	ذمم مدينة
-	١٧,٠٣١,٩٥٠	-	٢٦,٧٧٢,٩٨٣	موجودات عقود
-	٦٥٠,٣٩٨	-	٧٧٠,٤٠٢	أرصدة مدينة أخرى

تسعى الشركة إلى مراقبة مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبة التعرض الائتماني بالإضافة إلى تحديد المخاطر وتحليلها ووضع حدود وضوابط مناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود عن طريق بيانات معلومات الإدارة الموثوق بها في الوقت المناسب كما تقوم الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة لإسترداد الديون متأخرة السداد وعلاوة على ذلك، تقوم الشركة بمراجعة القيمة القابلة للإسترداد لكافة الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس فردي في نهاية الفترة المالية وذلك للتأكد من تجنب مخصص خسارة كاف لقاء المبالغ الغير قابلة للإسترداد.

تقوم الشركة باستخدام النهج المبسط بحيث تقيس مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالنكفأة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بنسبة ١٠٠% مقابل جميع الذمم المدينة التي تجاوزت أكثر من ٣٦٥ يوماً من تاريخ استحقاقها لأن التجربة التاريخية اوضحت ان هذه الذمم المدينة تكون غير قابلة للإسترداد بشكل عام.

أجرت الشركة تقيماً لخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالنكفأة ويعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة وتاريخ التخلف عن السداد تبين للشركة بأنه لايتطلب عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعه وذلك لأن هذه المديونيات اعمارها اقل من ٣٠ يوماً وذات جودة ائتمانية جيدة ولا يوجد تاريخ تخلف لدى الشركة.

وفيما يلي بيان بأعمار الارصدة الذمم المدينة التجارية:

الاجمالي	أكثر من ٣٦٥ يوم	٣٦٥ - ٢٧١ يوم	١٨١ - ٢٧٠ يوم	١٨٠ - ٩١ يوم	٩٠ - ١ يوم	
٤,٣٥٨,٥٦٥	-	-	-	-	٤,٣٥٨,٥٦٥	٢٠٢٣
٩,٣٥١,٢٣٢	-	-	-	-	٩,٣٥١,٢٣٢	٢٠٢٢

أما فيما يتعلق بموجودات العقود و الذمم المدينة الأخرى فجميع المبالغ غير مستحقة بعد.

أما فيما يتعلق في النقد وما في حكمه فإن مخاطر الائتمان منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى المؤسسات المالية ذات تصنيف ائتماني جيد ولا يوجد تاريخ تعثر لأي من تلك الارصدة.

## التركيز الائتماني

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما يرتبط عدد من الأطراف بأنشطة مماثلة أو أنشطة ضمن نفس المنطقة الجغرافية أو لها خصائص اقتصادية مماثلة بالتغيرات التي تحدث بالسياسات الاقتصادية أو الظروف الأخرى في تاريخ قائمة المركز المالي، تستحق الذمم المدينة من عميل واحد يمثل ٧٥% من اجمالي بالذمم المدينة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٠٠%).

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٢٢- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تمة)

## 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 المخصومة.

٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	غير محدد
ذمم دائنة تجارية	١,٧١٦,٠٩٨	١,٧١٦,٠٩٨	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	-	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٢,٢٥٧,٢٨٥	٢,٢٥٧,٢٨٥	-	-
عملاء دفعات مقدمة	١٥,٤٢٧,٦٤٩	١٥,٤٢٧,٦٤٩	-	-
قروض الجزء الغير متداول	٧,٣٥٢,٣٧٨	-	٧,٣٥٢,٣٧٨	-
قروض الجزء المتداول	٥,٧٠٨,٩١٤	٥,٧٠٨,٩١٤	-	-
التزامات إيجار	٥١٠,٤٧٤	١٧٠,١٥٨	٣٤٠,٣١٦	-
التزامات المنافع للموظفين	٢,٠٤٧,٩٧٥	-	-	٢,٠٤٧,٩٧٥
مخصص الزكاة	٧٥٥,٨٧١	٧٥٥,٨٧١	-	-

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
ذمم دائنة تجارية	٢,٦٣٣,٨٩٣	٢,٦٣٣,٨٩٣	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-
مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٣,١٢٧,٨٩٣	٣,١٢٧,٨٩٣	-	-
عملاء دفعات مقدمة	٦,٤٧١,١١٦	٦,٤٧١,١١٦	-	-
قروض طويلة الأجل	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	-
التزامات إيجار	٦٨٠,٦٣٢	١٧٠,١٥٨	٥١٠,٤٧٤	-
التزامات المنافع للموظفين	٢,٠٥٠,٣٤٧	-	-	٢,٠٥٠,٣٤٧
مخصص الزكاة	٤٤٢,٩٦٦	٤٤٢,٩٦٦	-	-

## ٢٣- المعلومات القطاعية

نظراً بأن جميع أعمال التجارية لدى الشركة قطاع تشغيلي واحد، وتعمل في المملكة العربية السعودية، لم يتم تقديم معلومات قطاعية.

## ٢٤- توزيعات أرباح

وفقاً لقرار الشركاء بتاريخ ١٤ مارس ٢٠٢٣ م بتوزيع أرباح على الشركاء بقيمة ٨,٣ مليون ريال سعودي. ونظراً لعدم توفر هذا المبلغ ضمن صافي الأرباح المبقاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بعد تحويل جزء منه لزيادة رأس المال. فقد تم الاعتراف بمبلغ ٣٦٥,٦١٢ ريال سعودي كتوزيعات أرباح و الاعتراف بالمبلغ المتبقي كمسحوبات من الشركاء. (٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م: ١,٢٧٧,١٢٥ ريال سعودي).

## شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري

(شركة مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

## ٢٥- القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نيدة أو شدرط للحدد ماديدا مدن حجدم عملياتها أو إجدرء معاملة بشروط سلبية.

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

المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في السوق المالية النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة يمكن الوصول إليها في تاريخ القياس.

المستوى الثاني: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).

المستوى الثالث: مدخلات الموجودات أو المطلوبات التي لا تعتمد على بيانات السوق الملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة)

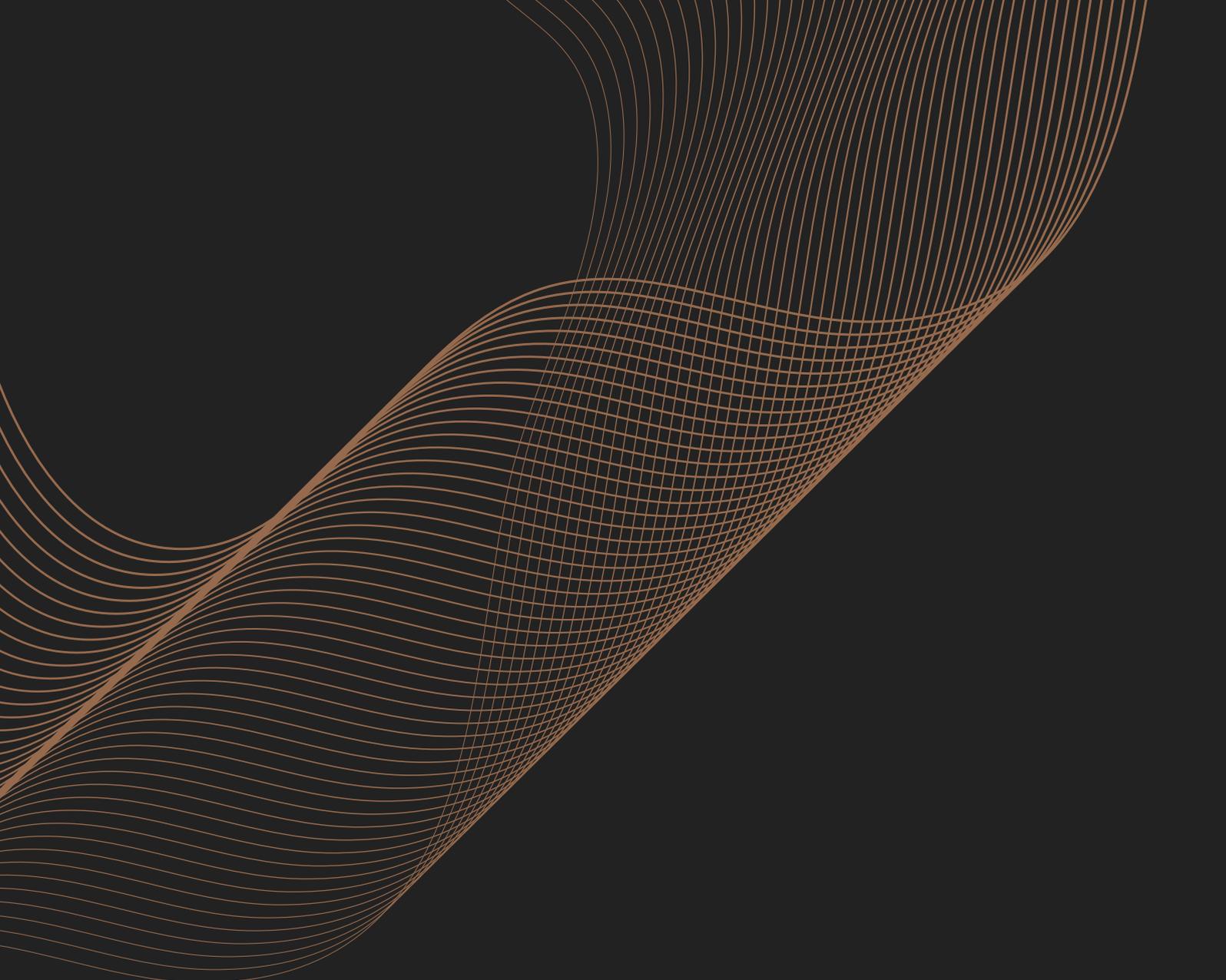
يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتهم في النظام المتدرج للقيمة العادلة للأدوات المالية.

المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غيرمراجعة)
<b>الموجودات المالية :</b>					
--	--	--	١١,٩٨٥,٠٠٧	--	النقد وما في حكمه
--	--	--	٤,٣٥٨,٥٦٥	--	نعم مدينة
--	--	١,١١٥,٤١١	--	١,١١٥,٤١١	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
--	--	--	٥,٠٦٤,٥٧٥	--	مستحق من اطراف ذات علاقة
<b>الموجودات المالية :</b>					
المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)
<b>الموجودات المالية :</b>					
--	--	--	٢,١٤٦,٢٢٧	--	النقد وما في حكمه
--	--	--	٩,٣٥١,٢٣٢	--	نعم مدينة
--	--	٨٣٧,٤٦٣	--	٨٣٧,٤٦٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
--	--	--	-	--	مستحق من اطراف ذات علاقة

جميع المطلوبات المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م جميعها يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

## ٢٦- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٤ صفر ١٤٤٥هـ الموافق ٢٠ أغسطس ٢٠٢٣ م.



[view.sa](http://view.sa)

