



FIRST AVENUE  
real estate development  
الجادة الأولى للتطوير العقاري

نشرة الإصدار

الجادة الأولى  
للتنمية العقارية

## نشرة إصدار شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري



شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢م) بالموافقة على الترخيص بتحوّل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٣م) بالموافقة على إعلان تحوّل الشركة. الشركة مقفلة في السجل التجاري للشركات المساهمة في مدينة الرياض بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٩٩١٣٠) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م).

طرح عدد ستة عشر مليوناً وأربعمئة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨٠,١٪) من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب (والتي تمثل نسبة ٨,٧٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة)، وذلك من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر طرح قدره (٥) ريال سعودي للسهم الواحد.

عشر (١٢) شهراً (فترة الحظر) من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر دون الحصول على موافقة السوق المالية (الهيئة) المسبقة.

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

- ١- مؤسسات سوق مالية تصرف لحسابها الخاص.
- ٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط متعتها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- ٣- الحكومات، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعرف بها الهيئة، أو سوق، أو سوق مالية أخرى تعرف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- ٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق منظمة دولية تابعة لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة الأعمال الإدارية.
- 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 أيّاً من المعايير الآتية:
  - أ- أن يكون قد قام بصفتها في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن اربعين مليون (٤٠.٠٠٠.٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صنفات في كل رنة ستة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
  - ب- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - د- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتدليل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - هـ- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
  - ٩- أي أشخاص آخرين تصدهم الهيئة.

يمتلك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعيين بـ «المساهمون الحاليين») الواردة أسهمهم في الضمعة (ي) جميع أسهم الشركة قبل وبعد استكمال عملية الطرح، وسيتمك المساهمون الحاليون من أسهم الشركة بعد انتهاء الاكتتاب وبالتالي سيحتفظ المساهمون الحاليون بحصة سيديرة في الشركة بعد الطرح، وسوف تقوم الشركة باستخدام صافي محصلات الطرح بعد خصم مصاريف عملية الطرح لتمويل خططها التوسعية خلال السنوات الثلاث القادمة ورأسها العامل، ولن يتم المساهمون الحاليون للتحقق في مبلغ من محصلات الطرح (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة الصمعة (ب) - «استخدام محصلات الطرح والاستثمار المساهمين»).

تبدأ فترة الطرح في يوم الثلاثاء، ٢٠٢٧/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) وستمر لمدة خمسة (٥) أيام شاملةً لأول يوم لإغلاق الاكتتاب وهو نهاية يوم الاثنين ٢٠٢٧/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) (فترة الطرح) حيث يمكن تقديم طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة للإلكترونية التي تنتج هذه الخدمة للفتنئين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستكون للمستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (للحصول على تفاصيل أكثر حول معلومات الاتصال بالرجاء مراجعة الضمعة (و) من هذه النشرة). وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتم كل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والإطلاع على أي معلومات إضافية متاحة من خلال غرفة للبيانات يتم فيها عرض جميع الوثائق المُشار إليها في القسم رقم ١٤- «المستندات المتاحة للمعائنة، سيتم الاكتتاب بعدد عشر (١٠) أسهم كحد أدنى لكل مستثمر، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب لكل هو (١٠.٢٤٩,٩٩٩) سهمًا لكل مستثمر.

سيكون الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تقديم طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الاثنين ٢٠٢٧/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) (تاريخ التخصيص)، وسيكون رد الفاتح خلال ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولا يكون هناك أي عولت أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب و رد الفاتح في موعد أقصاه يوم الخميس ٢٠٢٧/٠٣/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) (ولمزيد من التفاصيل حول شروط وأحكام وتعليمات الطرح، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطها، وتعليمات الشركة»)، وللشركة فئة واحدة من أسهم العادية، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد، ويقع لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، كما يجب لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة ليؤوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة، وستتخذ أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعطيها الشركة اعتباراً من تاريخ هذه النشرة (ولمزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم رقم ٥٠- «توزيع الأرباح») من هذه النشرة.

لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذا الطرح، وقد تقدمت الشركة بطلب الهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت بطلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج أسهمها في السوق الموازية وفقاً لقواعد الإدراج، وتم تقديم كافة المستندات المؤدية التي طلبتها الهيئة وتداول وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة وفقاً للحصول على موافقات المتعلقة بعملية الطرح بما في ذلك الموافقة على الفاتح الإصدار هذه، ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في تداول - السوق الموازية - في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية التخصيص المؤهّل ورد الفاتح الإصدار هذه، وتتمثل المتطلبات النظامية ذات العلاقة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الإطلاع على الضمعة (م) من هذه النشرة «توزيع أسهم للفتنئين»). وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية، سوف يُسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تنطبق عليهم الشروط سواءً داخل أو خارج المملكة بالتداول في أسهم الشركة، ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة وذلك يجب دراسة قسماً «إصدار مهم، وعوامل المخاطرة، الراويين في هذه النشرة بعناية من قبل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاكتتاب في أسهم الشركة.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية وبالمملكة العربية السعودية (المُشار إليها بـ «الهيئة»). ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين نشروا النشرة أسامهم في الضمعة (د) مجتمعين ومتفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها للنشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضلّة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتخليان أنفسهما صراحةً عن أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسائر تنتج عنها ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها. ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحريز مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح وفي حال تمعّن فيهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

صدرت نشرة الإصدار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م).

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (يُشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المُصدّر» أو «شركة الجادة الأولى»). هي شركة مساهمة سعودية مقفلة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢م) بالموافقة على الترخيص بتحوّل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) تاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٣م) بالموافقة على إعلان تحوّل الشركة. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع تلك الحصص على عدد شركتين (٢) وفقاً لتأري: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبتها ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبتها ٣٠٪ من الحصص). وقد تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإبانتة لدى مكتب العدل رقم (٢٨١٨١٧٢٠) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتاريخ ١٤٣٨/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٩م). قرر الشركتان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، كما تم انتقال بعض الحصص ما بين الشركتين، بموجب العقد المعدّل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسويق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وفيها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، أصبح رأس مال شركة الجادة الأولى للشركتين وفقاً لتأري: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٥,٥٠٠ حصة أي ما نسبتها ٨٩٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبتها ٧,١٪ من الحصص). وذلك بموجب عقد التأسيس المعدّل المُثبت لدى وزارة التجارة في مدينة الرياض بالعدد رقم (٤١٦٤٦) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٩م). وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٥م). قرر الشركتان تحويل الشركة من حساب طرف إلى شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، بما لها من حقوق وعليها من التزامات، وينض رأس المال البالغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي، وقد خدّ رأس المال بخمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى خمسمائة ألف (٥٠,٠٠٠) أسهم اسمية متساوية القيمة، وقيمة كل سهم عشرة (١٠) ريال سعودي وفيها أسهم عادية، وتم توزيع الأسهم على الشركتين وفقاً لتأري: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٥٥,٠٠٠ سهم أي ما نسبتها ١١٠٪ من الأسهم) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبتها ١١٠٪ من الأسهم). هذا وتم اعتماد قرار الشركتين بالتحويل لدى وزارة التجارة (فرع الرياض) بالرقم (١٤٣٣٨). وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٢٥م). صدر القرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) بالموافقة على الترخيص بتحوّل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتاريخ ١٤٣٨/٠٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٣م) صدر القرار الوزاري رقم (٩٣٣٢/ق) بالموافقة على إعلان تحوّل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مقفلة). وتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٤م) أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تحوّل من حساب طرف إلى شركة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأسناد تادر بن حسن العمري). بتاريخ ١٤٣٨/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٨م) اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم من حساب طرف في علاقة (هما شركة الجادة الأولى للاستثمار والأسناد تادر بن حسن العمري، بحيث تم رسملة مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار و ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب تادر بن حسن العمري). وتمّ إجراء الزيادة في رأس المال، قامت الشركة معتمد المنحون مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومع ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) من خلال إصدار تادر بن حسن العمري، مقابل البائع العملي، ليصبح رأس مال الشركة والبائع خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم موزعاً على المساهمين وفقاً لتأري: (١) الأسناد تادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبتها تقريباً ٧,٥٦٪ من الأسهم). و(٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبتها تقريباً ٢,٣٣٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥,٥٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبتها تقريباً ١٢,١١٪ من الأسهم). وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م) أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة رأس مال وخمسمائة ألف (٥٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم، وفيها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وافقت الجمعية العامة غير العادية الأولى للمعائنة بتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/٠٢م) على إصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (٤) ريال سعودي بقيمة اسمية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتبها باسم المساهمين الحاليين المعقدين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٥م) وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على توصية مجلس الإدارة الصادرة بتاريخ ١٤٣٨/٠٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٧/١١/٢٠م) بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وأربعين ألفاً وخمسمائة وخمسة وستين (١,٣٦٢,٧٠٨) سهم تمثل نسبة (١٤,١٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث تمت الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستدراج على وحدات (صندوق شركة الاستثمار (صندوق استثماري غناري خاص مقفّل) وقد تم تخصيص أسهم الزيادة لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية. (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري. (٣) شركة عامر للاستثمار (٤) محمد بلشير بن عبدالله فرقروري (بضمتهن مالك وحدات في الصندوق). وتاريخ ١٤٣٨/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٧م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على تخصيص أسهم الشركة لتلبية القيمة الاسمية لكل سهم ريال سعودي واحد (١) بدلاً من عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد ليصبح رأس مال الشركة مائة وثلاثة عشر مليوناً وستمئة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانين (١١٢,٦٢٧,٠٨٠) ريال سعودي موزعاً على مائة وثلاثة عشر مليوناً وستمئة وأربعة وخمسين ألفاً وثمانين (١١٢,٦٢٧,٠٨٠) سهماً. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم منحة لكل مساهم مملوكون بتاريخ انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره أربعة وسبعون مليوناً وستمئة وخمسة وأربعين ألفاً وخمسمائة وأربعة وستون (٧٤,٩٨٩,٩٦٧) ريال سعودي من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال، تشمل مبلغ خصص ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمئة وسبعة وعشرين (١٨,٣٥٤,٤٢٧) ريال سعودياً لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمئة وسبعة وعشرين (١٨,٣٥٤,٤٢٧) سهماً خزينة للشركة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة وخمسة وستين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٠,٤٧) ريالاً سعودياً مقسّم إلى مائة وخمسة وستين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٠,٤٧) سهماً أساسياً بقيمة قدرها ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد، وجميع أسهم الشركة في أسهم عادية من فئة واحدة وهي لا تعطى حاملها أي حقوق تفضيلية إذ يجب لكل مساهم في الشركة (ويشار إليها فيما يلي بـ «المساهم») أيًا كان عدد حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين (الجمعية العامة)، والتصويت فيها، ويعطى كل سهم حامله الحق في صوت واحد، كما يجب لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة ليؤوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة، وستتخذ أسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعطيها الشركة بعد تاريخ إدراجها في السوق الموازية وعن السنوات المالية التي تليها (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الإطلاع على القسم رقم ٥٠- «توزيع الأرباح»).

سيكون الطرح موجهاً لفئات المستثمرين المؤهلين (الطرح)، وذلك بعدد ستة عشر مليوناً وأربعمئة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً (يُشار إليها مجتمعة بـ «اسهم الطرح» ومفردة بـ «سهم الطرح») وقيمة اسمية للسهم قدرها ريال سعودي واحد (١) ريال سعودي. (٥) ريال سعودي، تمثل أسهم الطرح مجتمعة نسبة (٨٠,١٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح ونسبة (٨,٧٪) من رأس مال الشركة قبل الطرح، وسوف تكون أسهم الشركة أسهماً عادية من فئة واحدة. ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويجب لكل مساهم أيًا كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت فيها.

وكما بتاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد سبعة وسبعين (٧٧) مساهماً وهم جميعهم سعوديون (أشخاص طبيعيين واعتباريون) يشكلون مجتمعين نسبة (٨٠,١٪) من ملكية أسهم الشركة، وكما بتاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد (٣) مساهمين من مملوكون (٥) وأكثر من أسهمها (ويشار إليهم فيما يلي بـ «كبار المساهمين») وهم: (١) تادر بن حسن بن عبد الله العمري (يملك عدد (٨٨٠,٨٩٥) سهمًا ما يمثل حوالي ٣٦,٤٩٪ من إجمالي الأسهم بصورته مباشرة وعدد (١٢٧,٥٥٠) سهم ما يمثل حوالي ٦,٧٧٪ من إجمالي الأسهم بصورته غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ومن خلال شركة دار الماجد العقارية. (٢) شركة دار الماجد العقارية (تملك عدد (٢٩٧,٩٦٥) سهمًا أي ما نسبتها ١,٥٦٪ من إجمالي الأسهم) و(٣) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد (١٥٥,٠٠٠) سهم ما يمثل نسبة ٠,٨٢٪ من إجمالي أسهمها) (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الإطلاع على القسم رقم ١٤- «توزيع الأرباح» - «الهيكل التنظيمي الإداري للشركة»). ويحظر على كبار المساهمين التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً (فترة الحظر) من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر دون الحصول على موافقة السوق المالية (الهيئة) المسبقة.

## المستشار المالي ومدير الاكتتاب



كما وتجدر الإشارة بأن العرض من نشرة الإصدار الأولية هذه لعرضها على المستثمرين المؤهلين في عملية بناء سجل أומר الاكتتاب، ولا تحتوي هذه النشرة على سعر الطرح، وسيتم نشر نشرة الإصدار النهائية المتضمنة سعر الطرح بعد الانتهاء من عملية بناء سجل أומר الاكتتاب وتحديد سعر الطرح.





FIRST AVENUE  
real estate development  
الجادة الأولى للتطوير العقاري



## إشعار مهم

تُقدّم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وعن الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وعند تقديم طلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب، ستتم معاملة المستثمرين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها نشرة الإصدار هذه، والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو عن طريق زيارة المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.the1stavenue.com.sa) أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alkhaircapital.com.sa) أو هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa) أو موقع شركة تداول السعودية «تداول السعودية» (www.saudiexchange.sa). كما سيتم الإعلان من قِبل المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة الخير كابيتال السعودية على موقع شركة 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) يوماً قبل الطرح) وعن أي تطورات أخرى.

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

وقد عيّنت الشركة شركة الخير كابيتال السعودية مستشاراً مالياً («المستشار المالي») ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب»). وذلك فيما يتعلق بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية («الاكتتاب»)، (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم رقم ١٢-١) «التعهدات الخاصة بالاكتتاب» من هذه النشرة).

إن المعلومات التي تضمنتها نشرة الإصدار هذه كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، لا سيما أن الوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الأخرى الخارجة عن سيطرة الشركة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة). ولا يجوز اعتبار تقديم نشرة الإصدار هذه أو أي معلومات شفوية أو كتابية متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو أي من مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب. وتعتبر المعلومات الموجودة في نشرة الإصدار هذه ذات طبيعة عامة تم إعدادها بدون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بالأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. ويتحمل كل مستلم لنشرة الإصدار هذه، وقبل اتخاذ قرار بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاكتتاب، لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة بخصوصه في نشرة الإصدار هذه للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. وقد يكون الاستثمار 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 المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الخاصة لأولئك المستثمرين.

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، ووفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة 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 أيًا من المعايير الآتية:
  - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
  - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - د. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - هـ. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

سيتم الطرح خلال الفترة من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) إلى يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) ويطلب كل من الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقييد بها.

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 لمتل ذلك الشخص تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب. ويحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية والمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/أو المستثمرين الأجانب والشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من خلال اتفاقية مبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

## المعلومات المالية

إن القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)، والتي تم إدراجها في نشرة الإصدار هذه، قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

وقد تمت مراجعة وتدقيق القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من قبل شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية. هذا وتقوم الشركة بإصدار بياناتها المالية بالريال السعودي.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها نشرة الإصدار هذه على أساس افتراضات محددة ومعلنة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن تلك الافتراضات، وبالتالي، فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة إلى حد علمها المعقول، بأن الإفادات الواردة في نشرة الإصدار هذه تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في نشرة الإصدار «إفادات مستقبلية»، ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية عن طريق استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «تخطط» أو «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «ربما» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «من المحتمل» أو «سيكون» أو «يُخمن» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية فيما يتعلق بأحداث مستقبلية، ولكنها ليست ضماناً أو تأكيداً للأداء المستقبلي الفعلي للشركة. كما أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر في الأداء الفعلي والإنجازات والنتائج التي تحققها الشركة وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً وضمنياً في الإفادات المستقبلية المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة.

وفي حال تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المتوقعة أو ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في نشرة الإصدار.

ومع مراعاة متطلبات المادة (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار أو (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية التي تتضمنها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور غير المؤكدة الأخرى، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبنية في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي توقعته الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

## دليل الشركة

### الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر\*

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية**	الاستقلالية***	تاريخ العضوية	الأسهام المملوكة							
								قبل الطرح				بعد الطرح			
								مباشر		غير مباشر		مباشر		غير مباشر	
								العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
١	حسن بن عطا الله العمري	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٧٥٠,٠٠٠	٠,٤٠%	--	--	٧٥٠,٠٠٠	٠,٣٧%	--	--
٢	نادر بن حسن العمري	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٣٩	تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	٦٨٨,٠٨,٩١٥	٣٦,٤٩%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٦,٨٤%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٢٣,٥٧%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٦,٢٩%
٣	فيصل بن طلال بوظو	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٨	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤٤%	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤١%
٤	طارق بن فواز العجلاني	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤٤%	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤١%
٥	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٦	غير تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)	--	--	٣,٦٨٠,٥٩١	١,٩٥%	--	--	٣,٦٨٠,٥٩١	١,٨%
<b>أمينة سر مجلس الإدارة</b>															
--	أسرار بنت عطيان الجعدلي	أمينة سر مجلس الإدارة	سعودية	٢٩	تنفيذي	غير مستقل	١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)	٧٥,٠٠٠	٠,٠٤%	--	--	٧٥,٠٠٠	٠,٠٣٧%	--	--

المصدر: الشركة

\* بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م)، انعقدت الجمعية التحولية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، ووافقت على تعيين مجلس الإدارة الأول والمؤلف من خمسة (٥) أعضاء لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحولية بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٢٨هـ، (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١م). علماً أنه بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٢م)، صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم (١-٢٠٢١)، وتقرر تعيين الأستاذ حسن بن عطا الله العمري رئيساً له والأستاذ نادر بن حسن العمري نائباً للرئيس. وبتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)، قرر مجلس الإدارة تعيين الأستاذة أسرار بنت عطيان الجعدلي أمينة سر المجلس.

\*\* يكتسب عضو مجلس الإدارة صفة «العضو التنفيذي» عندما يكون عضواً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في أعمال الإدارة اليومية لها أو يتقاضى راتباً منها لقاء ذلك. بالنسبة «للعضو غير التنفيذي» فهو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة أو لا يتقاضى راتباً منها عدا مكافأة العضوية عن المجلس واللجان.

\*\*\* بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي والذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يلي:

(١) أن يكون مالكا لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.

(٢) أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

(٣) أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

- (٤) أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- (٥) أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمرامجي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- (٦) أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- (٧) أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو ٥٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- (٨) أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتاجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- (٩) أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

\*\*\*\* الملكية غير المباشرة تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء المجلس أو مساهمين بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة. كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة ملكية غير مباشرة من خلال الشركات المساهمة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وفقاً للآتي: (١) نادر بن حسن العمري (يملك (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٦,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٦,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (٢٩٧,٧١٩) سهماً أي ما نسبته ٠,١٦٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية، (٢) فيصل بن طلال بوظو (يملك عدد (٨٢٣,٣٣٣) سهماً أي ما نسبته ٠,٤٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٤١٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق، (٣) طارق بن فواز العجلاني (يملك عدد (٨٢٣,٣٣٣) سهماً أي ما نسبته ٠,٤٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٤١٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتسويق و(٤) عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد (يملك عدد (٣,٦٨٠,٥٩١) سهماً أي ما نسبته ١,٩٥٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٨٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة دار الماجد العقارية.

## عنوان الشركة وممثلوها

### عنوان الشركة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري

طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين

مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣

الرياض

الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٠٣٣١١٦ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.the1stavenue.com.sa

البريد الإلكتروني: info@the1stavenue.com



**FIRST AVENUE**  
real estate development  
الجادة الأولى للتطوير العقاري

## ممثلا الشركة المفوضين

البيان	الممثل الأول	الممثل الثاني
الاسم	نادر بن حسن العمري	أسرار بنت عطيان الجحدلي
الصفة	نائب رئيس مجلس الإدارة	مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال
العنوان	٦٩٥٧ طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول	٦٩٥٧ طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول
رقم الهاتف	٢٠٣ ٣١١٦ (١١) +٩٦٦ (تحويلة ١٠٢)	٢٠٣ ٣١١٦ (١١) +٩٦٦ (تحويلة ١٠٤)
رقم الفاكس	لا يوجد	لا يوجد
البريد الإلكتروني	nalamri@the1stavenue.com	aaljhdali@the1stavenue.com
الموقع الإلكتروني	www.the1stavenue.com.sa	

## سوق الأسهم



شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم ١٥

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠١٩١٩ (١١) ٩٦٦٦

فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ (١١) ٩٦٦٦

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

## المستشارون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب



شركة الخير كابيتال السعودية

طريق الملك عبد العزيز - حي الوزارات - أبراج مدارات

ص ب ٦٩٤١٠ - الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٥٥٦٧٨ (١١) ٩٦٦٦

فاكس: ٢١٩١٢٧٠ (١١) ٩٦٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alkhaircapital.com.sa

البريد الإلكتروني: info@alkhaircapital.com.sa

## المستشار القانوني



شركة خليجيون للاستشارات القانونية

طريق الملك فهد - حي الصحافة

برج M٧ - الدور الثامن

الرمز البريدي ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٧٤٥٨ ٢٦٣ (١١) ٩٦٦٦

البريد الإلكتروني: info@klafirm.com

الموقع الإلكتروني: www.klafirm.com

المحاسب القانوني للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة اراس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية

حي العليا - طريق العروبة - المبنى رقم ٣١٩٣

الرياض ١٢٣٢٣ - ٨٣٣٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٦٣٩٦١٤ (١١) ٩٦٦٦

فاكس: ٩٤٣٩٦١٤ (١١) ٩٦٦٦

الموقع الإلكتروني: www.rsm.global

البريد الإلكتروني: info@rmsaudi.com



تنويه: قدّم جميع المستشارين والمحاسب القانوني المذكورين أعلاه موافقاتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في نشرة الإصدار هذه. ولم يتم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة. ولا يمتلك أي من المستشارين أو المحاسب القانوني أو العاملين لديهم - من ضمن فريق العمل - أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة بما قد يؤثر على استقلاليتهم.

الجهات المستلمة

الراجحي المالية  
alrajhi capital



شركة الراجحي المالية (الراجحي المالية)

المملكة العربية السعودية،

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٥٨٥٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٠ ٠٦٢٥

البريد الإلكتروني: InvestmentBankingTeam@alrajhi-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

كابيتال  
SNB



شركة الأهلي المالية

المملكة العربية السعودية،

شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧

ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ٢٣٢

مركز الاتصال الدولي: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦٠٠٥٢

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

BSF



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد ٨٠٩٢

ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٦٦٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٨٢٣

الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

البريد الإلكتروني: nomuipo@bsfcapital.sa

الرياض المالية  
Riyad Capital



شركة الرياض المالية

المملكة العربية السعودية، ٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٨٦٥٦٤٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨٦ ٥٩٠٨

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البلاد المالية  
Albilad Capital



شركة البلاد للاستثمار

الرياض - طريق الملك فهد - العليا - ١٢٣١٣ - ٢٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٩٢٠٠٣٦٣٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٠٦٢٩٩

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

الجزيرة كابيتال  
ALJAZIRA CAPITAL



شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)

المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٢٥٦٠٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٢٥ ٦١٨٢

البريد الإلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

الجهات المستلمة

الاستثمار كابيتال  
Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة  
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد  
ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٥٤٧٦٦٦  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨٩٦٢٥٣  
البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com



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

الإئتماء للاستثمار  
alinma investment

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

anb capital

شركة العربي المالية  
المملكة العربية السعودية، شارع الملك فيصل  
مبنى شركة العربي المالية  
ص.ب. ٢٢٠٠٠٩ الرياض ١١٣١١  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٤٨  
البريد الإلكتروني: investment.banking@anbcapital.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa



شركة يقين المالية (يقين كابيتال)  
الرياض - حي الورود - شارع العليا  
ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١  
هاتف: +٩٦٦ ٨٠٠ ٤٢٩٨٨٨٨  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٠٥ ٤٨٢٧  
البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa  
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

الخبير المالية  
Alkhabeer Capital



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

الجهات المستلمة



شركة الأول للاستثمار (ساب انفست)

المملكة العربية السعودية

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١

الهاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: +٩٦٦١١٢١٦٩١٠٢

البريد الإلكتروني: [customercare@sabinvest.com](mailto:customercare@sabinvest.com)

الموقع الإلكتروني: [www.sabinvest.com](http://www.sabinvest.com)

## ملخص الطرح

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

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (يُشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر» أو «شركة الجادة الأولى»)، هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٢) تاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٣) تاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٠م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة، وبموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م) الصادرة عن مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض. يقع عنوان المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين - مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣). يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسمياً بقيمة قدرها ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد.

تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتنسيق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). وقد تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٢٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م). وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م)، قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتنسيق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وقد تمت زيادة رأس المال من خلال رسملة (٤,١٥٠,٠٠٠) من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار مقابل (٤,١٥٠) حصة ومن خلال قيام شركة الإعمار والتنسيق بدفع (٣٥٠,٠٠٠) نقداً مقابل (٣٥٠) حصة. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، أصبح رأس المال موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتنسيق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص)، وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل المثبت لدى وزارة التجارة في مدينة الرياض بالعقد رقم (٤١٦٥٩) وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠١٧م). وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، بما لها من حقوق وعليها من التزامات، وبنفس رأس المال البالغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي. وقد حُدِدَ رأس المال بخمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) أسهم اسمية متساوية القيمة، وقيمة كل سهم عشرة (١٠) ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية، وتم توزيع الأسهم على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك ٤٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ٩٠٪ من الأسهم) و(٢) شركة الإعمار والتنسيق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ١٠٪ من الأسهم). هذا وتم اعتماد قرار الشريكين بالتحويل لدى وزارة التجارة (فرع الرياض) بالرقم (١٤٤٣٣٨). وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٢) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة. وبتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٣) بالموافقة على إعلان تحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة) وبتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٥/١٠/٢٠٢٠م) تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢٦م) وبتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوَّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية واستعداداً لإدراج أسهم الشركة في سوق نمو. وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي

اسم الشركة ووصفها  
ومعلومات عن تأسيسها

، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة (هما شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري، بحيث تمت رسملة مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار و ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب نادر بن حسن العمري). وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، بحيث قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٣,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحول، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢,٣٣٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتنسيق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٠,١١٪ من الأسهم). وبتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢م) على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وقد اکتب بتلك الأسهم المساهمون المقيدون بسجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية. ودفعت قيمة الاكتاب نقداً من قبل جميع المساهمين. وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على توصية مجلس الإدارة الصادرة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م) بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث تمت الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، وقد تم تخصيص أسهم الزيادة لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق). بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة لتصبح القيمة الاسمية لكل سهم ريال سعودي واحد (١) بدلاً من عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد ليصبح رأس مال الشركة مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم منحة لكل ساهمين مملوكين بتاريخ انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره أربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال، تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريالاً سعودياً لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهماً خزينة للشركة، وليصبح رأس مال الشركة مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً.

#### اسم الشركة ووصفها ومعلومات عن تأسيسها

تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة».

#### ملخص أنشطة الشركة

بحسب المادة (٤) من النظام الأساسي، تقوم الشركة بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد: تشييد المباني
- التشييد: الهدم
- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- الأنشطة العقارية: الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت. ويتمثل نشاط الشركة الحالي في التطوير والاستثمار في القطاع العقاري بالتطوير وإنشاء الوحدات السكنية والتجارية.

هم الأشخاص الذين يملكون بشكل مباشر وغير مباشر ٥٪ أو أكثر من أسهم رأس مال الشركة.

المساهم	الجنسية	قبل الطرح		بعد الطرح	
		مباشر	غير مباشرة	مباشر	غير مباشرة
نادر بن حسن العمري	سعودي	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٢٦,٤٩	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٢٣,٥٧
شركة دار الماجد العقارية	سعودية	٢٩,٧٧١,٩٢٥	١٥,٧٩	٢٩,٧٧١,٩٢٥	١٤,٥٢
شركة الجادة الأولى للاستثمار	سعودية	١٥,٧٥٠,٠٠٠	٨,٣٥	١٥,٧٥٠,٠٠٠	٧,٦٨
الإجمالي		١١٤,٣٣٠,٨٤٠	٦٠,٦٣	١١٤,٣٣٠,٨٤٠	٥٥,٧٧

#### المساهمون الكبار وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح

المصدر: الشركة  
النسبة تقريبية

مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعون (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً.

#### رأس مال المُصدر قبل الطرح

رأس مال المُصدر بعد الطرح	مائتان وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم المُصدر قبل الطرح	مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعون (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً عادياً مدفوعة بالكامل.
إجمالي عدد أسهم المُصدر بعد الطرح	مائتان وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
القيمة الاسمية للسهم	ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد.
إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب	سنة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسون (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال قبل الزيادة	(٨,٧٪) من إجمالي الأسهم.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس المال بعد الزيادة	(٨,٠١٪) من إجمالي الأسهم.
سعر الطرح	●● ريال سعودي.
إجمالي قيمة الطرح	●● ريال سعودي.
استخدام متحصلات الطرح	يبلغ إجمالي متحصلات الطرح قيمة (●) ريال سعودي، سيخصص منها حوالي (٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وستحمل الشركة كافة التكاليف والأتعاب والمصاريف المتعلقة بالطرح. ومن المتوقع أن يبلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره (●) ريال سعودي حيث تنوي الشركة استخدام صافي متحصلات في (●). (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ٦- «استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية» من هذه النشرة).
فئات المستثمرين المستهدفين	يقصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم: <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 عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في نمو - السوق الموازية نيابة عن العميل دون 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 شركة مركز إيداع الأوراق المالية («مركز الإيداع»).</li> <li>٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة يديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.</li> <li>٥. الشركات والصناديق المؤسسة 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 بشرط استيفاء أي من المعايير الآتية: <ol style="list-style-type: none"> <li>أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.</li> <li>ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.</li> <li>ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.</li> <li>د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة «CME-١».</li> <li>هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.</li> </ol> </li> <li>٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.</li> </ol>
طريقة الاكتتاب في الأسهم	سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتبتين خلال فترة الطرح عبر النظام الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب الذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم (١٠) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	مائة (١٠٠) سهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	●● ريال سعودي.
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	عشرة ملايين ومائتان وتسعة وأربعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (١٠,٢٤٩,٩٩٩) سهماً.

	<p>قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</p>
<p>● ● (●) ريال سعودي.</p>	
<p>سيقوم مدير الاكتتاب والمُصدر بفتح حساب أمانة لاستلام مبالغ الاكتتاب، ويجب على كل مكتتب تقديم طلب الاكتتاب وإيداع مبلغ الاكتتاب في هذا الحساب. وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٣م) وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المُصدر، وسيكون ردّ الفائض خلال ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة التخصيص ورد الفائض</p>
<p>الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦م).</p>	<p>فترة الطرح</p>
<p>تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم رقم ٥- «توزيع الأرباح»).</p>	<p>الأحقية في الأرباح</p>
<p>للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. ويجوز للمساهم تفويض أي مساهم آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفيها، لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على قراراتها.</p>	<p>حقوق التصويت</p>
<p>يحظر على كبار المساهمين الواردة أسماؤهم في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية. وسيقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة، ويجوز لهم بعد انتهاء هذه الفترة التصرف في أسهمهم دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.</p>	<p>القيود المفروضة على الأسهم</p>
<p>لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها في السوق الموازية.</p>	<p>الأسهم التي سبق للمُصدر إدراجها</p>

## تواريخ مهمة للمكتتبين

### الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
يبدأ الاكتتاب في يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م)	فترة الطرح
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) الساعة الخامسة مساءً	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م) الساعة الخامسة مساءً	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفق طلبات الاكتتاب
يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٣ م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الخميس ١٤٤٦/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٢٦ م)	ردّ الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاج من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية والموقع الإلكتروني لمجموعة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

تنويه: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية. وسوف يتم الإعلان عن التواريخ والمواعيد الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعلى الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.the1stavenue.com.sa) والموقع الإلكتروني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alkhaircapital.com.sa).

## كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد مجموعة تداول السعودية، ويُقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة 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 أيًا من المعايير الآتية:
  - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
  - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - د. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - هـ. أن يكون حاصلًا 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 عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ الإقبال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقراها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج 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 كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحفظ الشركة بحقها رفض أي استثمار بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي شرط من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة (الرجاء مراجعة القسم رقم ١٠- «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

## ملخص المعلومات الأساسية

### تنويه للمستثمرين

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى إعطاء نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة؛ ونظراً لكونه ملخصاً فإنه لا يشتمل على جميع المعلومات التي قد تهم المستثمرين المستهدفين. ويتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بشكل كامل قبل اتخاذهم قرارهم الاستثماري بالاكْتِتاب في أسهم الطرح من عدمه، وعلى وجه الخصوص، فإنه يجب مراجعة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم -٢- «عوامل المخاطرة» الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قِبَل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم رقم -١- «التعريفات والمصطلحات».

### نبذة عن الشركة

- تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسييق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٣٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٢٠١٧/١٢/٠٢ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م.
- وبتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١ هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠ م)، قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسييق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وقد تمت زيادة رأس المال من خلال رسملة (٤,١٥٠,٠٠٠) من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار مقابل (٤,١٥٠) حصة ومن خلال قيام شركة الإعمار والتسييق بدفع (٣٥٠,٠٠٠) نقداً مقابل (٣٥٠) حصة. وبعد الزيادة وانتقال الحصص، أصبح رأس المال موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسييق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص)، وذلك بموجب عقد التأسيس المعدل المثبت لدى وزارة التجارة في مدينة الرياض بالعقد رقم (٤١٦٥٩) وتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١ هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠١٧ م).
- وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠ م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، بما لها من حقوق وعليها من التزامات، وبنفس رأس المال البالغ خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مع الاحتفاظ برقم واسم وتاريخ السجل التجاري للمركز الرئيسي. وقد حُدِدَ رأس المال بخمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) أسهم اسمية متساوية القيمة، وقيمة كل سهم عشرة (١٠) ريالاً سعودية وجميعها أسهم عادية، وتم توزيع الأسهم على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك ٤٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ٩٠٪ من الأسهم) و(٢) شركة الإعمار والتسييق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته ١٠٪ من الأسهم). هذا وتم اعتماد قرار الشريكين بالتحويل لدى وزارة التجارة (فرع الرياض) بالرقم (١٤٤٢٣٨).
- وبتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢ هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠ م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٢) بالموافقة على الترخيص بتحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة. وبتاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٠ م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٣) بالموافقة على إعلان تحوّل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة).
- وبتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢١ م)، تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٠/٠١/٢٠٢١ م).
- وبتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢ هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١ م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية. وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١ م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة (هما شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري، بحيث

تمت رسملة مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب شركة الجادة الأولى للاستثمار و ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حساب نادر بن حسن العمري). وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٣,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحول، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧٥,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢٣,٣٣٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتسييق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ١,١١٪ من الأسهم).

• بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية. وقد اكتتب بتلك الأسهم المساهمون المقيدون بسجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية. ودفعت قيمة الاكتتاب نقداً من قبل جميع المساهمين.

• بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م)، أوصى مجلس الإدارة بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال بحيث تمت الزيادة في رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة مقابل الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، وقد تم تخصيص أسهم الزيادة لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق). وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على هذه التوصية. كما وافقت على تقييم الأسهم العينية وفق تقرير المقيم العقاري شركة باركود المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

• كما أنه بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م)، أوصى مجلس الإدارة بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة على أن يقترن التحويل بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة، من خلال تسجيل أسهم الشركة وطرح عدد مليون وأربعمائة وسبعة وثلاثين ألفاً ومائتين واثنين وتسعين (١,٤٣٧,٢٩٢) سهماً عادياً تمثل نسبة (١١,٢٣٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح على المستثمرين المؤهلين للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية («الهيئة») وشركة تداول السعودية («تداول السعودية») وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وذلك بعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية في الاكتتاب بأسهم الزيادة. وبتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)، تم اعتماد توصية مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة (غير العادية) وقد فوضت الجمعية العامة للمساهمين مجلس الإدارة للمباشرة بالإجراءات النظامية.

• بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)، وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة غير العادية بإلغاء قرار الجمعية العامة للمساهمين (غير العادية الرابعة - المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٨ هـ الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م) على البند المتعلق بتحويل الشركة من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة من خلال إصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم (قبل التجزئة) تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال. كما وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة بتحويل الشركة من مساهمة مقفلة إلى مساهمة عامة ويقترن التحويل بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة من خلال الاكتتاب العام، وذلك بتسجيل أسهم الشركة وطرح أحد عشر مليوناً وخمسمائة وتسعة وخمسين ألفاً وثلاثمائة وثمانين (١١,٥٥٩,٣٨٠) سهماً عادياً تمثل نسبة (٦,١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وبعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة.

• وبتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة بدون تغيير في رأس مالها بحيث يتم تعديل القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى ريال واحد وتعديل عدد الأسهم من أحد عشر مليوناً وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم إلى مئة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً.

• كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار سهم منحة لكل سهمين مملوكين في تاريخ انعقاد الجمعية وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره أربعة وسبعون مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال، تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليون ومائة وخمسة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرون (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريال سعودي لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهم خزينة للشركة. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً إلى مائتين

- وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار عدد ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً جديد تمثل نسبة (٨,٠١٪) من أسهم الشركة بعد الطرح (تمثل نسبة ٨,٧١٪ من أسهم الشركة قبل زيادة رأس المال) وطرحها على فئات المستثمرين المؤهلين لغرض التسجيل والإدراج في السوق المالية السعودية الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسمياً بقيمة قدرها ريال سعودي واحد (١) للسهم الواحد، وجميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة وهي لا تعطي حاملها أي حقوق تفضيلية إذ يحق لكل مساهم في الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ «المساهم») أيّاً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد؛ كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. وتستحق الأسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة بعد تاريخ إدراجها في السوق الموازية وعن السنوات المالية التي تليها (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على القسم رقم ٥- «توزيع الأرباح»).
- وكما بتاريخ إعداد هذه النشرة، لدى الشركة عدد (٣) مساهمين ممن يملكون (٥٪) أو أكثر من أسهمها (ويُشار إليهم فيما يلي بـ «كبار المساهمين»)، وهم: (١) نادر بن حسن بن عطا الله العمري (يملك عدد (٦٨,٨٠٨,٩١٥) سهماً ما يمثل حوالي ٣٦,٤٩٪ من إجمالي الأسهم بصورة مباشرة وعدد (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٦,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٦,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (٢٩٧,٧١٩) سهماً أي ما نسبته ٠,١٦٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية)، (٢) شركة دار الماجد العقارية (تملك عدد (٢٩,٧٧١,٩٢٥) سهماً أي ما نسبته ١٥,٧٩٪ من إجمالي الأسهم) و(٣) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد (١٥,٧٥٠,٠٠٠) سهم ما يمثل نسبة ٨,٣٥٪ من إجمالي الأسهم).

## هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

يبين الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول رقم (٣): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

م	الاسم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة (%)
١	شركة الجادة الأولى للاستثمار	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	٨,٣٥	١٥,٧٥٠,٠٠٠	٧,٦٨	
٢	شركة دار الماجد العقارية	٢٩,٧٧١,٩٢٥	٢٩,٧٧١,٩٢٥	١٥,٧٩	٢٩,٧٧١,٩٢٥	١٤,٥٢	
٣	حسن بن عطا الله العمري	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٠,٤٠	٧٥٠,٠٠٠	٠,٣٧	
٤	نادر بن حسن العمري**	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٦,٤٩	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٣,٥٧	
٥	عطا الله بن حسن العمري	٦١٧,٩٢٨	٦١٧,٩٢٨	٠,٣٣	٦١٧,٩٢٨	٠,٣٠	
٦	أسرار بنت عطيان الجحدلي	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٠,٠٤	٧٥٠,٠٠٠	٠,٠٣٧	
٧	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (أسهم خزينة)	١٨,٨٦٦,٥٦٩	١٨,٨٦٦,٥٦٩	١٠,٠٠	١٨,٨٦٦,٥٦٩	٩,٢٠	
٨	شركة الإعمار والتسيق	١,٦٦٦,٦٦٥	١,٦٦٦,٦٦٥	٠,٨٨	١,٦٦٦,٦٦٥	٠,٨١	
	الجمهور من المساهمين الحاليين (٦٩ مساهمًا)	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	٢٧,٧٢	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	٢٥,٥٠	
	الجمهور المكتتبين في الأسهم الجديدة (المستثمرون المؤهلون)	--	--	٠	--	٨,٠١	
	المجموع	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١٠٠	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠	

المصدر: الشركة

\* النسبة تقريبية

\*\* يملك نادر بن حسن العمري (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٦,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و٦,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (٢٩٧,٧١٩) سهمًا أي ما نسبته ٠,١٦٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و٠,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية.

## الأنشطة الرئيسية للشركة

• تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الترميمات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.» وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

• وحددت المادة (٤) من النظام الأساسي الأغراض التي لأجلها تأسست الشركة وهي:

التشييد (تشبيد المباني)

التشييد (الهدم)

الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)

الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

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

- يتمثل نشاط الشركة الفعلي الحالي في القطاع العقاري بالتطوير وإنشاء الوحدات السكنية والتجارية.
- كما بتاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة أي نشاط تجاري خارج المملكة.
- كما بتاريخ هذه النشرة، لا تملك الشركة أي شركة تابعة لها داخل المملكة أو خارجها.
- كما بتاريخ هذه النشرة، الشركة هي الراعي لمنشأة ذات أغراض خاصة تم تأسيسها باسم صكوك الجادة الأولى ١,٠ بموجب الترخيص رقم (SPE٠٠٠٦٧) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣٠م).

## رؤية ورسالة المُصدر واستراتيجيته العامة

أ. رؤية الشركة

الريادة في صناعة فرص الاستثمار المستدام والتطوير العقاري المبتكر.

ب. رسالة الشركة

نصنع القيمة من خلال تطوير عقاري ملهم واستثمار واعد، والسعي لتقديم حلول مبتكرة تفوق توقعات العملاء من خلال المنتجات والخدمات العقارية المقدمة في الشركة.

ج. استراتيجية الشركة العامة

استراتيجية الشركة قائمة على العناصر التالية:

١. التطوير المبتكر للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
٢. بناء التحالفات المتخصصة في القطاعات العقارية المختلفة.
٣. تنمية محفظة استثمارات الشركة في القطاع العقاري.
٤. بناء وإثراء محفظة الدخل الخاصة بالشركة.
٥. التوسع الجغرافي المدروس مع الشركاء المحليين.

## نواحي القوة والميزات التنافسية

أبرز نواحي القوة التي تتمتع بها الشركة تتمثل في الآتي:

- الخبرات الفنية المتراكمة لفريق العمل.
- هيكل رأسمالي متين وتنظيمي مرن.
- تحالفات مع الجهات العقارية المتخصصة.
- تنوع مشاريع الشركة بين القطاعات العقارية.
- أصول عقارية مميزة.

## ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) والقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها.

الجدول رقم (٤): ملخص قائمة الدخل

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل (ريال سعودي)
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	المبيعات، بالصفاتي
(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٤٥,٩٦٤,٢٤٢)	تكلفة المبيعات
٤٩,٥٥٤,٥٦٦	٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥٨,٩٥٩,٣٦٣	مجمل الربح
٣٤,٧١٥,٥١٤	٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٥٢,٠٢٧,٥٤٧	صافي الربح من الأعمال الرئيسية
٤٤,٦٥٣,٠٧٩	٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٢,٣٧٣,٤٥٦	صافي الربح قبل الزكاة
٤١,٩٥١,٧٦٥	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٥٠,٦١٢,٧٥٢	صافي الربح
٥٦,٦٦٧,٩٠٦	٧٤,٠١١,٧٣١	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	إجمالي الدخل الشامل

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الجدول رقم (٥): ملخص قائمة المركز المالي

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
١٨٢,١١٩,٧١٧	٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	١٣٦,٤١٧,٤٧١	إجمالي الموجودات المتداولة
٣١٦,٦٤٥,١٤٥	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٥٨,٨٧٩,٥٢٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	إجمالي الموجودات
٩٦,٢٨٨,٦٦٠	١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٢٤,٧٣٢,١٠٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧٤,٢٣٦,٨٥٧	٤٥,٤٢٣,١٣٤	٤٩,٠٧٧,٤٨٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٧٠,٥٢٥,٥١٧	١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	٧٣,٨٠٩,٥٨٦	إجمالي المطلوبات
٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	١٢١,٤٨٧,٤١١	إجمالي حقوق المساهمين
٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**الجدول رقم (٦): ملخص التدفقات النقدية**

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي)
٩٦,٩٨٧,٧٩٣	(٣٤,٣٢٨,٦٨٣)	٢١٩,٥٨٧	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٠٩,١٧٧,٤١٩)	(١٢,٥١٦,٤٥٠)	(١١,٩٦٨,٤٢٢)	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
١٩,٥١٠,١٣١	٤٢,٩٧٨,٣٥١	١٨,٠١١,٧٦٩	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**الجدول رقم (٧): مؤشرات الأداء الرئيسية**

السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ (مراجعة)	وحدة المؤشر	المؤشرات المالية
٪١٦,٢	٪١,٠-	-	٪	معدل النمو في المبيعات
٪٢٠,٨	٪٢٥,٠	٪٢٨,٨	٪	معدل مجمل الربح
٪١٤,٦	٪٢٢,٥	٪٢٥,٤	٪	الربح من العمليات الرئيسية
٪١٧,٦	٪٢٠,٩	٪٢٤,٧	٪	هامش صافي الربح
١,٨٩	١,٢٢	٥,٥٢	مرة	نسبة التداول
٢,٩٢	٢,٩٢	٢,٦٥	مرة	إجمالي الموجودات/ إجمالي المطلوبات
٪٤٧,٧	٪٤٧,٨	٪١٠٤,٩	٪	المبيعات/ إجمالي الموجودات
٪٢٣,٧	٪٢١,٢	٪٢١,٨	٪	الدين/ إجمالي الموجودات
٪٣٦,١	٪٣١,٣	٪٣٥,٠	٪	الدين/ حقوق الملكية
٪٠,٠١	٪٤,٧	٪٤,١	٪	صافي الذمم المدينة/ إجمالي الموجودات
٪٨,٤	٪١٠,٠	٪٢٥,٩	٪	العائد على الموجودات
٪١٢,٨	٪١٥,٢	٪٤١,٧	٪	العائد على حقوق الملكية

المصدر: معلومات الإدارة

## ملخص عوامل المخاطر

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الطرح دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه والتي تم تفصيلها في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، ومن الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها .

### أ. المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة
- المخاطر المتعلقة بقرارات إدارة الشركة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها
- المخاطر المتعلقة باحتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة
- المخاطر المتعلقة بعدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها
- المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في التصميم
- المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية
- المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها
- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية أو نزع ملكيتها أو وضع اليد عليها
- المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية
- المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموردين الرئيسيين
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في القطاع السكني
- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير
- المخاطر المتعلقة بالزيادات المتوقعة في تكاليف عمليات التشغيل
- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بالمواقع المستأجرة
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (COVID-19)
- المخاطر المتعلقة بتعاملات الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بالتمويل
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان
- المخاطر المتعلقة بتوطين الوظائف والعمالة الأجنبية
- المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين
- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بالعلامة التجارية وحقوق الملكية

- المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمطالبات القضائية والتحكيم والإجراءات الإدارية
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية القائمة والمحتملة
- المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة أعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة
- المخاطر المتعلقة بحدثة التحول إلى شركة مساهمة مدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ

#### ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي بالمنطقة وتأثيرها على عمليات الشركة
- المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها
- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري
- المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بالتقييم والتمين العقاري
- المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية
- المخاطر المتعلقة بفرص النمو
- المخاطر المتعلقة بضرورية التصرفات العقارية
- مخاطر رسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات نظام الشركات
- المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة الحوكمة
- المخاطر المتعلقة بفرض ضرائب أو رسوم جديدة
- المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

#### ج. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة من قبل المساهمين الحاليين
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح
- المخاطر المتعلقة بطرح أسهم إضافية
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح
- المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح
- المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار بالسوق الموازية

## جدول المحتويات

### ١. التعريفات والمصطلحات

### ٢. عوامل المخاطرة

٦	١-٢	المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها
٢٣	٢-٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع
٢٦	٣-٢	المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

### ٣. خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال

٢٩	١-٣	مقدمة
٣٠	٢-٣	تاريخ تأسيس الشركة
٣٢	٣-٣	الطبيعة العامة لأعمال الشركة
٣٥	٤-٣	مشاريع الشركة
٣٩	٥-٣	نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة
٤٠	٦-٣	السجلات التجارية التابعة للشركة
٤٠	٧-٣	الأشخاص العاملين لدى الشركة

### ٤. هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة

٤٣	١-٤	هيكل الملكية في الشركة قبل وبعد الطرح
٤٥	٢-٤	الهيكل التنظيمي الإداري للشركة
٤٦	٣-٤	مجلس إدارة الشركة
٥٢	٤-٤	كبار التنفيذيين
٥٥	٥-٤	لجان مجلس الإدارة
٦٥	٦-٤	حوكمة الشركة

### ٥. توزيع الأرباح

٦٩

٦. استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

٦٩	١-٦	متحصلات الطرح
٦٩	٢-٦	صافي متحصلات الطرح
٦٩	٣-٦	استخدام صافي متحصلات الطرح

٧١

٧. إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

٧٣

٨. المعلومات القانونية

٧٣	١-٨	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية
٧٣	٢-٨	الشركة
٧٤	٣-٨	التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية
٨٠	٤-٨	ملخص النظام الأساسي
٨٥	٥-٨	الاتفاقيات والعقود الجوهرية
٩٥	٦-٨	العقارات والأموال العقارية
٩٥	٧-٨	العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية
٩٦	٨-٨	التسهيلات الائتمانية
١٠٠	٩-٨	النزاعات القضائية
١٠٠	١٠-٨	وثائق التأمين
١٠١	١١-٨	الشركات التابعة

١٠٢

٩. مصاريف الطرح

١٠٣

١٠. المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

١٠٣	١-١٠	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية
١٠٣	٢-١٠	الاكتتاب في الأسهم المطروحة
١٠٤	٣-١٠	طريقة التقدم بطلب الاكتتاب
١٠٥	٤-١٠	فترة الطرح وشروطه
١٠٨	٥-١٠	التخصيص ووزن الفائض
١٠٨	٦-١٠	أحكام متفرقة
١٠٨	٧-١٠	الظروف والأوقات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه
١١٠	٨-١٠	القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها
١١١	٩-١٠	إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

١١٣

## ١١. التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

١١٣	١-١١	التغيير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال
١١٣	٢-١١	تأثير التغيير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

١١٥

## ١٢. التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١١٥	١-١٢	الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب
١١٥	٢-١٢	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
١١٥	٣-١٢	تعهدات الشركة بعد الإدراج
١١٥	٤-١٢	نبذة عن مجموعة تداول السعودية
١١٦	٥-١٢	تداول أسهم الشركة في السوق الموازية

١١٧

## ١٣. إجراءات عدم اكتمال الطرح

١١٩

## ١٤. المستندات المتاحة للمعاينة

١٢٠

## ١٥. تقرير المحاسب القانوني

١٢١	١-١٥	الملحق رقم (١): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٥٣	٢-١٥	الملحق رقم (٢): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

## فهرس الجداول

د	الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*
ن	الجدول رقم (٢): الجدول الزمني المتوقع للطرح
ق	الجدول رقم (٣): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
ش	الجدول رقم (٤): ملخص قائمة الدخل
ش	الجدول رقم (٥): ملخص قائمة المركز المالي
ت	الجدول رقم (٦): ملخص التدفقات النقدية
ت	الجدول رقم (٧): مؤشرات الأداء الرئيسية
١	الجدول رقم (٨): التعريفات والمصطلحات
١٢	الجدول رقم (٩): تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة
١٨	الجدول رقم (١٠): أعمار الذمم المدينة
٣٠	الجدول رقم (١١): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة
٣٠	الجدول رقم (١٢): هيكل الملكية كما في ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م)
٣١	الجدول رقم (١٣): هيكل الملكية تبعاً لزيادة رأس المال المقررة في ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)
٣٢	الجدول رقم (١٤): مشاريع التطوير
٣٣	الجدول رقم (١٥): مشاريع تحت التنفيذ
٣٣	الجدول رقم (١٦): عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق
٣٤	الجدول رقم (١٧): تفاصيل إيرادات الشركة كنسبة من إجمالي الإيرادات
٣٤	الجدول رقم (١٨): تفاصيل إيرادات الشركة الأخرى
٣٤	الجدول رقم (١٩): إيرادات الشركة بحسب نوع القطاع
٣٧	الجدول رقم (٢٠): المشاريع العقارية التي تم تنفيذها
٣٨	الجدول رقم (٢١): تعاملات الشركة مع كبار مورديها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٣٨	الجدول رقم (٢٢): تعاملات الشركة مع كبار عملائها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٤٠	الجدول رقم (٢٣): السجلات التجارية التابعة للشركة
٤٠	الجدول رقم (٢٤): توزيع العاملين بحسب الجنسية
٤٠	الجدول رقم (٢٥): توزيع العاملين بحسب الإدارات
٤٣	الجدول رقم (٢٦): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
٤٤	الجدول رقم (٢٧): هيكل ملكية شركة الجادة الأولى للاستثمار
٤٤	الجدول رقم (٢٨): هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية
٤٦	الجدول رقم (٢٩): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر*
٤٨	الجدول رقم (٣٠): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة حسن بن عطا الله العمري
٤٩	الجدول رقم (٣١): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري
٥٠	الجدول رقم (٣٢): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة فيصل بن طلال بوظو
٥٠	الجدول رقم (٣٣): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة طارق بن فواز العجلاني

٥١	الجدول رقم (٣٤): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد
٥١	الجدول رقم (٣٥): السيرة الذاتية لأمنية سر مجلس الإدارة أسرار بنت عطيان الجحداني
٥٢	الجدول رقم (٣٦): كبار التنفيذيين
٥٣	الجدول رقم (٣٧): ملخص السيرة الذاتية لمديرة العمليات والخدمات المساندة لينا عبد الله بن محمد الرزوق
٥٣	الجدول رقم (٣٨): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي أيمن عبد الرزاق صابر
٥٤	الجدول رقم (٣٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري
٥٤	الجدول رقم (٤٠): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي للتطوير سليمان خالد سليمان الشماسي
٥٦	الجدول رقم (٤١): تشكيل اللجنة التنفيذية
٥٧	الجدول رقم (٤٢): تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر
٦٢	الجدول رقم (٤٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر د. وليد بن عمر باحمدان
٦٣	الجدول رقم (٤٤): تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات
٦٦	الجدول رقم (٤٥): قائمة اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدها الشركة
٦٧	الجدول رقم (٤٦): توزيع الأرباح
٦٩	الجدول رقم (٤٧): ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة
٧٠	الجدول رقم (٤٨): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية
٧٠	الجدول رقم (٤٩): ملخص التكاليف التقديرية وفق المراحل
٧٤	الجدول رقم (٥٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة
٧٧	الجدول رقم (٥١): التزام الشركة بمتطلبات لائحة الحوكمة
٨٥	الجدول رقم (٥٢): التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق القوائم المالية للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٨٦	الجدول رقم (٥٣): الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٨٦	الجدول رقم (٥٤): ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
٩٠	الجدول رقم (٥٥): قائمة العقارات المستأجرة
٩٤	الجدول رقم (٥٦): ملخص عقود الخدمات الاستشارية
٩٥	الجدول رقم (٥٧): العقارات والأموال العقارية
٩٥	الجدول رقم (٥٨): شهادة العلامة التجارية
٩٦	الجدول رقم (٥٩): نبذة عن التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وحالتها

## فهرس الأشكال



## التعريفات والمصطلحات

أ.

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والمصطلحات للعبارة في نشرة الإصدار:

### الجدول رقم (٨): التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
"الشركة" أو "المصدر" أو "شركة الجماعة الأولى"	شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري - شركة مساهمة مغلقة.
إدارة الشركة أو الإدارة أو الإدارة العليا	فريق الإدارة التنفيذية أو كبار التنفيذيين في شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري وتشمل على سبيل المثال لا الحصر، الرئيس التنفيذي (وتوابعه/إن وجدوا)، المدير المالي، مديري إدارات الاستثمار وتطوير الأعمال، إدارة الأصول، المشاريع والعمليات ومن في حكمهم، وشاغلي أي مناصب أخرى معتمدة في إدارات أو أقسام أخرى كما هو مبين في الهيكل التنظيمي (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٤-٢- «الهيكل التنظيمي الإداري للشركة» من القسم رقم ٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
أسهم الطرح أو أسهم الاكتتاب	الطرح العام الأولي لعدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٨,٠١٪) من رأس مال الشركة بعد الاكتتاب و(٨,٧١٪) من رأس مال الشركة قبل الاكتتاب في السوق الموازية - نمو.
أسهم المساهمين قبل الطرح	(١٠٠٪) من مجموع أسهم رأس مال الشركة والبالغ (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً عادياً متساوية القيمة.
أصحاب المصالح	الأشخاص أو الأطراف الذين لهم مصلحة فيما تقوم به الشركة، بمن فيهم، العاملین، والدائنين، والعملاء، والموردين، والمجتمع.
أطراف	أي فرد أو شركة أو شراكة أو جمعية أو منظمة أو أي كيان آخر، بما في ذلك أي من خلفائهم أو ورثتهم، عن طريق الدمج أو خلاف ذلك. تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة:
الأطراف ذوو العلاقة	١. تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل من المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة أو منشأة يسيطر عليها أي شخص مُشار إليه في (١، ٢، ٣، ٥ أو ٦) أعلاه.
الأقارب أو الأقرباء أو صلة القرابة	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة: الزوج والزوجة والأولاد القُصْر. وتعني في لائحة حوكمة الشركات أي من الأشخاص أدناه: أ. الآباء، والأمهات، والأجداد، والجَدات وإن علوا. ب. الأولاد، وأولادهم وإن نزلوا. ج. الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأب أو لأم. د. الأزواج والزوجات.
أمين السر	أحد أعضاء المجلس أو من غيرهم الذي يُعيّنه مجلس الإدارة أميناً للسر وتحدّد اختصاصات ومكافآت أمين السر بقرار من مجلس الإدارة في حال خلو النظام الأساسي أحكاماً في هذا الشأن.
الأوراق المالية	تعني الأسهم، أدوات الدين، مذكرة حق اكتتاب، الشهادات، الوحدات، عقود الخيار، العقود المستقبلية، عقود الفروقات، عقود التأمين طويل الأمد.
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح في يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م).
التأمين	هو آلية التعاقد لتحويل أعباء المخاطر من المؤمن لهم إلى المؤمن، وتعوّض من يتعرض منهم للضرر أو الخسارة من قِبَل المؤمن.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب للهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض طرح أسهم الشركة ومن ثم الإدراج في السوق الموازية.
التقاضى	اللجوء إلى المحاكم للوصول إلى تسوية نزاع.

المصطلح	التعريف
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة التي تتعدد بحضور المساهمين في الشركة بموجب أحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين.
الجمهور	تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج 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، ٥) أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦) أو ٦) أعلاه. ٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
حساب الأمانة	حساب لدى بنك تجاري مرخص له العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح فيه يتم تحويلها إلى حساب الشركة.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية، وتفسر كلمة "حكومية" وفقاً لذلك.
رأس المال	الرصيد الظاهر كبنء مستقل ضمن حقوق المساهمين في قائمة المركز المالي.
رئيس مجلس الإدارة (أو رئيس المجلس)	أحد أعضاء المجلس (غير التنفيذيين) الذي ينتخبه المجلس ليرأس اجتماعاته وتنظيم أعماله.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني الذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة.
ريال أو الريال السعودي أو الريال	العملة المحلية للمملكة العربية السعودية.
سجل المساهمين	سجل المساهمين الذي تعدده وتحفظه الشركة، والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم ومهنتهم وأماكن إقامتهم وعناوينهم وأرقام الأسهم، وتفيد فيه جميع التصرفات التي ترد على الأسهم الصادرة عن الشركة.
سعر الطرح	● (●) ريال سعودي.
السعودية	تعني السياسة التي تنتهجها حكومة المملكة العربية السعودية والهادفة إلى توظيف الوظائف في القطاع الخاص السعودي.
السنة المالية / السنوات المالية	السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
السهم	سهم من أسهم الشركة مدفوع بالكامل بقيمة اسمية تبلغ (١) ريال سعودي واحد.
السوق المالية السعودية أو السوق المالية أو سوق الأسهم أو السوق	شركة تداول السعودية (تداول السعودية).
السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
الشخص	هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
شهادة التأمينات الاجتماعية	الشهادة الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
شهادة الزكاة	الشهادة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.

المصطلح	التعريف
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠ م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداءً من ١ يناير ٢٠١٨ م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. مقدار هذه الضريبة (٥٪) مستثنى منها عدد من المنتجات (كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم). تجدر الإشارة أنه بتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٩ م) قرر مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تعديل نظام ضريبة القيمة المضافة للسماح بزيادة نسبة الضريبة الأساسية إلى (١٥٪) بدايةً من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠ م.
الطرح	الطرح الأولي لعدد ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦.٤٢٣.٩٥٣) سهمًا عاديًا تمثل نسبة (٨.٧١٪) من إجمالي رأس مال الشركة الحالي.
عوامل المخاطرة	مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج في السوق الموازية.
فئات المستثمرين المؤهلين	المستثمرون المؤهلون هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه: ١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهات حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية: (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. (ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا. ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
فترة الحظر	يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهراً (فترة الحظر تفرضها الهيئة) من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية؛ ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) ويستمر لمدة خمسة (٥) أيام تنتهي بانتهاء يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م).
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٤-١١-٢٠٠٤) وتاريخ ٢٠٠٤/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤ م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢٠٠٢/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٢١ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٢٦-٢٠٢٤) وتاريخ ٢٠٠٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠١/١٧ م).
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م والقوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ٢٠١٧/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ٢٠١٩/٠٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٢٢١-٢٠٢١) وتاريخ ٢٠٢١/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٩-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-٥٢٢-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٩/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (٣-٩٦-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٦ م) والمعدلة بموجب قراره رقم (١-١٠٨-٢٠٢٢) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩ م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بالقرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ٢٠١٧/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢٠٠٢/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٢١ م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٣-٦٢-٢٠٢٤) وتاريخ ٢٠٠٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠١/١٧ م).
القيمة الاسمية	(١) ريال سعودي واحد للسهم الواحد.

المصطلح	التعريف
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٠٦/٢٥/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).
لائحة حوكمة الشركات المساهمة غير المدرجة	لائحة حوكمة الشركات المساهمة الغير مدرجة الصادرة بموجب قرار معالي وزير التجارة بالقرار رقم (٤٤٢٣٩) وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٨م).
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المجلس أو مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة المنتخب من قبل الجمعية العامة للمساهمين وفق أحكام النظام الأساسي للشركة ومتطلبات الجهات المختصة المتعلقة بعضوية مجالس إدارة الشركات المساهمة (وبالأخص متطلبات هيئة السوق المالية ووزارة التجارة) المتعارف عليها بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.
المركز الرئيسي	يقع المركز الرئيسي لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في مدينة الرياض - حي حطين - طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - مبنى رقم ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٢ - الرمز البريدي ١٣٥١٢-٢٤٤٧ - هاتف +٩٦٦١١٢٠٣٣١١٦.
المساهمون أو المساهمون	حملة الأسهم في أي وقت.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون (٥٪) وأكثر من أسهم الشركة والواردة أسماؤهم في صفحة (ي) نشرة الإصدار هذه.
المستثمر	كل شخص يستثمر في الأسهم محل الطرح بعد إدراجها في السوق الموازية.
المستشار المالي ومدير الاكتتاب	شركة الخير كابيتال السعودية (الخير كابيتال).
المستشارون/ مستشارو الشركة	هم الأشخاص الموضحة أسماؤهم في صفحة (و).
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	المعايير الدولية للتقرير المالي (International Financial Reporting Standards) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والتوصيات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة.
المكتتب	كل مساهم مؤهل يكتب أو يقدم طلباً للاكتتاب في أسهم الشركة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، ولشروط أحكام الاكتتاب.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
نائب رئيس مجلس الإدارة (أو نائب الرئيس)	أحد أعضاء المجلس (غير التنفيذي) الذي ينتخبه المجلس ليحل محل رئيس المجلس عند غيابه.
نشرة الإصدار أو النشرة	نشرة الإصدار هذه المُعدّة من قبل الشركة والمتعلقة بالطرح.
نطاقات	تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب قرار معالي وزير الموارد البشرية والتنمية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) رقم (٤٠٤٠) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م) المبني على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ٢١/٠٤/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/٠٩/١٩٩٤م). وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالملكة البرنامج لتقديم حوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف السعوديين، وقيم البرنامج أداء المنشأة على أساس نطاقات محددة (البلاتيني والأخضر والأحمر) وفق النشاط والقطاع اللذين تدرج تحتها الشركة. وتاريخ ١١/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢١م)، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برنامج «نطاقات» المطور الذي يقدم ثلاث مزايا رئيسية: الأولى: خطة توطين واضحة والرؤى وشفافة لمدة ثلاث سنوات قادمة بهدف زيادة الاستقرار التظيمي لدى منشآت القطاع الخاص، الثانية: تعتمد العلاقة الطردية بين عدد العاملين ونسب التوطين المطلوبة لكل منشأة من خلال معادلة خطية ترتبط بشكل متناسب مع عدد العاملين لدى المنشأة، بدلاً من نظام نسب التوطين الحالية المبني على تصنيف المنشآت إلى أحجام محددة وثابتة، والثالثة: تبسيط تصميم البرنامج وتحسين تجربة العميل من خلال دمج تصنيفات الأنشطة ذات الصفات المشتركة لتكون بعدد ٣٢ نشاطاً بدلاً من ٨٥ نشاطاً في «نطاقات». كما سيسهم هذا البرنامج في توفير أكثر من ٣٤٠ ألف وظيفة حتى عام ٢٠٢٤م.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركات المساهمة هو المستند الذي يحتوي على القواعد واللوائح الخاصة بإدارة الشركة والذي ينبغي أن يصدر وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي واعتماده من الجمعية العامة للمساهمين؛ وبالنسبة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري تمت الموافقة على نصوص آخر نظام أساسي معدّل من قبل الجمعية غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠٢٤م)، وتم تدقيق النظام الأساسي واعتماده من قبل المركز السعودي للأعمال برقم الطلب (٢٣٥٢٧٦) ويمكن معاينته في المقر الرئيسي للشركة.
نظام السجل التجاري	نظام السجل التجاري الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ٢١/٢/١٤١٦هـ (الموافق ١٩/٠٧/١٩٩٥م) ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزاري رقم (١٠٠٣) وتاريخ ٢١/٩/١٤١٦هـ (الموافق ١١/٠٢/١٩٩٦م).
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٠٣م) وما يطرأ عليه من تعديلات.

المصطلح	التعريف
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٢م) بناءً على قرار مجلس الوزراء بالموافقة على نظام الشركات الجديد بتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢٢م)، والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ٢٦/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠٢٣م). وقد حل النظام الجديد محل نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) ونظام الشركات المهنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٧) وتاريخ ٢٦/٠١/١٤٤١هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠١٩م)، على أن يلغى كل ما يتعارض معه من أحكام، وعلى جميع الشركات القائمة اعتباراً من تاريخ نفاذ النظام الجديد تعديل أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال مدة لا تزيد على (سنتين) تبدأ من تاريخ نفاذه. باستثناء الأحكام التي حددتها وزارة التجارة وهيئة السوق المالية بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠٢٣م) - كل فيما يخصه - والتي يجب على الشركات الالتزام بها من تاريخ نفاذ النظام الجديد).
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٢٦هـ (الموافق ٢٧/٠٩/٢٠٠٥م) وما يطرأ عليه من تعديل والقرارات واللوائح الصادرة تنفيذاً لأحكامه.
هـ	التقويم الهجري.
م	التقويم الميلادي.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً (مصلحة الزكاة والدخل سابقاً)، وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الجهة الموكلة بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب. بتاريخ ٢٢/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢١م)، أقر مجلس الوزراء دمج الهيئة العامة للزكاة والدخل والهيئة العامة للجمارك، في هيئة واحدة باسم «هيئة الزكاة والضريبة والجمارك».
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية (الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين سابقاً).
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً).
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية. (بتاريخ ١١/٠٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٤/٠١/٢٠٢١م)، صدر الأمر الملكي رقم (أ/٣٢٢) والذي قضى بضم وزارة «الإسكان» إلى وزارة «الشؤون البلدية والقروية»، وتعديل اسمها ليكون «وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان»).
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً).
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.

## عوامل المخاطرة

٢.

يتعين على كل من يرغب الاستثمار في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي تحتويها نشرة الإصدار بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه في هذا القسم من نشرة الإصدار قبل اتخاذ قرار شراء أسهم الطرح، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل كافة المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة. ومن الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي قد يكون من شأنها التأثير على عملياتها. ولا يعلم أعضاء مجلس الإدارة بأيّة مخاطر جوهرية أخرى قد تؤثر سلباً على نشاط الشركة وأدائها المالي خلاف المخاطر المبينة أدناه كما في تاريخ هذه النشرة.

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

لا يكون الاستثمار في أسهم الشركة ملائماً سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار والذين يمتلكون موارد مالية كافية لتحمل أية خسارة قد تنجم عن هذا الاستثمار. وينبغي على المستثمر الذي يحق له الاكتتاب في الأسهم المطروحة ويرغب في ذلك والذي ينتابه أي شك بشأن الإجراء الذي عليه اتخاذه بخصوص ملاءمة الاستثمار له من عدمه أن يرجع إلى مستشار مالي مرخص له للحصول على المشورة بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد الإدارة العليا للشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحدها، أو التي تعتبرها في الوقت الحاضر غير جوهرية ولكنها عند حدوثها تبين بأنها مخاطر جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر أسهم الطرح وقد يخسر المستثمرون المحتملون كامل استثماراتهم في أسهم الشركة أو جزء منها بسبب أي من هذه المخاطر.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن هناك مخاطر وشكوك واحتمالات أخرى، بما فيها تلك غير المعروفة حالياً أو التي تعتبرها الإدارة العليا للشركة غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

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 أي خسارة قد تنجم عنه.

### ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالشركة ونشاطها وعملياتها

#### ٢-١-٢-١ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

يعتمد أداء الشركة في المستقبل على قدرتها على تنفيذ أهدافها وتحقيق استراتيجياتها الحالية بنجاح. وتخضع قدرة الشركة على تنفيذ استراتيجياتها الحالية لعوامل مختلفة منها ما هو خارج عن سيطرتها. وفي حال لم تتمكن الشركة من تحقيق أهدافها واستراتيجياتها لأي سبب من الأسباب فسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما أنه لا يوجد أي ضمان بأن تنفيذ الشركة لاستراتيجيتها بنجاح سينعكس إيجاباً على نتائج عملياتها. وقد تتحمل الشركة تكاليف إضافية تشمل استقطاب موظفين أكفاء وإسناد مهام إضافية لطرف خارجي (كالمستشارين المختصين) للعمل على إعداد الدراسات اللازمة للوصول إلى خطط بديلة ووضع استراتيجيات جديدة والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

#### ٢-١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بقرارات إدارة الشركة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها

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

## ٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باحتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة

تتضمن استراتيجية الشركة التوسع في أعمالها ومشاريعها وقد تواجه الشركة عوائق في تنفيذ تلك المشاريع من حيث إيجاد مواقع متميزة بأسعار تنافسية أو الوصول إلى أفضل الشروط التعاقدية فيما يتعلق باستئجار أو شراء الأراضي التي ستقام عليها المشاريع. وعليه، فإنه لا يوجد ضمان على أن المشاريع الجديدة للشركة ستحقق نجاحاً وسيكون لها القدرة على تحقيق إيرادات وتغطية النفقات الرأسمالية، مما سيؤثر بشكل سلبي جوهرى على أعمال الشركة وربحياتها ومركزها المالي.

## ٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها

تخضع الشركة للعديد من الأنظمة واللوائح، التي تستدعي حصولها على عدد من التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة لمزاولة نشاطها؛ حيث تمارس الشركة نشاطها حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بنشاط (الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس، المستشفيات، الفنادق... إلخ، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة). وتشمل هذه التراخيص والتصاريح والشهادات: شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة، شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية في الرياض، رخصة البلدية الصادرة عن أمانة منطقة الرياض، شهادة الاشتراك في التأمينات الاجتماعية وشهادات التوطين والزكاة بالإضافة للتراخيص والتصاريح والشهادات الأخرى الخاصة بالتطوير العقاري كشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة عن إتمام وشهادة تأهيل مطور عقاري - برنامج وافي. (ولمزيد من التفاصيل عن الشهادات والتراخيص والموافقات التي حصلت عليها الشركة، فضلاً راجع الفقرة الفرعية رقم ٨-٣- «التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

ينبغي على الشركة بصفتها (صاحب الترخيص) الالتزام بالشروط والأحكام الخاصة بكل رخصة وشهادة حصلت عليها. وفي حال عدم قدرة الشركة على ذلك، فقد لا تتمكن من تجديد هذه التراخيص والشهادات أو الحصول على تراخيص أخرى جديدة والتي قد تتطلبها من حين إلى آخر لأغراض التوسع في أنشطتها، الأمر الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعثر أعمال الشركة أو فرض غرامات مالية عليها من الجهات الحكومية وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما بتاريخ هذه النشرة، حصلت الشركة على شهادة تركيب أدوات الوقاية والحماية من الحريق (فاتورة سلامة) على منشأة لنشاط فوري غير أنها لم تحصل على شهادة سلامة، كما أنه لم تحصل على شهادة السلامة لمكتبها في شرفة الماجدية، وفي حال لم تلتزم الشركة بمتطلبات نظام الدفاع المدني وخالفته أحكامه، تكون الشركة معرضة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) من هذا النظام، والتي تنص على أنه «يعاقب المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناء عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على ٣٠ ألف ريال أو بهما معاً» عن كل مخالفة، كما قد تصل العقوبة إلى الأمر بإغلاق الموقع المستأجر من الشركة. بالإضافة إلى ذلك، لم تحصل الشركة على رخصة البلدية لمكتبها في شرفة الماجدية ما يشكل عدم التزام بمتطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية لجهة إصدار رخص بلدية للموقع الذي من خلاله تمارس الشركة نشاطها التجاري. قد تتعرض الشركة للعقوبات المنصوص عليها في جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية (١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣م) والتي قد تصل إلى غرامة قدرها (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وإمكانية إغلاق المكتب حتى إصدار الترخيص، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

## ٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في التصميم

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في إنشاءات العقارات المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أدائها ووضعها التنافسي، مما سيؤدي إلى ضرورة إجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة لتكاليف إضافية، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج عملياتها ومركزها المالي.

## ٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بتسييل الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة الأمد والتي يصعب بيعها مقارنة بالاستثمارات الأخرى، لاسيما في حال انخفاض معدل الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة. ولذا فإن ظروف السوق المتغيرة بطبيعتها قد تجعل محفظة الشركة العقارية وعقاراتها التجارية في وضع غير مثالي في أي وقت في المستقبل، الأمر الذي سيزيد من صعوبة تسييل الاستثمارات الشركة، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي.

## ٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

تقع جميع الأصول العقارية الاستثمارية المملوكة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في مدينتي الرياض وجدة، ولذلك فإن أي ركود في النشاط الاقتصادي والعقاري في منطقة الرياض وجدة، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

لدى الشركة عقارات معدة للبيع وتحت التطوير وهي تتمثل في أراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة. وقد بلغت القيمة الإجمالية للعقارات المُعدّة للبيع وتحت التطوير مبلغاً وقدره (١١٤,٦٨٢,٦٠٤) ريالاً سعودية ما تشكل نسبة (٥٨,٧٪) من إجمالي الموجودات كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مقابل (١٦٨,٨٥٥,٩٩٣) ريالاً سعودياً ما تشكل نسبة (٣٩,٤٪) من إجمالي الموجودات كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، فقد بلغت القيمة الإجمالية للعقارات المُعدّة للبيع وتحت التطوير (١١١,٥٢٣,٧٧٤) ريالاً سعودياً ما تشكل نسبة (٢٢,٤٪) من إجمالي الموجودات، علماً أن الشركة قد قامت ببيع عقارات خلال الأعوام ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

وتواجه الشركة مخاطر متعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، لا سيما أن القطاع العقاري السكني والتجاري عرضة للتقلبات على مستوى العرض والطلب. بالإضافة إلى أن الشركة، بصفتها مطور عقاري، قد تواجه عوائق تتعلق باستكمال مشاريعها ومنها ما هو متعلق بالإجراءات الإدارية والاستحصال على التراخيص والموافقات اللازمة، ومنها ما يعود إلى عدم التزام الجهات المتعاقد معها (من مقاولين وموردين واستشاريين على سبيل المثال) بتنفيذ التزاماتهم ما يؤخر تسليم المشاريع وفق ما هو متفق عليه. وفي حال عدم تحقيق الشركة الأرباح المتوخاة من تطوير العقارات أو عدم تنفيذ المشاريع قيد الإنشاء وفق ما تخطط له الشركة، أو في حال تغيّر توجهات السوق وانخفاض الطلب على المشاريع التي تقوم الشركة بتنفيذها حالياً في الوقت الذي تصبح فيه هذه المشاريع جاهزة للتسليم، من شأن ذلك أن يؤثر على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

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

تعتمد قدرة الشركة في تنفيذ وإقامة المشاريع العقارية على صحة وسلامة وجودة المباني، وبالتالي فإن أي عيوب أو أخطاء في الأمور التي تتعلق بالسلامة سيؤثر على الأداء التشغيلي للشركة، وقد تضطر الشركة إلى إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تحمل تكاليف إضافية، كما أن أي عيوب أو أخطاء في أنظمة السلامة قد تعرض المستأجرين والمالكين والمرتادين لإصابات أو جروح مما قد يترتب على ذلك إقامة دعوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين، وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية

تُعرّف صناديق الاستثمار بأنها أوعية استثمارية تقوم بجمع رؤوس أموال مجموعة من المستثمرين وتديرها وفقاً لاستراتيجية وأهداف استثمارية محددة يضعها مدير الصندوق لتحقيق مزايا استثمارية لا يمكن للمستثمر الفرد تحقيقها بشكل منفرد في ظل محدودية موارده المتاحة. وتهدف الصناديق الاستثمارية إلى تحقيق فائدة التنوع للمستثمر بالصندوق وتجنّب القيود التي تقع عادةً على استثمارات الأفراد فيتحقق لها مزيد من القدرة على التنوع، وانخفاض في تكاليف بيع وشراء الأسهم. لدى الشركة استثمارات في كل من (١) صندوق الشرفة الخاص للاستثمار العقاري، (٢) صندوق جادة الدرعية للاستثمار و(٣) صندوق بلوم العقاري. بلغت قيمة الاستثمار في صندوق الشرفة الخاص للاستثمار العقاري مبلغاً وقدره (٣٧,١٣٣,١٣٨) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(١٦٥,٦٠٢,٠٩٦) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٢٠٧,٢٥٠,٨٠٦) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أما قيمة الاستثمار في صندوق جادة الدرعية للاستثمار فبلغت (١٤,٠٣٤,٩٧٠) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(١٨,٨٣٤,٩٧٠) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(١٦,٨٢٦,٧٤٧) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. في حين أن قيمة استثمارات الشركة في صندوق بلوم العقاري قد بلغت (٤,٧٤٨,٧٦٥) ريالاً سعودياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

علماً أن أرباح الصناديق الاستثمارية تتكوّن عادةً من الأرباح الرأسمالية، أي الأرباح الناتجة عن تحسن أو تغير أسعار الأوراق المالية المستثمر بها إضافة إلى أرباح التوزيعات للأوراق المالية (إن وجدت)، غير أن هذه الصناديق الاستثمارية قد تتعرض للخسارة وذلك في حالة انخفاض قيمة الأوراق المالية المكونة لأصول الصندوق، ما سيؤدّي إلى التأثير بشكل سلبي على الوضع المالي للشركة في حال حدوث أي انخفاض في قيمة الأوراق المالية لأصول الصندوقين اللذين تستثمر فيهما الشركة.

## ١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالطقن في ملكية الأصول العقارية أو نزع ملكيتها أو وضع اليد عليها

قد تواجه الشركة مخاطر الطعن في ملكية الأصول العقارية التي تستحوذ عليها، وبالرغم من أنه لا يجوز الطعن في الصكوك إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها وفق ما تنص عليه المادة الثالثة من «نظام التسجيل العيني للعقار» الصادر بتاريخ ١٠/٠١/١٤٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٣/١٥م)، إلا أن الشركة قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول، وقد يؤدي ذلك في بعض الحالات إلى خسارة الشركة لأصولها قد استحوذت عليها. كما أن وقوع منازعات وخلافات حول ملكية الأصول، يُضعف من قدرة الشركة على التصرف بها واستثمارها ويؤدي إلى تدهور قيمتها وبالتالي قيمة ممتلكات الشركة ما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وعملياتها.

كما قد تقوم وزارات ومصالح حكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة، بنزع ملكية عقارات أو وضع اليد المؤقت عليها للمنفعة العامة وفق الصلاحية الممنوحة إليها بموجب «نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضوح اليد المؤقت على العقار» الصادر بتاريخ ١١/٠٣/١٤٢٤هـ (الموافق ١٢/٠٥/٢٠٠٣م). وبالرغم من أن هذا النظام قد ضمن حصول المالك تعويضاً عادلاً عن النزع أو وضع اليد، إلا أنه وفي حال تم نزع ملكية الشركة عن عقار أو أكثر أو وضع اليد عليها، قد لا تحصل الشركة على تعويض يوازي الربح المتوقع من استثمار هذه العقارات، أو قد يؤدي ذلك إلى توقف تطوير وتنفيذ المشاريع مؤقتاً أو إلغاؤها بشكل كلي، ما سيؤثر على أعمال الشركة ووضوحها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

تتطوي عملية بيع العقارات على مخاطر متعددة قد تؤدي لتكبد الشركة خسائر رأسمالية ناجمة عن بيع العقار بسعر أقل من سعر الشراء. علماً أن الشركة قد حققت أرباح قُدِّرت بـ (٣١,٤٣١,٤٨٣) ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٣١,٠٣٠,٢١٦) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة بيع عقارات، إلا أن عدد من المخاطر قد تواجه الشركة ما بين تاريخ تملك العقار المُراد بيعه وتاريخ بيعه قد تؤدي لانخفاض قيمته، ومن هذه العوامل: انخفاض الطلب على شراء العقارات لأسباب مختلفة منها الأزمات المالية أو الاقتصادية أو حالة انتشار الأوبئة التي يتراجع خلالها الطلب على شراء العقارات، التغيرات في طبيعة العقار أو محيطه الجغرافي أو بروز نزاعات حول ملكية العقار والتي قد تؤدي إلى انخفاض قيمة العقار معها. وإذا قامت الشركة ببيع العقارات التي تملكها بقيمة أقل من سعر الشراء، سوف تتكبد خسائر رأسمالية، فسيؤثر ذلك سلباً على الوضع المالي للشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

### ٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط

لقد سبق أن أبرمت الشركة عقود لشراء عقارات استثمارية بهدف تطويرها في سياق أعمالها التجارية، وقد تم الاتفاق مع الجهة البائعة على أن تقوم الشركة بسداد الثمن بموجب أقساط أو على دفعات تمتد ما بين تاريخ إبرام العقد وحتى سداد كامل الثمن. علماً أنه وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، ليس لدى الشركة أي عقارات استثمارية سبق لها أن اشترتها وتدفع ثمنها بموجب أقساط في الوقت الراهن. إلا أنه من الممكن إبرام مثل هذه العقود في المستقبل، ممّا يعرّض الشركة لمخاطر متمثلة بعدم توفر السيولة اللازمة في وقت السداد، ممّا قد يؤدي لدخول الشركة في منازعات ودعاوى قضائية قد تؤثر على سمعتها وتؤدي إلى التأثير سلباً على أعمال الشركة ونتائج أعمالها.

### ٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

تعتمد الشركة في تنفيذ واستثمار وتطوير مشاريعها على عدد من العملاء الرئيسيين والذين هم أطراف محليين مستقلين ومن ذوي العلاقة والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. هذا وقد بلغ إجمالي الإيرادات، الناتجة عن تعاملات الشركة مع أكبر خمسة (٥) عملاء لها، مبلغاً وقدره (١٨٦,٤٨٥,٢١١) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩١,٠٪) من إجمالي الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، مقابل مبلغ قدره (٩٩,٩٨٩,٥٧٢) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٤٨,٩٪) من إجمالي الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ومبلغ قدره (١٣٣,٧٨٩,٥٤٧) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٥٦,٣٪) من إجمالي إيرادات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وعليه فإنه في حال إفلاس أحد أو مجموعة من العملاء الرئيسيين أو في حال انتهاء العلاقة التعاقدية، أو في حال انهيار أو قطع العلاقة مع أحد أو مجموعة من العملاء الرئيسيين، وإخفاق الشركة في إيجاد العلاقات اللازمة مع عملاء جدد، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

### ٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموردين الرئيسيين

تعتمد الشركة في توريد مشاريعها على قاعدة محددة من الموردين الذين هم أطراف محليين مستقلين والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. علماً أنه قد بلغ إجمالي المشتريات التي تمت مع أكبر خمسة (٥) موردين للشركة مبلغاً وقدره للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغاً وقدره (١٣٢,٩٧٤,٤٤٥) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩١,١٪) من تكلفة مبيعات الشركة، في حين أن إجمالي المشتريات التي تمت مع أكبر خمسة موردين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فقد بلغت (١٥١,٨٣٤,٥٥٤) ريالاً سعودياً أي ما نسبته (٩٨,٩٪) من تكلفة المبيعات. وبالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المشتريات من كبار الموردين (١١٧,٠٠٢,١٩٦) ريالاً سعودياً يمثل نسبة (٦٢,١٪) من تكلفة المبيعات.

وبالتالي فإن حدوث أي خلل أو عطل أو انقطاع مفاجئ في عمل الموردين، أو إيقاف العلاقة مع أحد الموردين أو تغيير أحد الشروط أو الالتزامات، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي.

### ٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة في القطاع السكني

تعتمد إيرادات الشركة بشكل رئيسي على القطاع السكني، بحيث شكّلت إيرادات الشركة من هذا القطاع مبلغاً وقدره (١٨٩,٨١٣,٢٤٦) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٧٦,٣٪) من إجمالي الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، مقابل إيرادات قدرها (١٥٨,٧٩٨,٣١٨) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٧٧,٦٪) من إجمالي الإيرادات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(١٥٤,٧٧٦,٩٦٧) ريالاً سعودياً تمثل نسبة (٦٥,٠٧٪) من إجمالي إيرادات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

إن حدوث أي من العوامل السلبية التي قد تطرأ على هذا القطاع - ونذكر على سبيل المثال لا الحصر: توقف الدعم المالي للقطاع السكني، تراجع الطلب على الوحدات السكنية وتحويل الاستثمارات المالية لغير القطاعات السكنية كالمنتجات والفنادق والمجمعات التجارية وغيرها من العوامل، سيؤدي إلى تراجع إيرادات الشركة وبالتالي سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

أبرمت الشركة عدداً من عقود تنفيذ وتطوير واستثمار وتسويق مشاريع سكنية وتجارية في مدينة الرياض (ولمزيد من المعلومات حول هذه العقود، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٨-٥- «الاتفاقيات والعقود الجوهرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»)، وعليه تتعرض الشركة لمخاطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية. وكذلك قد تخل الجهات المتعاقدة معها بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب بما في ذلك نتيجة إفلاسها أو عدم ملاءمتها المالية أو تعطل عملياتها، وتصبح المخاطر التي تنشأ عن التعامل مع هذه الجهات أكثر حدة في ظل ظروف السوق الصعبة، وفي حال عدم مقدرة الشركة أو الأطراف المتعاقدة معها على الالتزام ببند تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية أو قضايا، وخسارة الشركة لتلك المنازعات فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل وجوهري على مركزها المالي وتدفعاتها النقدية ونتائجها التشغيلية.

## ٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة في أعمالها بشكل أساسي على أنظمة التشغيل وتقنية المعلومات حتى تتمكن من الربط بين وحدات أعمالها عن طريق برمجيات الشركة وأنظمتها وأجهزتها. تكون الشركة معرضة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار الأنظمة، أو فشل أنظمة الحماية، أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية، أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق، أو أخطاء الاتصال، أو عدم توفر العمالة الماهرة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها، أو تسرب البيانات والمعلومات السرية الخاصة بالشركة أو بعملائها أو بموظفيها، أو انخفاض درجة أمان تلك البيانات والمعلومات، وإذا فشلت الشركة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو في حال وجود أي أعطال في وظائفها أو حدوث عطل كبير أو إخفاق متكرر أو تلف البيانات أو فقدانها، أو في حال وقوع أي من الأحداث المذكورة أعلاه فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائجها المالية والتشغيلية.

## ٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالزيادات المتوقعة في تكاليف عمليات التشغيل

بما أن الشركة حديثة التأسيس بحيث تأسست بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة في العام ٢٠١٧م، وبما أنها تسعى لتحقيق استراتيجية نمو والتوسع في مشاريعها، فإن الشركة تتوقع ازدياد في تكاليف التشغيل خلال السنوات القادمة. وقد تتركز الزيادات المتوقعة في تكاليف التشغيل في التكاليف التسويقية والتكاليف الإدارية كرواتب الموظفين وأعضاء الإدارة التنفيذية، لا سيما في حال زيادة أعداد الموظفين. كما أنه وفي حال تغير القوانين والأنظمة لناحية نسب التوظيف، رسوم التراخيص والشهادات وتكاليف الخدمات، قد يؤدي ذلك إلى زيادة في تكاليف عمليات التشغيل.

وسيكون لعدم مقدرة الشركة على إدارة ومراقبة تلك الزيادات في تكاليف عملياتها والاحتفاظ بهامش الربح، عن طريق زيادة أسعار الخدمات المقدمة بالتناسب مع تكاليف العمليات التشغيلية، تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

## ٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بالمواقع المستأجرة

كما بتاريخ هذه النشرة، قامت الشركة بإبرام (٣) عقود إيجار بصفحتها الجهة المستأجرة (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية رقم ٨-٥-٢ «عقود الإيجار» من الفقرة رقم ٨-٥- «الاتفاقيات والعقود الجوهرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»). وتبعاً لصدور قرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ، المتضمن عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية وحيث إنه قد تم إطلاق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بالتعاون بين وزارتي العدل والإسكان في تاريخ ١٧/٥/١٤٣٩هـ (الموافق ٢/٢/٢٠١٨م)، وقد صدر تعميم وزارة العدل باعتماد تطبيق ذلك على كافة العقود المبرمة بعد تاريخ ٤/٥/١٤٤٠هـ (الموافق ١٠/١/٢٠١٩م)، ولم تلتزم الشركة بتوثيق كافة عقود الإيجار بحيث تم توثيق عقدي إيجار على منصة إيجار من أصل ثلاثة عقود.

كما بتاريخ هذه النشرة، تعد الشركة غير ملتزمة بتسجيل عقد إيجار واحد، وفي حال نشوء أي نزاع بين الشركة والجهة المؤجرة فيما يتعلق بهذا العقد، فإنه قد لا يتم النظر بها من قبل المحاكم السعودية، وبالتالي قد لا تتمكن الشركة بصفحتها مدعي من حماية حقوقها في حال إخلال المؤجرة بالتزاماتها التعاقدية وقد يؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المحتمل للأوبئة مثل جائحة فيروس كورونا (COVID-19)

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل الناتجة عن تبعات تفشي جائحة كورونا (كوفيد 19) سابقاً، والذي بدأ بالتفشي منذ أواخر شهر ديسمبر ٢٠١٩م بداية من الصين ومن ثم في جميع أنحاء العالم، قامت الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية اتخاذ الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للتصدي والحد من انتشار الجائحة، والتي اقتضت على سبيل المثال لا الحصر: بحظر التجول الجزئي أو الكامل في بعض مدن ومحافظات المملكة وإغلاق مراكز التسوق ومعارض البيع بالتجزئة وتقليص عدد ساعات العمل لبعض القطاعات أو إلزام بعضها بالعمل عن بُعد وغير ذلك، وتعليق جميع رحلات الطيران الداخلي والحافلات وسيارات الأجرة والقطارات، وتعليق الدخول لأغراض العمرة وزيارة المسجد النبوي من خارج المملكة وفرض قيود مؤقتة على جميع الحجاج والمعتمرين المقيمين في المملكة لمنعهم من زيارة مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وإغلاق المجمعات التجارية وجميع الأنشطة داخلها باستثناء محال بيع المواد الغذائية والصيدليات. وبالإضافة للتدابير الصحية التي اتخذتها الحكومة لاحتواء تفشي هذه الجائحة، اتخذت الحكومة تدابير اقتصادية لاحتواء تبعات الجائحة من خلال الدعم المالي للمواطنين والمتضررين من الجائحة، والإجازات العائلية والمرضية المدفوعة من الدولة، والتوسع في تعويضات البطالة، وتأخير مدفوعات الضرائب، وتدابير أخرى لدعم الشركات.

هذا ولم تتأثر أعمال الشركة بشكل سلبي خلال هذه الجائحة، بحيث ازدادت الإيرادات خلال العام ٢٠٢٠م مقارنةً مع العام ٢٠١٩م. واستفادت الشركة من مبادرات الحكومة السعودية لدعم وحماية القطاع الخاص من مخاطر انخفاض السيولة النقدية وعدم القدرة على سداد الالتزامات قصيرة الأجل، والتي شملت تحمل الحكومة نسبة من رواتب الموظفين السعوديين والمتمثل بدعم ساند للقطاع الخاص.

وبالرغم من التصدي لهذه الجائحة العالمية، والتي تبعثها ظهور الطفرات لا سيما متحور دلتا، تبقى مخاطر تفشي أي مرض من الأمراض المعدية - منها على سبيل المثال لا الحصر: متلازمة الشرق الأوسط التنفسية «ميرس» (MERS)، متلازمة العدوى التنفسية الحادة «سارس» (SARS) - في منطقة الشرق الأوسط أو أي منطقة أخرى قائمة، مما قد يستدعي إعادة فرض الإغلاق الكامل أو الجزئي في بعض مدن المملكة وبالتالي التأثير سلباً على اقتصاد المملكة بشكل عام. وقد يصعب التنبؤ بأثر جائحة كورونا على نشاط الشركة في حال تمت إعادة فرض الحظر الكامل أو الجزئي في مدن المملكة مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعاملات الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها المعتاد مع عدد من الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة الشركات المملوكة بشكل كامل أو جزئي لأعضاء مجلس الإدارة، وتتم هذه التعاملات بموجب اتفاقيات وعقود إطارية قائمة على أسس تجارية بحثة تحكم العلاقة التعاقدية بين الأطراف. علماً أن هذه التعاملات قد تمت ضمن أعمال الشركة الاعتيادية وبموافقة الإدارة.

إن الشركة ملتزمة بإجراءات الإفصاح للجمعية العامة للمساهمين وبأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت، يضمن حقوق المساهمين وأن يتم التصويت على تلك العقود من قبل الجمعية العامة للشركة بدون مشاركة المساهمين الذين لهم مصالح في تلك العقود.

بلغ الرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة (٣٦١,٣٨٧) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٠,٢٪) من إجمالي الموجودات بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٠) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

أما بالنسبة للرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فقد بلغ (٥,٥٢٠,٠٠٠) ريال سعودي ما يشكل نسبة (١,٣٪) من إجمالي الموجودات، بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٣,٥٢٤,١٥٧) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٢,٤٪) من إجمالي المطلوبات.

بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ الرصيد المطلوب من الأطراف ذات العلاقة (١٩,٨٣٥,٠٤٨) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٤,٠٪) من إجمالي الموجودات، بينما بلغ الرصيد المستحق لأطراف ذات علاقة (٦,٤٦٣,٨٤٣) ريالاً سعودياً ما يشكل نسبة (٢,٨٪) من إجمالي المطلوبات.

ويبين الجدول التالي التعاملات التي تمت ما بين الشركة والأطراف ذات العلاقة للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

**الجدول رقم (٩): تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة**

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م									
طرف ذو علاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعاملات	تفاصيل العقد المبرم	إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (ريال سعودي)		النسبة من إجمالي قيمة المقود والتعاملات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)	النسبة من إجمالي قيمة المطوبات (%)
					مدى	دائن			
		مصرفات مدفوعة بالتبعية*	غير تعاقدية	٤٧,٢٨٤,٢٧٢	-	-	%١٣,٦٥	%٢٣,١٢	لا ينطبق
		المحول لزيادة رأس المال	غير تعاقدية	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	%٩,٧٩	%١٦,٥٩	لا ينطبق
نادر حسن العمري	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	توزيعات أرباح	غير تعاقدية	(٤٠,٨٠٠,٠٠٠)	-	-	%١٤,٠٢	لا ينطبق	%٥٥,٢٨
		تمويلية	غير تعاقدية	(١٢٩,٠٥٢,٢٨١)	-	-	%٤٤,٣٣	لا ينطبق	%١٧٤,٨٤
		سدادات	غير تعاقدية	١٣٢,٧٤٧,٧٨٩	-	-	%٣٨,٢٣	%٦٤,٧٨	لا ينطبق
		مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	٢٨٣,٣٦٤	-	-	%٠,٠٠	%٠,٠٠	لا ينطبق
	جهة منتسبة	سدادات	غير تعاقدية	١,٠٤٢,٧٠٦	-	-	%٠,٣٠	%٠,٥١	لا ينطبق
		سدادات	غير تعاقدية	(٦٦,٨٦٠,٦١٠)	-	-	%٢٢,٩٧	%٩٠,٥٩	لا ينطبق
	جهة منتسبة	مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	٦٧,٢٢١,٩٩٧	٣٦١,٣٨٧	-	%١٩,٣٦	%٣٢,٨٠	لا ينطبق
		مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	٦,٠٥٨,٤٧٥	-	-	%١,٧٤	%٢,٩٦	لا ينطبق
	مساهم	توزيعات أرباح	غير تعاقدية	(١٢,٦٠٠,٠٠٠)	-	-	%٤,٣٣	لا ينطبق	%١٧,٠٧
		سدادات	غير تعاقدية	١٢,٨٠٨,٩٣٧	-	-	%٣,٦٩	%٦,٢٥	لا ينطبق
		تكلفة عقود تطوير	تعاقدية	(٢٦,٧٨٥,٩٠٨)	-	-	%٩,٢٠	لا ينطبق	%٣٦,٢٩
	مساهم	مدفوعات بالإئابة	غير تعاقدية	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	%٠,٥٨	%٠,٩٨	لا ينطبق
		سدادات	تعاقدية	٢٨,٩٥٥,٥١٦	-	-	%٨,٣٤	%١٤,١٣	لا ينطبق
		تشغيلية	تعاقدية	١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	%٤,٣٢	%٧,٢٢	لا ينطبق
	جهة منتسبة	سدادات	تعاقدية	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	%٥,١٥	لا ينطبق	%٢٠,٣٢

\* مدفوعات قامت بها الشركة نيابة عن الأستاذ نادر العمري في مقابل سداد الرصيد الدائن له على الشركة، وهذه المصاريف غير تعاقدية قد ترتبت عن تعاملات تمت خلال العام ٢٠٢١م وذلك بعد تحول الشركة إلى مساهمة مقفلة.

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م									
النسبة من إجمالي قيمة المطالبات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)	النسبة من إجمالي قيمة العقود والتعاملات (%)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (ريال سعودي)		إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	تفاصيل العقد المبرم	طبيعة التعاملات	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
			دائن	مدين					
لا ينطبق	%٠,١٥	%٠,١٣	-	-	٣٠٤,١٤١	غير تعاقدية	مصرفات مدفوعة بالنيابة	عضو	
لا ينطبق	%٠,٣٤	%٠,٣٠	-	-	٦٩١,٦٧٢	تعاقدية	استحقاقات تعاقدية	مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	نادر حسن العمري
%٥٦,١١	لا ينطبق	%٣٢,٤٢	-	-	(٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	تعاقدية	تمويلية		
لا ينطبق	%٣٥,٠٥	%٣١,٠٩	-	-	٧١,٧٣٩,٠١٦	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	%٥٤,٤١	%٤٨,٢٧	-	-	١١١,٣٦٠,٢٥٠	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	مساهم	شركة دار الماجد العقارية
%٨٣,٣١	لا ينطبق	%٤٨,١٣	-	-	(١١١,٣٦٠,٢٥٠)	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	%٠,٠٢	%٠,٠٢	-	-	٦٣,٥٣٧	غير تعاقدية	مدفوعات بالإئابة	جهة منتسبة	مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري
%٠,٠٥	لا ينطبق	%٠,٠٢	-	-	(٦٣,٥٣٧)	غير تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	%١,٥١	%١,٣٤	-	-	٣,٠٩٣,٣٦١	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	مساهم	شركة الإعمار والتسيق
%٤,٩٥	لا ينطبق	%٢,٨٦	٣,٥٢٤,١٥٧	-	(٦,٦١٧,٥١٨)	تعاقدية	سدادات		
%٠,٢٧	لا ينطبق	%٠,١٦	-	-	(٣٦١,٣٨٧)	غير تعاقدية	سدادات	جهة منتسبة	شركة جادة الشاطئ
لا ينطبق	%٠,٧٥	%٠,٦٧	-	-	١,٥٤٤,٨٩٨	غير تعاقدية	مدفوعات بالإئابة	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
%١,١٦	لا ينطبق	%٠,٦٧	-	-	(١,٥٤٤,٨٩٨)	غير تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	%٢٠,٤٩	%١٨,١٧	-	٥,٥٢٠,٠٠٠	٤١,٩٢٤,٠٠٠	تعاقدية	تشغيلية	جهة منتسبة	صندوق الشرفة للاستثمار
%٢٧,٢٣	لا ينطبق	%١٥,٧٤	-	-	(٣٦,٤٠٤,٠٠٠)	تعاقدية	سدادات		

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣									
النسبة من إجمالي قيمة المطلوبات (%)	النسبة من إجمالي قيمة الإيرادات (%)	النسبة من إجمالي قيمة العقود والتعاملات (%)	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (ريال سعودي)		إجمالي قيمة التعاملات (ريال سعودي)	تفاصيل العقد المبرم	طبيعة التعاملات	طبيعة العلاقة	طرف ذو علاقة
			مدین	دائن					
لا ينطبق	٠,٠٣%	٠,٠٤%	-	-	٦٥,٥٨٨	غير تعاقدية	مدفوعات بالإئابة		
لا ينطبق	١,٤٨%	١,٨٩%	-	-	٣,٥١٢,٨٤٠	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي	نادر حسن العمري
لا ينطبق	٦,٤٥%	٦,٢٥%	٦٨٦,٧٤٣	-	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	تعاقدية	تمويلية		
لا ينطبق	٣,٧٨%	٤,٨٥%	-	-	٩,٠٠٠,٠٠٠	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	٢١,٥٣%	٢٠,٨٦%	٥,٧٧٧,١٠٠	-	(٣٦,٧١٠,٩٥٤)	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	مساهم	شركة دار الماجد العقارية
لا ينطبق	١٣,٠١%	١٦,٦٩%	-	-	٢٠,٩٣٣,٨٥٤	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	١٦,٣٣%	٢٠,٢٤%	-	-	(٢٧,٨٤١,٧٦٠)	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	مساهم	شركة الإعمار والتسيق
لا ينطبق	١٥,٧٧%	١٥,٨٢%	-	-	٣٧,٥١٨,٤١٧	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	٢,٩٠%	٣,٧٢%	-	-	٦,٩٠٠,٠٠٠	تعاقدية	تكلفة عقود	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
لا ينطبق	٤,٠٥%	٣,٩٢%	-	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	١,٦٢%	٢,٠٨%	-	٣,٨٥٧,١٠٠	٣,٨٥٧,١٠٠	تعاقدية	تكلفة عقود إشراف	جهة منتسبة	شركة الرائعة للعقارات
لا ينطبق	٦,٠٧%	٥,٨٨%	-	-	(١٠,٣٥٠,٠٠٠)	تعاقدية	سدادات		
لا ينطبق	٣٩,٣٥%	٥٠,٤٩%	-	١٥,٩٢٧,٩٤٨	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تعاقدية	تكلفة عقود تطوير	جهة منتسبة	صندوق الشرفة للاستثمار
لا ينطبق	٤٨,٧٨%	٤٧,٢٧%	-	-	(٨٣,١٨٦,٧٦٢)	تعاقدية	سدادات		

وقد تم الحصول على موافقة الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٢/٢٠٢٢م) على:

- الأعمال والعقود التي ستمت بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها أو أحد الشركات الأخرى التي يمتلك فيها حصة/أسهم، حي تتمثل في عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت ستة وعشرين مليوناً وسبعمائة وخمسة وثمانين ألفاً وتسعمائة وثمانية (٢٦,٧٨٥,٩٠٨) ريالاً سعودية وهي عبارة عن عقود مستمرة تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت، أو ستمت بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري أو الأعمال والعقود التي تمت أو ستمت بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات ضمن الأعمال الاعتيادية للشركة ووفق الشروط التجارية السائدة أو تمويل مؤقت (قرض حسن) حسب حاجة الشركة، ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت أو ستمت مع مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، علماً بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت مائتين وثلاثة وثمانين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وستين (٢٨٣,٣٦٤) ريالاً سعودياً وتتمثل في سداد مصروفات أي بالإئابة، وتم استردادها خلال العام، علماً بأن العقود تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- العقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وشركة الإعمار والتسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرلا بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام التالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٦١٧,٥١٨) ريال.

- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١١١,٣٦٠,٢٥٠) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٧٥,٥١٧,٥٠٠) ريال.

وبتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٣٦,٧١٠,٩٥٤) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال في الرياض بقيمة تتراوح ما بين (٦١,٥٢٥,٠٠٠) ريال و(٧١,٥٢٥,٠٠٠) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية، وتقويض مجلس الإدارة بصلاحيته تعديل شروط وأحكام العقد بما لا يتجاوز ٥% من قيمة العقد، علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,١٥٢,٥٠٠) ريال.
- تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا يبرلا بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٣١,٢٦٥,٩١٧) ريال.
- تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستمت بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة وعقد تطوير علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٩,٥١٢,٨٤٠) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، وهي عبارة عن شراء عقد منفعة إيجار مشروع حطين المكتبي وذلك في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٩٠٠,٠٠٠) ريال.

علماً أنه وفي حال عدم توثيق العقود والمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة مستقبلاً بموجب اتفاقيات إطارية، أو في حال عدم إبرامها على أسس تجارية، أو عدم حصولها على ترخيص الجمعية العامة أو عدم قدرة الشركة على تحصيل هذه المبالغ، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتمويل

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، أبرمت الشركة اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع جهات ممولة محلية من أجل تمويل مشروع مباني سكنية. وقد بلغ إجمالي المديونية القائمة على الشركة من هذه الاتفاقيات مبلغ وقدره (٢٥٨,٠٧٦,١٠٠) ريال سعودي، وبلغ معدل السيولة السريعة لدى الشركة (٧٢,٢٢٪) للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. (ولمزيد من التفاصيل حول هذه التسهيلات الممنوحة، الرجاء الاطلاع على الفقرة ٨-٨-٨ «التسهيلات الائتمانية» من القسم ٨- «المعلومات القانونية» من هذا النشرة).

تتمثل المخاطر المترتبة على اتفاقيات التسهيلات الائتمانية في مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الممنوحة وطلب التنفيذ على الضمانات المقدمة، فيما يلي نبذة عنها:

### أ. مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الممنوحة:

تحد شروط التسهيلات التمويلية القائمة من قدرة الشركة على القيام بأنواع معينة من الإجراءات، لا سيما أنها تفرض بعض القيود على عملية تحول الشركة إلى شركة مساهمة عامة. فتضمنت الاتفاقيات مع مصرف الراجحي تعهدات على عاتق الشركة بعدم إصدار أي أسهم

جديدة أو تغيير أي حقوق مرتبطة بالأسهم المصدرة كما بتاريخ الاتفاقية، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصرف. كما يحظر على الشركة إجراء أي تغيير في رأس مالها دون موافقة خطية مسبقة من المصرف. والتزاماً بالتعهدات الملقاة على عاتقها، قامت الشركة بإخطار مصرف الراجحي عن قيامها بتسجيل أسهمها وطرح جزء منها في السوق الموازية - نمو، وقد حصلت على موافقة المصرف الخطية بتاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م) بالنسبة للاتفاقية الأولى.

وتفرض هذه الاتفاقيات أيضاً على الشركة قيوداً لناعية عدم دفع أو توزيع أو الإعلان عن أرباح الأسهم أو توزيعات أخرى دون الحصول على موافقة المصرف الخطية المسبقة. كما يتوجب الحصول على موافقة المصرف الخطية المسبقة، عند التقدم للحصول على قروض أو أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض. ومن القيود المالية المفروضة على الشركة أيضاً بموجب الاتفاقية الأولى، ألا يقل معدل خدمة الدين عن ١,٢٥ مرة وألا تقل نسبة السيولة عن ١,٢ مرة وألا يزيد معدل الرفع المالي عن ١,٢٥ مرة طوال فترة التمويل. أما الاتفاقية الثانية ففرضت قيوداً لناعية ألا يقل معدل خدمة الدين عن ١,٢٥ مرة وألا تقل نسبة السيولة عن ١,٢٥ مرة طوال فترة التمويل.

أما اتفاقية التسهيلات المبرمة مع مصرف الإنماء، فقد تضمنت تعهداً على عاتق الشركة بإخطار المصرف بأي تغيير محتمل لشكلها القانوني أو نسب ملكيتها وذلك بعد إجراء ذلك التغيير. كما تعد تغيير الشكل القانوني للشركة أو الإدارة التنفيذية لديها دون علم وموافقة مصرف الإنماء المسبقة من حالات الإخلال المنصوص عليها في اتفاقية المرابحة المرنة، والتي تتيح للمصرف المطالبة بدفع الرصيد المتبقي غير المسدد وفقاً لسياسة السداد المبكر لديه، والحجز على أرصدة الشركة واتخاذ إجراءات. لذا قامت الشركة بالحصول على الموافقة المسبقة لمصرف الإنماء على عملية التسجيل والطرح في السوق الموازية نمو بموجب خطاب تاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م).

#### ب. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الأولى:

- كفالة غرم وأداء والتزام من المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سندات لأمر (عدد ٣) محررة باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:
  - الأول بقيمة (٣٣,٠٦٢,٠٨٥) ريال سعودي.
  - الثاني بقيمة (٣٢,٠٤١,٣٩٠) ريال سعودي.
  - الثالث بقيمة (٢٠,٠٨٦,٦٨٩) ريال سعودي.
- بوليصة تأمين مجيرة لصالح المصرف.
- عقد رهن العقار المملوك للشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).
- التنازل عن إيرادات المشروع لصالح المصرف.

#### ج. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الثانية:

- كفالة غرم وأداء والتزام من المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١م) وبمبلغ قدره (٥٣,٢٢٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك للشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).

#### د. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب الاتفاقية الثالثة:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١م) عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠١م) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٥٣,٢٢٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م).

#### هـ. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الإنماء:

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة ومليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١ وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وسجل موحد رقم ٧٠٠١٨٥٢١٥٦) بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات.
- رهن عقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
- التوقيع على خطاب تنازل لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهد بإيداع حصيلة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف. (تم التوقيع بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)
- تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط عشرة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.

بالإضافة لتقديم ضمانات مالية:

- نسبة الرفع المالي وهي (إجمالي الخصوم ÷ صافي الحقوق الملكية الملموسة) يجب ألا تزيد عن ١,٥:١.
- يجب أن تبقى نسبة التمويل بما لا يتجاوز (٦٠٪) بحد أقصى من القيمة التقديرية لأرض المشروع، وللمصرف في ذلك الحق في مراجعة وتعديل شروط هذه الاتفاقية إذا زاد نسبة التمويل عن (٦٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع بعد اكتماله. كما سيتم إعادة تقييم الأراضي من قبل مُقيِّمين عقاريين مقبولين لدى المصرف بشكل سنوي، وإذا زادت النسبة المطلوبة عن (٦٠٪) تتعهد الشركة بتزويد المصرف بضمانات إضافية للوصول للنسبة المطلوبة التي لا تتجاوز (٦٠٪) كحد أقصى.
- تتعهد الشركة بخدمة التمويل الممنوح للمصرف بغض النظر عن أداء المشروع.

#### ٥. أبرز الضمانات المقدمة من الشركة بموجب اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي:

- سند لأمر محرر باسم الشركة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) لصالح البنك السعودي الفرنسي بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- ضمان بالتكافل والتضامن مبرم ما بين البنك السعودي الفرنسي والسيد نادر بن حسن بن عطاالله العمري والسيد عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- عقد تنازل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي عن جميع المستحقات الحالية والمستقبلية سنوياً الناتجة عن متحصلات الممتلكات المضمونة والمقبوضة أو التي سيتم قبضها بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- رهن ملكية العقار المقيد بالصك رقم (٧٨١٦٥٢٠٠٢٩٩) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٢هـ مبرم من قبل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٣م).
- خطاب تعهد صادر عن الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) بنقل ورهن صك ملكية العقار (الذي يشمل الصكوك السابقة التالية: ٢٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥١ تاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢٦هـ - ٣٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥٢ تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٩هـ - ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٢١ تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٥هـ - ٧٩٣٥٣٣٠٠٣٢٠٩ تاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٥هـ - ٣٩٩٠٨٩٠٠٠١٧٠ تاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ - ٢٩٣٥٢٣٠٠٤١٧٧ تاريخ ١٤٤٣/١٠/١٥هـ - ٦٩٣٥٢٣٠٠٣٤٤٤ تاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ) كضمان للتمويل الممنوح للشركة من قبل البنك بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

وقد يؤدي الإخلال بأي من التعهدات والشروط المفروضة بموجب هذه الاتفاقية إلى قيام الجهات الممولة طلب التنفيذ على الضمانات المقدمة فوراً، كما قد يطلب المصرف سداد القرض على الفور وتبدأ إجراءات التنفيذ القضائي على الأصول المرهونة لصالحه وبيعها وتحصيل قيمة التسهيلات من متحصلات بيع الأصول وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

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

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

## ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. وتكون المطلوبات للشركة من ذمم دائنة متمثلة في ذمم تجارية والتزامات عقود الإيجار للمؤجرين، ومصاريف مستحقة. قد لا تكون الشركة قادرة على الوفاء بالتزاماتها الحالية أو المستقبلية في مواعيد استحقاقها حيث بلغت نسبة السيولة السريعة لدى الشركة (٨, ٩١٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٠,٢, ٦٠٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٢٢, ٧٣٪) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وفي حال لم تتمكن الشركة من إدارة الذمم الدائنة بشكل فعال وسدادها في الوقت المحدد، فقد يلجأ أصحاب الذمم - على سبيل المثال لا الحصر - إلى وقف التعامل مع الشركة وبالتالي قد تواجه صعوبات في توفير السلع لممارسة نشاطها. بالإضافة إلى ذلك، قد تكون الشركة عرضة للقضايا القانونية التي قد ينتج عنها خسائر مالية وإضرار بسمعة الشركة. بالإضافة لذلك، قد تواجه الشركة مخاطر عدم قدرتها على دفع المبالغ المستحقة على عاتقها لعدم سيولة الأصول العقارية التي تملكها، بحيث إن استثمار الشركة في الأصول العقارية واستنفادها للسيولة في هذا السبيل قد يدفعها إلى بيع الأصول التي تملكها من أجل توفير السيولة اللازمة لمقابلة التزاماتها المالية، وقد تحصل عملية البيع هذه من أجل توفير السيولة دون تحقيق أي أرباح أو بخسارة. وعليه فإن هذه المخاطر ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بالائتمان

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

بلغ رصيد الذمم المدينة (٠) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ما يمثل نسبة (٠٪) من إجمالي أصول الشركة في العام ٢٠٢١م. أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، فقد بلغ رصيد الذمم المدينة (١٩,٣٤٠,٩٦٥) ريال سعودي يمثل نسبة (٧, ٤٪) من أصول الشركة. في حين أن رصيد الذمم المدينة قد بلغ (٧٣,٤٧٦) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما يمثل نسبة (٠, ١٪) من إجمالي أصول الشركة لهذه الفترة.

وفيما يلي جدول بأعمار الذمم المدينة:

الجدول رقم (١٠): أعمار الذمم المدينة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		أعمار الذمم المدينة (يوم)
النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	
-	-	٩٩,٨٪	١٩,٣٠١,٦٠٠	-	-	من ١٠ إلى ٣٠ يوماً
-	-	٠٪	٠	-	-	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً
-	-	٠٪	٠	-	-	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً
-	-	٠٪	٠	-	-	من ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
١٠٠٪	٧٣,٤٧٦	٠,٠٢٪	٣٩,٣٦٥	-	-	من ١٢١ يوماً وأكثر
١٠٠٪	٧٣,٤٧٦	١٠٠٪	١٩,٣٤٠,٩٦٥	-	-	الإجمالي

المصدر: الشركة

إن التأخر في تحصيل الذمم المدينة سيكون له الأثر السلبي على توفر السيولة لحاجات الشركة ومصاريفها وتدقيقاتها النقدية، وبالتالي التأثير السلبي والجوهري على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. مع العلم أن الشركة قد قامت بتحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة خلال العام ٢٠٢١م، وفقاً للقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

لا تستطيع الشركة ضمان عدم فشل الأطراف التي تتعامل معها في الوفاء بالتزاماتهم، وهي لا تستطيع أيضاً توقع القدرة المستقبلية لتلك الأطراف على الالتزام بشكل دقيق. وفي حالة عدم التزام الدائنين بسداد مستحقات الشركة فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على الشركة في وضعها المالي ونتائج عملياتها.

## ٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بتوطين الوظائف والعمالة الأجنبية

تدرج الشركة ضمن النطاق «البلايني» وهي مصنفة على أنها منشأة «صغيرة فئة ب» ضمن نشاط «خدمات الأعمال» وفقاً لتصنيف برنامج تحفيز المنشآت على توطين الوظائف «نطاقات»، حيث حققت الشركة نسبة سعودة قدرها (٦١٪) كما في مايو ٢٠٢٤م، حيث بلغ عدد العاملين الإجمالي (١٣) عاملاً من بينهم (٨) عاملين سعوديين و(٥) عاملين غير سعوديين. هذا وبلغت رسوم إقامات الموظفين غير

السعوديين مبلغاً وقدره (٢٥,٥٩٨) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م و(٥٤,١٥٠) ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٣٩,٤٥٠) للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

إلا أنه قد يصعب على الشركة الحفاظ على النسبة ذاتها من المواطنين السعوديين والاحتفاظ بها في المستقبل، ومن ثم لا تصبح مستوفية لمتطلبات برنامج «نطاقات». وإذا لم تتمكن الشركة من مواصلة التقيد بمتطلبات برنامج «نطاقات» فإنها قد تُصنّف ضمن الفئة الحمراء. وفي تلك الحالة، قد تتعرض الشركة لعدد من العقوبات من بينها:

- تعليق طلباتها للحصول على تأشيرات عمل جديدة.
- تعليق طلباتها لنقل كفالة موظف حالي أو موظف محتمل.
- منع الموظفين غير السعوديين العاملين معها من تغيير مهنتهم في تأشيرات العمل.
- إمكانية قيام عدد من الموظفين غير السعوديين العاملين لديها بنقل كفالاتهم إلى شركات أخرى تقع ضمن النطاق الأخضر أو النطاق (البلاطيني) دون الحصول على موافقتها.
- استبعاد الشركة من المشاركة في المزايدات الحكومية أو حرمانها من الحصول على قروض حكومية.

ولا يوجد أي ضمان بأن الشركة سوف تكون قادرة على تأمين اليد العاملة اللازمة أو توظيف العدد المطلوب من العمالة الأجنبية وفقاً لشروط مواتية للشركة. كما قد تواجه الشركة تحديات في الحفاظ على موظفيها من المواطنين السعوديين، وفي حال انخفاض عدد هذه الفئة من الموظفين فإن ذلك سيؤدي إلى انخفاض نسبة السعودة الإجمالية لديها مما سيكون له تأثير سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٤م)، صدر قرار وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بشأن توظيف الأنشطة والمهن العقارية، على أن يسري القرار ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠١م). وتضمن القرار تحديد نسبة التوظيف (٧٠٪) من إجمالي عدد العاملين لدى المنشآت العاملة في الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود، والأنشطة الفرعية لها حسب ما هو موضح في الدليل الإجرائي المكمل لهذا القرار الوزاري، على أن لا يقل عدد السعوديين في المنشأة عن عامل سعودي واحد كحد أدنى. وبما أن للشركة أنشطة عقارية محددة في السجل التجاري هي مشمولة بهذا القرار؛ لذا ينبغي أن تلتزم بنسبة التوظيف المحددة بموجبه. وعلى الرغم من أن الشركة مصنفة ضمن النطاق البلاطيني بنسبة توظيف بلغت (٦١٪) كما بتاريخ هذه النشرة، إلا أنها غير محققة لنسبة التوظيف (٧٠٪) التي تطلبها القرار الوزاري المذكور. وعليه، تكون الشركة معرضة للعقوبات الواردة في جدول المخالفات والعقوبات الجديد والصادر من قبل وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برقم ٩٢٧٦٨ وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٩م)، والذي حدد العقوبة بالنسبة للشركات المصنفة بفئة (ب) ويعمل لديها من (١١) إلى (٥٠) عاملاً وغير الملتزمة بنسبة التوظيف للمهن والأنشطة الصادر لها قرارات وزارية، بغرامة تقدر بعشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي تتحدد بعدد العاملين غير السعوديين المتجاوزين للنسبة المقررة، وفي حال تعرضت الشركة لمثل هذه الغرامات، سيكون لذلك أثر سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

## ٢-٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم

على الرغم من قيام الشركة بوضع لائحة تنظيم عمل داخلية وتم اعتمادها من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالرقم (٦٣٢٩٥٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠١م)، ووضعها في مكان ظاهر في منشآت الشركة لإطلاع موظفي الشركة ومنسوبيها عليها، إلا أنها لا تضمن الشركة سوء سلوك موظفيها أو عدم حدوث أخطاء منهم، سواء كانت متعمدة أو غير متعمدة كالقيام بأنشطة غير نظامية أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مضللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية أو الغش أو الاختلاس أو إساءة استخدام ممتلكات الشركة أو التصرف دون الحصول على تفويضات إدارية مطلوبة، والتي قد ينتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على الشركة أو بسبب ضرراً لسمعتها، وحيث إن الشركة لا تضمن منع حصول أخطاء الموظفين فإنه في حال حدوث مثل هذه الأخطاء فسيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين

تعتمد الشركة على قدرات وخبرات الموظفين الرئيسيين العاملين لديها، لذلك فإن نجاح الشركة في تحقيق أهدافها يعتمد على المحافظة على موظفيها واستقطاب وتوظيف الكفاءات وأصحاب المؤهلات للعمل لديها، وبالتالي فإن الشركة مطالبة بالمحافظة على هؤلاء الموظفين أو استقطاب غيرهم من ذوي الخبرة. ولتحقيق هذا الأمر سيتعين على الشركة تحمل تكاليف رسوم المقابل المالي للموظفين غير السعوديين وعائلاتهم وتحمل زيادة تكلفة المعيشة أو جزء منها بشكل مباشر أو غير مباشر عن طريق رفع الأجور الخاصة بهم، ومن جهة أخرى يتحتم على الشركة استقطاب كفاءات سعودية والمحافظة عليها لضمان الاستمرارية على المدى الطويل والالتزام بأنظمة ولوائح نظام العمل في المملكة العربية السعودية. بالإضافة لذلك، في حال حدوث أي تغيير في السياسات واللوائح السارية في المملكة فإن ذلك قد يؤثر على قدرة الشركة على استقطاب الكفاءات والمحافظة عليها. وإذا لم تستطع الشركة تحقيق ما ورد ذكره فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التغطية التأمينية

لدى الشركة وثيقة تأمين صحي ووثائق لتأمين العيوب الخفية مبصرة مع شركات مرخص لها العمل في المملكة العربية السعودية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٨-١٠- «وثائق التأمين» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

أما بالنسبة للتأمين على ممتلكات الشركة ضد جميع المخاطر، لم تبرم الشركة وثيقة تأمين بما أن مكاتب الشركة مستأجرة ولا تحتوي أي معدات أو آلات ثمينة مستخدمة في تسيير أعمالها اليومية، فإن أي ضرر من هذا القبيل يكون مشمولاً بوثيقة التأمين الخاصة بالمبنى المستأجر. علماً أن إحدى وثائق تأمين العيوب الخفية التي تعود لرخصة بناء أصبحت منتهية الصلاحية كما بتاريخ هذه النشرة.

تتضمن عقود التأمين مبالغ مقطوعة وعوامل مستثناة من التغطية التأمينية، بالإضافة إلى قيود أخرى تتعلق بالغطاء التأميني يتم التفاوض عليه مع شركات التأمين، كما تعتمد إمكانية حصول الشركة على التعويض المستحق لها من قبل شركة التأمين ذات العلاقة على ملاءتها المالية وقدرتها على الوفاء بقيمة هذا التعويض، لذا قد لا يغطي التأمين جميع الخسائر التي تكبدها الشركة ولا يتم إعطاء أي ضمان بأن لن تتكبد الشركة خسائر تتجاوز حدود وثائق التأمين أو خارج نطاق التغطية الواردة في هذه الوثائق. ومن الممكن أن تنشأ حالات تتجاوز فيها قيمة المطالبة قيمة التأمين الذي تحتفظ به الشركة أو أن يتم رفض مطالبة التعويض المقدمة من قبل الشركة لشركة التأمين ذات العلاقة أو أن تطول فترة المطالبة والتعويض، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وتوقعاتها المستقبلية ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

### ٣١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعلامة التجارية وحقوق الملكية

قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية الوحيدة لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية باسم نادر حسن عطا الله العمري بصفته مالكاً بموجب شهادة تسجيل نهائية، وقد قام مالك العلامة بالتريخ للشركة باستخدام هذه العلامة في نشاطاتها ومراسلاتها وتعاملاتها وأعمالها ومنشوراتها الورقية والإلكترونية لمدة عشر (١٠) سنوات من تاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١م. كما التزمت الشركة بتسجيل موقعها الإلكتروني لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC) (ولمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة الفقرة الفرعية رقم ٨-٧- «العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية»).

تعتمد قدرة الشركة في تسويق منتجاتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعاراتها وعلاماتها التجارية، والتي تدعم منتجاتها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. وقد قامت الشركة بتسجيل علاماتها التجارية وموقعها الإلكتروني لدى الجهات المختصة، وبذلك فهي منحتهم الحماية من أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع. علماً أن مثل هذا الاستخدام غير المشروع للعلامة التجارية العائدة للشركة قد يؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة، ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق. وهي عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علامتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمطالبات القضائية والتحكيم والإجراءات الإدارية

علماً بأن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى أو مطالبات أو تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات قائمة كما بتاريخ هذه النشرة، إلا أنها تكون معرضة للدعاوى والشكاوى بحكم طبيعة أنشطتها ومعاملاتها مع الغير في إطار ممارستها لأعمالها التجارية، وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية والقضايا العمالية والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة الشركة. وتكون الشركة معرضة لأن تُتخذ إجراءات قانونية ضدها أو أن تكون طرفاً مدعياً في أي من الدعاوى أو الإجراءات. لذلك لا تستطيع الشركة أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقام ضدها أو تقيّمها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا قد تؤثر سلباً على الشركة ونتائج عملياتها. علماً أنه وبغض النظر عن نتائج هذه القضايا أو الدعاوى أو الإجراءات، فقد تضطر الشركة أن تتكبد تكاليف عالية وتخصيص موارد لها خلال السير بها ما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية القائمة والمحتملة

قامت الشركة بسداد الزكاة الواجبة بموجب شهادة مقيدة بالرقم (١٠٢٢٢٣٥٧٤٣) وتاريخ ٢٢/١١/٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠٥/٢٠٢٤م) وهي صالحة حتى تاريخ ٠٢/١١/٤٤٦هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠٢٥م). وقد بلغت قيمة الزكاة المسددة خلال العام ٢٠٢١م (٤٤٣,٤٢٢) ريال سعودي مقابل (٢,٢٥١,٢٩٧) ريال سعودي عن العام ٢٠٢٢م و(٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي عن العام ٢٠٢٣م، فيما بلغ مخصص الزكاة (١,٧٦٠,٧٠٤) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مقابل (٢,٢٥١,٢٩٧) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و(٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وبتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠٢١م، ورد إلى الشركة خطاب عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يفيد بتعديل الإقرار المقدم من الشركة عن الفترة الممتدة من ٠١/٠١/٢٠١٩م إلى ٢١/١٢/٢٠١٩م واستحقاق فروقات قدرها (٢٠,٤٠٥,٥٦) ريال سعودي، وقامت الشركة بسداد قيمة الفروقات خلال العام ٢٠٢١م. وباستثناء هذا الربط، لم تحصل الشركة على ربوبات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية الصادرة لعام ٢٠٢٢م. بما أن الشركة لم تستلم أي ربوط زكوية نهائية أخرى عن أي من السنوات السابقة منذ تاريخ تأسيسها وحتى تاريخ إصدار القوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م، وعليه فإن الشركة لا تستطيع التنبؤ ما إذا كانت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ستقبل تقديراتها الزكوية عن السنوات السابقة أو اللاحقة، أو ستطالبها بدفع أي فروقات زكوية مستقبلاً. وإذا قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمطالبة الشركة بدفع مثل هذه الفروقات التي ستحملها الشركة بصفتها الشخص المكلف بالزكاة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أرباح الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة أعمال الشركة

يقوم بعض من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار تنفيذيها بمنافسة الشركة، إما عن طريق عضويتهم في مجالس إدارات أو من خلال التملك في أعمال تدخل في إطار أعمال الشركة وتكون هذه الأعمال ماثلة لأعمال الشركة أو منافسة لأعمالها بشكل مباشر أو غير مباشر. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠/٠٨/٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٢م)، وكذلك الأمر بالنسبة للجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م) والجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٠/٠٩/٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٤م)، على الترخيص لأعضاء مجلس الإدارة (١) عبد السلام الماجد، (٢) طارق العجلاني، (٣) فيصل بوظو و(٤) نادر العمري بالقيام بنشاط منافس للشركة. وفي حال حدوث تعارض في المصالح بين أعمال الشركة من جهة وأعمال أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين من جهة أخرى، فسيكون لذلك أثر سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

هذا ويمكن لبعض أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة، وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة أو بما يتعارض مع مصالح الشركة وأهدافها. وإذا كان أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الذين لهم مصالح متعارضة مع مصلحة الشركة تأثير سلبي على قرارات الشركة، أو إذا استخدموا المعلومات المتاحة لهم عن الشركة على نحو يضر بمصالحها، فسيترتب على ذلك أثر سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بعدم وجود أعضاء مستقلين في مجلس الإدارة

تعتمد الشركة على مجلس إدارتها في تسيير أعمال الشركة نظراً للخبرات العملية التي يمتلكونها. ويتكون مجلس إدارة الشركة في دورته الحالية، التي تنتهي بتاريخ ١٠/٠٦/٤٤٧هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٥م) من خمسة (٥) أعضاء جميعهم غير مستقلين (ولمزيد من المعلومات، الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية -٤-٣- «مجلس إدارة الشركة» من الفقرة الفرعية -٤-٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة).

إن وجود أعضاء مجلس الإدارة من غير المستقلين، قد يؤدي إلى بعض المخاطر منها على سبيل المثال لا الحصر: عدم التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهمتها أو عدم تقديم مصالح الشركة ومساهمتها عند حصول أي تضارب مصالح أو ضعف إبداء رأي مستقل في بعض المسائل كاستراتيجية الشركة وسياساتها وأدائها وتعيين الإدارة التنفيذية، الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

وبالرغم من عدم تضمن لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة أي شروط متعلقة بعضوية مجلس الإدارة لناحية الاستقلالية، إلا أن الفقرة الثالثة (٣) من المادة السادسة عشرة (١٦) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية قد نصت على ألا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس أيهما أكثر، وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما بتاريخ هذه النشرة - وذلك باستثناء الأحكام التي حددتها الفقرة (ج) من المادة (٢) على أنه إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم -٤-٦- «حوكمة الشركة» من القسم رقم -٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة) - إلا أنه في حال تطبيق هذه المادة بشكل خاص أو اللائحة ككل بشكل عام إلزامياً، فإن الشركة ستكون ملزمة بإجراء التعديلات اللازمة على تشكيلة المجلس لتتوافق مع متطلبات هذه المادة. وفي حال عدم التزامها بذلك، فإنها قد تكون عرضة للمخالفات المنصوص عليها من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

## ٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بحدثة التحول إلى شركة مساهمة مدرجة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها وسيتوجب على أعضاء المجلس وكبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، ممّا 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 وفي حال عدم قدرة كبار التنفيذيين على مواكبة هذا التغيير والالتزام بالأنظمة ذات الصلة، سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المدرجة

لم يسبق للشركة إدراج أسهمها في السوق المالية وإذ تأسست الشركة بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة وتحولت إلى شركة مساهمة مغلقة، وعليه فإن كبار التنفيذيين في الشركة قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيتوجب على كبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية. 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 وتوقعاتها المستقبلية.

## ٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية

لا يوجد لدى الشركة إدارة مراجعة داخلية حتى تاريخ هذه النشرة؛ لذا تقوم الشركة بالإجراءات اللازمة لتعيين جهة خارجية تُسند إليها مهام المراجعة الداخلية بحيث من المتوقع الانتهاء من هذه الإجراءات خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤م. وتعد إدارة المراجعة الداخلية مهمة نظراً للمهام التي تقوم بها ومن أهمها، إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة، تلخيص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة، والتي تهدف للتبني 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.

## ٣٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية

ستخضع الشركة بعد التسجيل والإدراج في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية، وفي حال عدم مقدرة الشركة على التقيد في أي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها، ستتحمل تكاليف، وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها. تجدر الإشارة أنه خلال الربع الرابع من العام ٢٠٢١م والربع الأول من العام ٢٠٢٢م، قام المساهم نادر بن حسن عطا الله العمري بالتنازل عن عدد من أسهمه في الشركة، بموجب عقود بيع تمت ما بين المساهم البائع والمساهمين الجدد من خلال صفقات خاصة دون أن يكون للشركة أي علاقة في معرفة سعر البيع الذي تم بينهم، وقد أبرمت عقود بيع الأسهم هذه وعُكست التعديلات في سجل المساهمين وأصدرت شهادات أسهم وفق الإجراءات النظامية المتبعة في وزارة التجارة. كما تمت زيادة رأس مال الشركة بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (٩٩,١١٪) من رأس المال بعد زيادة رأس المال وتخصيصها لكل من (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبد الله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في صندوق شرفة للاستثمار) مقابل الاستحواذ على وحدات مملوكة من قبلهم في هذا الصندوق، بناءً على قرار الجمعية العامة بتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢/١١/٢٠٢٢م). قد تكون هذه التصرفات مندرجة ضمن حالات الطرح الخاص ما قد يشكل مخالفة لقواعد طرحة الأوراق المالية والالتزامات المستمرة لناحية عدم إشعار الهيئة، ممّا قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها في حال فرض أي غرامة.

## ٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

### ١-٢-٢ 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، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهرية على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والتي من شأنها التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعمليتها 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 الاقتصادي وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي بالمنطقة وتأثيرها على عمليات الشركة

يعتمد الأداء المالي للشركة على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما قد يؤثر بشكل سلبي على اقتصاد المملكة.

كما تعاني العديد من دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي أو الأمني في الوقت الحاضر، ولا يوجد ضمانات بأن الظروف السياسية والأمنية والاقتصادية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى لن يكون لها تأثير سلبي على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام، وقد تؤثر تلك العوامل على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

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

### ٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية

قد يؤدي أي ضرر من الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرة الشركة والذي قد يصيب مرافق الشركة أو يصيب العمال مثل الفيضانات والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى، إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة وطائلة. كما يؤثر بشدة على قدرة الشركة على ممارسة عملياتها وبالتالي التقليل من نتائجها التشغيلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بمرافق الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتغيير البيئة التنظيمية والتي لها تأثيرات على كيفية ممارسة الشركة لعملياتها

تخضع أعمال الشركة للأنظمة واللوائح التنفيذية والقواعد والتعليمات العامة والتعاميم المعمول بها في المملكة العربية السعودية علماً بأن البيئة النظامية التي تعمل فيها الشركة تتعرض للتغيير، والجدير بالذكر أن التغييرات التنظيمية الناتجة عن العوامل السياسية والاقتصادية والتقنية والعوامل البيئية يمكن أن تؤثر على عمليات الشركة وأن تحد من تطور الشركة أو أعمالها. وإذا فرضت الأنظمة أو اللوائح الجديدة متطلبات إضافية من الصعب أو المكلف الالتزام بها، قد تتطلب التزامات إضافية هامة من قبل الشركة كالاتزام بمتطلبات جديدة للاستحصال أو تجديد التراخيص التي تعمل الشركة بموجبها. وفي حال طرأ تغيير على أي من الأنظمة واللوائح التي ترعى نشاط الشركة، أو حدث انتهاك أو تنفيذ خاطئ لها من قبل إدارة الشركة أو موظفيها، فيمكن أن تزيد تكاليف التشغيل لدى الشركة، أو يمكن أن تخضع الشركة لعقوبات أو غرامات، أو أن تعاني من الإضرار بسمعتها، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على منتجاتها وخدماتها، مما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وكغيرها 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 والأنظمة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان 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. وعليه فإن أعمال الشركة قد تتأثر بشكل سلبي في حال حدوث أي تغيير جوهري في أي من الأنظمة ذات العلاقة أو استحداث أنظمة إضافية لها تأثير مباشر على أداء وربحية الشركة.

## ٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري

قد يشهد القطاع العقاري في المملكة تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار، وذلك نتيجة لعوامل السوق، والعرض والطلب على العقارات وكذلك التغيرات الاقتصادية. لذلك فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وتوقعاتها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

تقوم الشركة بتنفيذ وتطوير واستثمار وتسويق في المشروعات بغرض استخدامها في التشغيل العقاري، وعليه فإن التطوير العقاري الذي تقوم به الشركة في هذا السياق والذي تقوم فيه بالتعاقد مع مقاول منفذ للمشروع. ويرتبط هذا النشاط بعدد من المخاطر أو حالات عدم التيقن المصاحبة له كأن يحدث تأخير في صدور التراخيص اللازمة أو عدم صدورهما على الإطلاق، أو أن ترتفع أسعار مواد ومدخلات البناء وتكلفة الإنشاءات بشكل عام، أو عدم توافر العمالة اللازمة أو الدخول في خلافات مع المقاول المنفذ، مما يترتب على كل هذه الأمور أو بعضها من تأخير في تنفيذ المشروع أو تكبد تكاليف إضافية، مما يؤثر على مواعيد تشغيل المشاريع أو جدواها الاقتصادية. الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على ربحية الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتمثين العقاري

قد يتأثر تقييم أصول الشركة بسبب الطريقة المستعملة في التقييم العقاري لبعض أصولها من قبل شركات التقييم المعتمدة. ولمواجهة هذه المخاطر، تعتمد الشركة على موظفيها الحاصلين على الاعتماد كمقيمين عقاريين من «تقييم» وبعضهم حاصل على الزمالة في التقييم العقاري، مما يساعد الشركة على التأكد من تقييم أصولها بطريقة صحيحة وعادلة. إلا أنه لا 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، وبالتالي فإنه في حال انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية للشركة فإن ذلك سيؤثر سلباً على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

تعمل الشركة في بيئة تنافسية يوجد بها عدد كبير من الشركات المحلية المتنافسة، كما تؤثر سياسات تسعير منافسي الشركة بشكل كبير على تسعير الشركة، ولا يوجد ضمان بأن الشركة ستكون قادرة على منافسة تلك الشركات حالياً، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بفرص النمو

تعتمد قدرة الشركة في تطوير أعمالها على مستوى المنافسة في السوق، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارتها، والأنظمة القانونية، وغيرها. وليس هنالك ضمان بالمحافظة على مستوى من النمو المتواصل، حيث إن الشركة قد تواجه صعوبات في توسعة نشاطها وتنمية حصتها السوقية وزيادة مبيعاتها، وعليه فإنه في حال لم تتمكن الشركة من إدارة نموها بشكل إيجابي فقد تتأثر قدرتها في تطوير نشاطها وزيادة حصتها السوقية أو الحفاظ عليها وزيادة أرباح أعمالها وتعزيز العوائد لمساهميها، مما يعني تأثر الوضع المالي للشركة بشكل سلبي.

## ٢-٢-١٠ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بفرض نظام ضريبة التصرفات العقارية بنسبة (٥٪) من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته، بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤/٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٠م)، وبموجب هذا القرار يتم إعفاء المبيعات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪) ويستعاض عنها بضريبة التصرفات العقارية بمقدار (٥٪) من قيمة العقار. وعليه في حال قررت الحكومة السعودية زيادة نسبة ضريبة التصرفات العقارية أو في حال قررت إلغاء هذا الدعم وإعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪)، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى أن ضريبة القيمة المضافة المطبقة على العقارات التجارية كانت مستردة بخلاف ضريبة التصرفات العقارية غير المستردة، وبالتالي سيحد ذلك من القوة الشرائية للشركة وبالتالي سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١١ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ (الموافق ١١/١١/٢٠١٥م) قراراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء (غير المطورة)، وبتاريخ ١٠/٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠١٩م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء. وعليه في حال تملكت الشركة لأراضي بيضاء في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي. هذا وتؤكد الشركة على عدم امتلاكها لأي أراضي بيضاء حتى تاريخ هذه النشرة.

## ٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات نظام الشركات

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها. وسيستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ الإجراءات والتدابير للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمالها أو تستغرق وقت طويل. كما يفرض نظام الشركات عقوبات صارمة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية حيث تصل حسب المادة (٢٦٢) من نظام الشركات إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، كما نصت المادة (٢٦٢) من نظام الشركات على تضاعف العقوبات في حال تكرار المخالفات، وبالتالي فإن الشركة ستكون عرضة إلى مثل هذه العقوبات في حال عدم التزامها بتلك القواعد والأحكام، والذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

## ٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة الحوكمة

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات بموجب القرار رقم (٢٠١٧-١٦-٨) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١١/١١/٢٠١٥م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠٢٣-٥-٨) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م).

وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة، وذلك باستثناء الأحكام التي حددتها الفقرة (ج) من المادة (٢) على أنه إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (ولمزيد من التفاصيل، الرجاء الاطلاع على الفقرة رقم ٤-٦-٤ «حوكمة الشركة» من القسم رقم ٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة» من هذه النشرة)، إلا أنه في حال تطبيقها بشكل إلزامي فإن نجاح الشركة في تطبيق الحوكمة بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانها والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات. وإن مخالفة هذه القواعد والإجراءات أو الفشل في تطبيقها يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بفرض ضرائب أو رسوم جديدة

بالرغم من أن الشركة لا تخضع في الوقت الراهن لأي نوع من الضرائب بخلاف الزكاة الشرعية، وضريبة القيمة المضافة البالغة (١٥٪) من رسوم الخدمات التي تقدمها الشركة، وضريبة التصرفات العقارية البالغة (٥٪) في حال قيام الشركة ببيع أحد أصولها، إلا أنه قد يتم فرض رسوم أخرى أو ضرائب على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه في حال تم فرض ضرائب جديدة على الشركات أو رسوم بخلاف المطبقة حالياً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي مباشر على أرباح الشركة الصافية، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للشركة وعلى مركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين

تواجه الشركة هذه المخاطر بشكل جوهري في حال استقطابها لأعداد إضافية من الموظفين غير السعوديين. فقد 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 ٠١/٠١/٢٠١٨م بواقع أربع مائة (٤٠٠) ريال سعودي شهرياً عن كل موظف غير سعودي لعام ٢٠١٨م، ازدادت إلى ستمائة (٦٠٠) ريال سعودي شهرياً لعام ٢٠١٩م ثم إلى ثمان مائة (٨٠٠) ريال سعودي شهرياً لعام ٢٠٢٠م. وتؤدي هذه الزيادات إلى زيادة في تكاليف الشركة بشكل عام، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها.

بالإضافة إلى ذلك فقد فرضت الحكومة رسوماً (مقابلاً مالياً) على تابعي ومرافقي الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٠١/٠٧/٢٠١٧م، بواقع مائة (١٠٠) ريال سعودي شهرياً عن كل تابع في عام ٢٠١٧م، وارتفعت سنوياً لتصل إلى أربع مائة (٤٠٠) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في عام ٢٠٢٠م، وعليه فإن رسوم المقابل المالي التي يتحملها الموظف غير السعودي عن عائلته ستؤدي إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى توجهه للعمل في دول أخرى تكون تكلفة المعيشة فيها أقل، وإذا ما حدث مثل هذا الأمر فستواجه الشركة صعوبة في المحافظة على موظفيها غير السعوديين، الأمر الذي قد يضطرها إلى تحمل تلك التكاليف عن الموظفين غير السعوديين أو جزء منها بشكل مباشر، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق رفع الأجور الخاصة بموظفيها غير السعوديين، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة في تكاليف الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي على نتائج عملياتها.

والجدير بالذكر أيضاً أنه بتاريخ ١٨/٠٣/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٢٠م)، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية، مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية، التي دخلت حيز التنفيذ في تاريخ ١٤/٠٣/٢٠٢١م، وتستهدف دعم رؤية وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في بناء سوق عمل جاذب وتمكين وتنمية الكفاءات البشرية وتطوير بيئة العمل وإلغاء نظام الكفيل، حيث تقدم المبادرة ثلاث خدمات رئيسية، هي: خدمة التنقل الوظيفي، وتطوير آليات الخروج والعودة والخروج النهائي، وتشمل خدمات المبادرة جميع

العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص ضمن ضوابط محددة تراعي حقوق طرفي العلاقة التعاقدية وشروط التعاقد بين صاحب العمل والعامل الوافد. وتتيح خدمة التنقل الوظيفي للعامل الوافد الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، كما تحدد المبادرة آليات الانتقال حال سريان العقد شريطة الالتزام بفترة الإشعار والضوابط المحددة. وبناءً عليه، عند دخول هذه المبادرة حيز التنفيذ، لا تضمن الشركة أن تحافظ على كوادرها من العمالة غير السعودية وتجديد عقودهم بشروط مرضية لهم، الأمر الذي سيدفعهم إلى الانتقال إلى عمل آخر وفق الآليات المشار إليها أعلاه، وإذا لم تتمكن الشركة من المحافظة على كوادرها من العمالة غير السعودية أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، فإن ذلك سيؤدي إلى زيادة التكلفة المالية على الشركة والذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-١٦ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم (١٤٣٨/١٦/٦٧٦٨) بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٥م) والذي 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 المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم (١٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧) بتاريخ ١٩/٠٤/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧م) الذي يقتضي تأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م والسنوات التي تليها. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث إنها 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 سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

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

يمكن أن يكون سعر السهم في السوق غير مستقر وعرضة لدرجة كبيرة من التذبذب ولذلك قد لا يتمكن المكتتبون من إعادة بيع أسهمهم بسعر الاكتتاب أو بأعلى منه، أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق، حيث إن سعر السوق لأسهم الاكتتاب بعد طرح قد يتأثر سلباً بعدد من العوامل التي تشمل دون الحصر:

- الاختلاف في النتائج التشغيلية وأداء أنشطة الشركة.
  - التطورات التنظيمية في السوق المستهدف من قبل الشركة حيث يكون لها تأثير على الشركة أو عملائها أو منافسيها.
  - التغييرات في التقديرات المالية من قبل محلي الأوراق المالية.
  - الزيادة أو النقصان في عدد أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو كبار التنفيذيين.
  - أداء الاقتصاد السعودي والعالمي.
  - التطورات المهمة في سياسات المملكة الاقتصادية.
  - التقلبات في أسواق الأوراق المالية العالمية والمحلية.
  - التغيرات في العوامل الاقتصادية والقانونية والتنظيمية (محلياً ودولياً) غير المتعلقة بأداء الشركة كالركود الاقتصادي وفرض عوائق على الأعمال التجارية وفرض العقوبات وغيرها من العوامل.
- والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

إن عدداً من العوامل المبينة أعلاه تقع خارج سيطرة الشركة، وإن أي تقلبات لأسعار الأسهم نتيجة هذه العوامل ستؤثر بشكل سلبي على نتائج الشركة المالية وتوقعاتها والقرارات الاستثمارية للمكتتبين.

يمكن أن يكون سعر السهم في السوق غير مستقر وعرضة لدرجة كبيرة من التذبذب بسبب عدد من العوامل التي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: أوضاع السوق فيما يخص الأسهم وأي تدهور في نتائج أعمال الشركة وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية وظهور منافسين

أقوى. كما أنه ليس هنالك أي ضمان بأن قيمة الأسهم ستزيد بمجرد إدراجها في سوق الأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج 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 إن 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 بالسيطرة من قبل المساهمين الحاليين

بعد إتمام عملية الطرح سيحتفظ المساهمون الحاليون بحصة سيطرة في الشركة تمثل (٩٩,٩١٪) من أسهم الشركة. ونتيجة لذلك، سيكون بإمكان المساهمين الحاليين التأثير في جميع المسائل التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك دون الحصر عمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة والموافقة والمصادقة على عقود وأنشطة الشركة المهمة والتعديلات التي قد تطرأ على رأس مال الشركة وبنود نظامها الأساسي، وعلاوة على ذلك فإن أي تغيير في استراتيجية وسياسة العمل من قبل المساهمين المؤسسين قد يؤثر تأثيراً سلبياً تجاه الشركة ومن الممكن أن يستخدم ذلك بطريقة قد تؤثر بشكل جوهري على توقعات أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي، مما سيؤثر بدوره سلباً على العوائد المتوقعة للمكتتبين، أو يؤدي إلى خسارة المكتتبين لجزءٍ من أو لكامل استثمارهم في الشركة، وذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا توجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة. يخضع التداول في السوق الموازية (نمو) إلى قيود نظامية من حيث الفئات المؤهلة للتداول في الأسهم المدرجة فيه. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط وذو سيولة، فقد يؤثر ذلك سلباً على سعر تداول الأسهم. علماً أنه تم تحديد سعر الطرح بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل التي أثرت وقد تؤثر في المستقبل على المجموعة وقيمة الأسهم. وقد تؤدي العوامل المختلفة، بما في ذلك النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية والظروف العامة في القطاع الذي تعمل فيه والعوامل الاقتصادية والبيئية التنظيمية وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، إلى انخفاض أسعار الأسهم في السوق بشكل كبير عن سعر الطرح.

### ٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على العديد من العوامل منها تحقق الأرباح في المستقبل، والوضع المالي، التدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والتدفقات الرأسمالية واحتياجات الشركة القابلة للتوزيع، إضافة إلى عدة عوامل أخرى. وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح على المساهمين وقد لا يوصي مجلس الإدارة أو لا يوافق المساهمون على توزيع تلك الأرباح. كما قد تبرم الشركة في المستقبل اتفاقيات تمويل وتسهيلات ائتمانية تتضمن قيوداً على توزيعات الأرباح مما قد يترتب عليه تغيير في التوزيعات المتوقعة.

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

### ٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بطرم أسهم إضافية

في حال قررت الشركة إصدار أسهم جديدة مستقبلاً، فإن ملكية الأسهم سوف تنخفض بشكل تناسبي وكذلك حقوق التصويت وتوزيعات الأرباح، مما قد يؤثر سلباً على السعر السوقي للسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### ٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح

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

## ٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق 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 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 أسهم الشركة وقيمتها السوقية.

## ٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

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

## ٢-٣-١٠ المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار بالسوق الموازية

بعد الإدراج في السوق الموازية وبعد مضي الفترة النظامية بموجب القواعد ذات الصلة، قد تكون الشركة مستوفية للشروط الخاصة بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولكنها قد 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.

## خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال

٣.

### ١-٣ مقدمة

تعود بداية تأسيس شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (يشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المُصدر» أو «الجادة الأولى»)، إلى الرغبة في المساهمة في تطوير سوق العقارات في المملكة عن طريق تأسيس كيان استثماري عقاري مختص في ممارسة نشاط الاستثمار والتطوير العقاري بالإضافة إلى العمل في عدد من الأنشطة الأخرى كالاستشارات وإدارة الأصول.

وخلال مراحل التأسيس والتحول نجحت الشركة في الدخول في عدة مجالات مختلفة وتكوين شراكات استراتيجية مع القطاع الحكومي والقطاع الخاص واقتناص الفرص الاستثمارية بالاعتماد على نماذج أعمال مبتكرة ورائدة مكنتها في أن تصبح واحدة من أهم الشركات العقارية والاستثمارية في المملكة.

توفر الشركة باقة متنوعة من المنتجات العقارية في المملكة العربية السعودية، إذ طورت الشركة عقارات سكنية مميزة ومجمعات تجارية فخمة ووحدات مكتبية متكاملة. وإذ تعيد الشركة رسم المقاربات التقليدية للتطوير العقاري، حيث تتميز هذه المجمعات بالتصاميم العصرية والبناء والتشطيبات عالية الجودة وتنوع وسائل الراحة فيها.

تقوم رؤية الشركة على مبدأ صناعة فرص الاستثمار من خلال التطوير العقاري المبتكر والتكامل مع الشركات العقارية المتخصصة في مختلف القطاعات العقارية والتنوع في آليات الشراكة والهيكلية، مما يتيح للشركة المرونة في التكيف مع مختلف الفرص والأسواق والظروف، حيث تتميز الشركة بالقدرة على صياغة الشراكات الناجحة - بإذن الله - والقائمة على أسس تبادل الخبرات وتكاملها والنجاح المشترك.

كما يتميز نموذج عمل الشركة بالخصائص التالية:

١. المرونة في الاستعانة بالكفاءات المتخصصة في أي مجال عقاري.
٢. تحويل بعد تكاليف التشغيل من تكاليف ثابتة إلى تكاليف مؤقتة تنتهي بنهاية المشاريع.
٣. تنوع الخبرات في مشاريع الشركة حسب الفرص السوقية المختلفة.

تقوم سياسة إدارة المخاطر في الشركة على الركائز التالية:

١. تخفيف المخاطر عبر ربط تكاليف الموظفين بإنجاز المشاريع بدلاً من كونها تكاليف ثابتة على الشركة.
٢. التكيف مع مختلف الفرص السوقية في القطاع العقاري دون الانحياز لمجال عقاري دون آخر، وذلك من خلال التكامل مع الجهات المتخصصة في كل مجال عقاري.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٥٢٣٢) تاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٢٣٣) تاريخ ١٦/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٠م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة. إن الشركة مقيدة في السجل التجاري للشركات المساهمة في مدينة الرياض بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م).

تمارس الشركة أنشطتها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٠٨/٢٠١٧م). وتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في « الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.»

وحددت المادة (٤) من النظام الأساسي الأغراض التي لأجلها تأسست الشركة وهي:

- التشييد (تشييد المباني)
- التشييد (الهدم)

- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

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

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين - الرياض ١٣٥١٢-٢٤٤٧). ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريال سعودي مقسم إلى (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها ريال سعودي واحد للسهم الواحد.

### ٣-٢ تاريخ تأسيس الشركة

تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، وتم توزيع رأس المال على عدد شريكين اثنين (٢) وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٣٥٠ حصة أي ما نسبته ٧٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ١٥٠ حصة أي ما نسبته ٣٠٪ من الحصص). تم تدقيق عقد تأسيس الشركة لدى وزارة التجارة وإثباته لدى كاتب العدل برقم (٢٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٤هـ الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م.

الجدول رقم (١١): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
شركة الجادة الأولى للاستثمار	٣٥٠	٣٥٠,٠٠٠	٧٠٪
شركة الإعمار والتسويق	١٥٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٪
الإجمالي	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: عقد تأسيس الشركة

- بتاريخ ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م)، قرر الشريكان تعديل عقد التأسيس بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليصبح خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي. كما تم انتقال لبعض الحصص ما بين الشريكين، بموجب العقد المعدل نفسه، بحيث تنازلت شركة الإعمار والتسويق عن جزء من حصصها، وعددها ألف (١,٠٠٠) حصة وقيمتها الإجمالية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار. وعليه، فبعد الزيادة في رأس المال وانتقال الحصص، أصبح موزعاً على الشريكين وفقاً للآتي: (١) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ٤,٥٠٠ حصة أي ما نسبته ٩٠٪ من الحصص) و(٢) شركة الإعمار والتسويق (تملك عدد ٥٠٠ حصة أي ما نسبته ١٠٪ من الحصص).

الجدول رقم (١٢): هيكل الملكية كما في ١٩/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٠م)

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
شركة الجادة الأولى للاستثمار	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٩٠٪
شركة الإعمار والتسويق	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٪
الإجمالي	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: عقد تأسيس الشركة

- بتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، قرر الشريكان تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة
- بتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٢/١٠/٢٠٢٠م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٢٢) بالموافقة على الترخيص بتحويل شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة.
- بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٠م)، وافقت الجمعية التحولية للشركة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وإقرار النظام الأساسي الأول وتعيين أول مجلس إدارة للشركة لمدة أربع (٤) سنوات.

- بتاريخ ١٦/٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١م)، صدر القرار الوزاري رقم (ق/٥٢٣٣) بالموافقة على إعلان تحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة مغلقة).
- بتاريخ ١٢/٦/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٥م)، تم قيد الشركة في سجل الشركات المساهمة في مدينة الرياض وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠م).
- بتاريخ ٢٢/٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٤م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تُحوّل من حساب طرف ذي علاقة (شركة الجادة الأولى للاستثمار والأستاذ نادر بن حسن العمري)، بهدف تقوية مركز الشركة المالي ودعم أعمالها وموقفها التفاوضي من الجهات التمويلية واستعداداً لإدراج أسهم الشركة في سوق نمو.
- بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، اعتمدت الجمعية العامة غير العادية الأولى توصية مجلس الإدارة برفع رأس مال الشركة من خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك من خلال رسملة مبلغ أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) من حساب طرف ذي علاقة. وتبعاً لهذه الزيادة في رأس المال، قامت الشركة بمنح ستمائة ألف (٦٠٠,٠٠٠) سهم للمساهم شركة الجادة الأولى للاستثمار ومنح (٣,٤٠٠,٠٠٠) سهم للأستاذ نادر بن حسن العمري، في مقابل المبلغ المحوّل، ليصبح رأس مال الشركة والبالغ خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) موزعاً على المساهمين وفقاً للآتي: (١) الأستاذ نادر بن حسن العمري (يملك عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٧,٥٦٪ من الأسهم)، (٢) شركة الجادة الأولى للاستثمار (تملك عدد ١,٠٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ٢٣,٣٢٪ من الأسهم) و(٣) شركة الإعمار والتسييق (تملك عدد ٥٠,٠٠٠ سهم أي ما نسبته تقريباً ١,١١٪ من الأسهم).

**الجدول رقم (١٣): هيكل الملكية تبعاً لزيادة رأس المال المقررة في ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)**

الاسم	عدد الأسهم المملوكة	القيمة الاسمية للأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من رأس المال
نادر بن حسن العمري	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٧٥,٥٦
شركة الجادة الأولى للاستثمار	١,٠٥٠,٠٠٠	١٠,٥٠٠,٠٠٠	٪٢٣,٣٢
شركة الإعمار والتسييق	٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١,١١
<b>الإجمالي</b>	<b>٤,٥٠٠,٠٠٠</b>	<b>٤٥,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>٪١٠٠</b>

المصدر: الشركة

- بتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م)، أوصى مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة من خمسة وأربعين مليون (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مئة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من أربعة ملايين وخمسمائة ألف (٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها خمسة ملايين وخمسمائة ألف (٥,٥٠٠,٠٠٠) سهم وقيمتها الإجمالية خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. بتاريخ ٠٦/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة على إصدار أسهم نقدية جديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يكتب بها المساهمون الحاليون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية.
- بتاريخ ٢٦/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م)، أوصى مجلس الإدارة بإصدار مليون وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم تمثل نسبة (١١,٩٩٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال لغرض الاستحواذ على وحدات في صندوق شرفة للاستثمار (صندوق استثماري عقاري خاص مغلق)، مقابل تخصيص أسهم لكل من: (١) شركة دار الماجد العقارية، (٢) شركة الشرفة للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة عمار للاستثمار و(٤) محمد بشير بن عبدالله قرقوري (بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق). بتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)، وافقت الجمعية العامة (غير العادية) على هذه التوصية. كما وافقت على تقييم الأسهم العينية وفق تقرير المقيّم العقاري شركة باركود المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين.
- بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)، وافق مجلس الإدارة على التوصية إلى الجمعية العامة بتحويل الشركة من مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة ويقترن التحول بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة من خلال الاكتتاب العام، وذلك بتسجيل أسهم الشركة وطرح (١١,٥٥٩,٣٨٠) سهم عادي تمثل نسبة (٦,١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح للاكتتاب العام في السوق الموازية - نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين، وبعد أن يتنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة. بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم الشركة بدون تغيير في رأس مالها بحيث يتم تعديل القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى ريال واحد وتعديل عدد الأسهم

من أحد عشر مليوناً وثلاثمائة واثنين وستين ألفاً وسبعمائة وثمانية (١١,٣٦٢,٧٠٨) أسهم إلى مائة وثلاثة عشر مليوناً وستمائة وسبعة وعشرين ألفاً وثمانين (١١٣,٦٢٧,٠٨٠) سهماً. كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أربعة وسبعين مليوناً وتسعمائة وثمانية وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وستين (٧٤,٩٤٨,٩٦٧) ريالاً سعودياً من حساب علاوة الإصدار إلى حساب رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسين وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) ريالاً سعودياً لإصدار ثمانية عشر مليوناً ومائة وخمسة وثلاثين ألفاً وأربعمائة وسبعة وعشرين (١٨,١٣٥,٤٢٧) سهماً خزينة للشركة، وليصبح رأس مال الشركة مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً ولتصبح عدد الأسهم المصدرة مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً.

- كذلك وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م) على بند تحويل الشركة من مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة عن طريق إصدار أسهم جديدة عددها ستة عشر مليوناً وأربعمائة وثلاثة وعشرين ألفاً وتسعمائة وثلاثة وخمسين (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً جديداً تمثل نسبة (٨,٠١%) من أسهم الشركة بعد الطرح (ونسبة ٨,٧١% من أسهم الشركة قبل زيادة رأس المال) للاكتتاب العام في السوق الموازية نمو، وفق متطلبات هيئة السوق المالية وتداول السعودية وموافقة الجمعية العامة للمساهمين (غير العادية) وبعد تنازل المساهمين الحاليين عن حق الأولوية بالاكتتاب بأسهم الزيادة.

### ٣-٣ الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب شهادة تسجيل في السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٠٨/٢٤/٢٠١٧م). وتمثل أنشطة الشركة وفقاً لبيانات السجل التجاري في «الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفضاء... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.»

وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد (تشبيد المباني)
- التشييد (الهدم)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

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

### ٣-٣-١ أنشطة ومشاريع الشركة

تمارس الشركة أنشطتها ضمن أربعة (٤) قطاعات رئيسية وهي موضحة كما يلي:

#### ١. مبيعات التطوير:

مشاريع التطوير العقاري الذي تنفذه الشركة هي أحد أهم مصادر إيرادات الشركة ومحرك النمو فيها. من خلال قدرة الشركة على استكشاف الفرص العقارية المميزة ذات العوائد المغرية، تقوم الشركة بالتعاون مع شركائها بتطوير مشاريع عقارية بغرض بيعها للمستفيد النهائي بعد اكتمال المشروع. المشاريع الحالية تحت التنفيذ التي تدرج تحت هذا القطاع تشمل التالي:

#### الجدول رقم (١٤): مشاريع التطوير

اسم المشروع	المدينة والحي	نوع المشروع	رقم الصك	عدد الوحدات	مسطحات البناء	الموعد المتوقع لاكمال المشروع
ملقا تلال الرياض	الرياض، حي الملقا	سكني، شقق فاخرة	٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣	٥٧	١٣,٠٤٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٣م
واحة النخيل	الرياض، حي النخيل	سكني، شقق فاخرة	٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢	٣٦	٨,٣٥٢ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٤م
جادة المحمدية	الرياض، المحمدية	سكني، تجاري	٣٩٩٦٩٣٠٠١٣٣٥ ٣٩٩٦٩٣٠٠١٣٣٦ ٤٩٩٦٩٣٠٠١٣٣٤	٥٨	١٢,٦٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٥م
برج لايبيرل السكني	جدة، حي الشاطئ	سكني، تجاري	٩٦٠٠٠١٢٩٤٩٤٣	١٥٦	٢٣,٣٧٥ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٧م

المصدر: الشركة

### ٣. رسوم التطوير للغير:

ثقة عملاء الشركة في قدراتها على إدارة مشاريع التطوير العقاري تتزايد يوماً بعد يوم. وهذا واضح في زيادة عدد مشاريع التطوير العقاري التي تديرها الشركة نيابة عن عملائها. إذ يستعين بالشركة عدد متزايد من العملاء لإدارة مشاريع التطوير العقاري بدءاً من مرحلة التصميم واستخراج الرخص، مروراً بمرحلة التنفيذ، وانتهاءً بمرحلة التسويق والبيع، وذلك مقابل رسوم تطوير تحصل عليها الشركة نظير تقديمها خدمات إدارة مشاريع التطوير العقارية. المشاريع الحالية تحت التنفيذ التي تدرج تحت هذا القطاع تشمل التالي:

#### الجدول رقم (١٥): مشاريع تحت التنفيذ

اسم المشروع	المدينة والحي	نوع المشروع	العميل	مساحة الأرض	الموعد المتوقع لاكمال المشروع
لايبرل ويست	جدة، حي الشاطئ	برج مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٢,٧٤٣ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٤م
لايبرل إيست	جدة، حي الشاطئ	مباني مكتبية ومجمع تجاري	صندوق الشرفة للاستثمار	٩,٧٥٨ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٤م
جادة الدرعية	الدرعية	٧٦ فيلا سكنية	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	٢٢,٤٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٤م
درة البساتين	جدة، حي المحمدية	٢٨ فيلا سكنية	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	٢٣,٧٠٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٥م
جادة الأعمال (١)	الرياض، قرطبة	مجمع مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٩,٧٥٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٤م
جادة الأعمال (٢)	الرياض، القيروان	مجمع مكاتب	صندوق الشرفة للاستثمار	٧,٧٢٨ م <sup>٢</sup>	٢٠٢٥م

المصدر: الشركة

### ٣. عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق:

من أحد أهم أصول الشركة هو استثماراتها في وحدات صندوق الشرفة للاستثمار وصندوق جادة الدرعية للاستثمار، وهي صناديق عقارية مغلقة تملك مشاريع عقارية مميزة لها مستقبل واعد في مدينتي الرياض وجدة. وحيث إن قيمة الوحدات في تزايد مستمر، تعتبر زيادة القيمة السوقية لوحدات الصندوق والأرباح المحتملة توزيعها من أحد أهم مصادر إيرادات الشركة في المستقبل. الجدول التالي يوضح تفاصيل استثمار الشركة الصناديق الاستثمارية:

#### الجدول رقم (١٦): عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق

#	الصندوق	عدد الوحدات	نسبة التملك في الصندوق (%)	قيمة الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (بالريال السعودي)	الغرض من تأسيس الصندوق	إيضاحات أخرى تشمل مدة الصندوق وأي تفاصيل أخرى
١	صندوق الشرفة للاستثمار	١٤,١١٧,٩٠٢	٪٦٣,٧٣	٢٠٧,٢٥٠,٨٠٦	الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل وتوفير دخل جاري لملك الوحدات	خمس سنوات قابلة للتمديد لمدة سنتين إضافيتين.
٢	صندوق جادة الدرعية للاستثمار	١,٤٧٩,٩٢٥	٪١٧,٥٤	١٦,٨٢٦,٧٤٧	الاستحواذ على فرص التطوير العقارية السكنية	ثلاث سنوات قابلة للزيادة لمدة سنتين
٣	صندوق بلوم للاستثمار العقاري ١	٨,٣٥٢	٪٢٠,٨٣	٤,٧٤٨,٧٦٥	الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بهدف البيع، للاستثمار في مشاريع تحت التطوير أو مشاريع مدرة للدخل، الاستثمار في الشركات العقارية من خلال الاستحواذ على حصص و/أو أسهم ملكية فيها بأي نسبة كانت، بما في ذلك الاستثمار في فئات متنوعة من صناديق الاستثمار العقارية المتداول وصناديق الاستثمار العقارية الخاصة وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري	ثلاث سنوات قابلة للزيادة لمدة سنتين

المصدر: الشركة

#### ٤. العمولات واستشارات التطوير العقاري.

تهدف الشركة إلى الاستفادة من مواردها المختلفة وبشكل خاص خبرات ومهارات فريق عمل الشركة بأقصى طريقة ممكنة، وهذا يشمل قيام الشركة بتقديم خدمات استشارية في التطوير العقاري تتضمن اختيار الموقع المناسب، تحديد الاستخدام الأمثل والأفضل للعقار، التحليل والنمذجة المالية، ودراسة السوق بما يساعد عملائنا في تحقيق أعلى عائد على استثماراتهم وتعظيم كفاءة تنفيذ المشاريع، وإدارة المخاطر المرتبطة بالمشاريع بالطريقة المثلى.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة حسب هذه القطاعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (١٧): تفاصيل إيرادات الشركة كنسبة من إجمالي الإيرادات

#	القطاع	بند قائمة الدخل الذي يشتمل عليه الإيراد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
			النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)
١	مبيعات التطوير	الإيرادات	٨١,٢٣%	١٦٦,٦٦٥,٥٣٣	٧١,٨٨%	١٤٧,١٠٩,٧٤١	٦٠,٠%	١٤٢,٨١٥,٠٠٣
أ	إيرادات عقود التطوير والتفويض للغير	الإيرادات	٦,٢٩%	١٣,٠٨٨,٤٠٥	٢٣,٦٣%	٤٨,٣٥٢,٢١٤	٣٤,٢%	٨١,٣١٦,١٢٦
ب	تكلفة عقود التطوير والتفويض للغير	تكلفة الإيرادات	(١٠,٧٢٠,١٩٢)	(٣٨,١٦٩,١٢٥)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)			
٢	(أ - ب) صافي رسوم التطوير للغير		١,١٥%	٢,٣٥٨,٢١٣	٤,٩٨%	١٠,١٨٣,٠٨٩	٢,٠%	٤,٧١٩,٨٨٥
٣	العمولات واستشارات التطوير العقاري	الإيرادات	١٢,٢٨%	٢٥,١٦٩,٦٦٧	٤,٤٩%	٩,١٨٨,٦٤٥	٥,٨%	١٣,٧١٤,٢١٣
	إجمالي الإيرادات (١ + ٢ + ٣)		١٠٠%	٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	١٠٠%	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	١٠٠%	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢

المصدر: الشركة

الجدول رقم (١٨): تفاصيل إيرادات الشركة الأخرى

#	القطاع	بند قائمة الدخل الذي يشتمل عليه الإيراد	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
			النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)
٥-أ	عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق*	أرباح محققة من مبيعات استثمارات بالقيمة العادلة	٠%	٠	٨,٥٤%	٢,٦٧٩,٨٨٧	٥٦,٩%	٧,٦١٤,٢٧٨
٥-ب	عوائد الاستثمار لوحدات الصناديق*	أرباح غير محققة من إعادة تقييم للاستثمارات المالية	١٠٠%	٧,٠٢٩,٠٥١	٩١,٤٦%	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٤٣,١%	٥,٧٧١,٢٢٠

المصدر: الشركة

\* تعد من أهم أصول الشركة استثماراتها في وحدات صندوق الشرفة للاستثمار، صندوق جادة الدرعية للاستثمار، وصندوق بلوم للاستثمار العقاري، وهي صناديق عقارية مغلقة تملك مشاريع عقارية مميزة لها مستقبل واعد في مدينتي الرياض وجدة. وحيث إن قيمة الوحدات في تزايد مستمر، تعتبر زيادة القيمة السوقية لوحدات الصندوق والأرباح المحتملة توزيعها من أحد أهم مصادر إيرادات الشركة. علماً أن الشركة تقوم، في حال توفر الفرصة المناسبة، ببيع بعض هذه الوحدات ممّا يؤدي إلى تسجيلها لأرباح محققة في قائمة الدخل. كما أن الشركة تترقب بالقيمة العادلة لوحدات الصندوق وأثر التغيير في القيمة العادلة يظهر القوائم المالية كأرباح أو خسائر غير محققة من إعادة تقييم للاستثمارات المالية.

الجدول رقم (١٩): إيرادات الشركة بحسب نوع القطاع

القطاع	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)
القطاع السكني*	٧١,٢٣%	١٤٥,٩٥٨,٤٦٢	٧٧,٦%	١٥٨,٧٩٨,٣١٨	٦٥,١%	١٥٤,٧٧٦,٩٦٧
القطاع التجاري**	٢٢,٢٠%	٤٥,٥٠٠,٦٣٣	١٧,٩%	٣٦,٦٦٣,٦٣٧	٢٩,٢%	٦٩,٣٥٤,١٦٢
قطاع الإيرادات أخرى***	٦,٥٧%	١٣,٤٦٤,٥١٠	٤,٥%	٩,١٨٨,٦٤٥	٥,٨%	١٣,٧١٤,٢١٣
الإجمالي	١٠٠%	٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	١٠٠%	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	١٠٠%	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢

المصدر: الشركة

\* يشمل القطاع السكني مشاريع سكنية أبرزها: جادة الدرعية، ملقا ريزدنس، ملقا نجد ٢، جادة النخيل، الياسمين ريزدنس.

\*\* يشمل القطاع التجاري مشاريع تجارية أبرزها: شرفة الماجدية، لابييرل ايست، لا بييرل وست، النخيل المكتبي.

\*\*\* أبرز ما يشمله قطاع الإيرادات الأخرى: رسوم سعي وعمولات وساطة عقارية.

### ٤-٣ مشاريع الشركة

#### ١-٤-٣ المشاريع تحت التنفيذ

##### • جادة المحمدية

يستهدف المشروع تطوير وإنشاء مشروع تجاري مكتبي بالإضافة إلى الجزء السكني، يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طريق التخصصي. كما يتميز بقربه من مجمع ذا زون ومجمع لا بيازا.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني، تجاري	المحمدية	٦,٦٠٠ م <sup>٢</sup>	٣٪	٢٠٢٣ م	٢٠٢٥ م	٩٥ مليون ريال

##### • جادة الأعمال - القيروان

يعتبر مشروع جادة الأعمال (٢) من أحدث المشاريع التي تطورها الشركة لعميلها صندوق الشرفة للاستثمار. المشروع عبارة عن برج مكتبي من ثمانية أدوار بالطراز السلطاني ومساحات خضراء تلبي احتياجات الشركات المتجددة. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك سلمان في حي القيروان بين طريق الملك فهد وطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز (الأول).

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	القيروان	٧,٧٢٨ م <sup>٢</sup>	٥٪	٢٠٢٣ م	٢٠٢٥ م	٨٨ مليون ريال

##### • لابيرل ويست

يعتبر مشروع لا بيرل ويست La Perle West متعدد الاستخدامات، إذ يشمل المشروع بُرجاً مكتبياً ومساحات تجارية تتكون من مطاعم ومقاهي. يقع المشروع في أهم المحاور المرورية لسكان وزوار مدينة جدة في شارع صاري بالقرب من الكورنيش. يتكون البرج من ثمانية طوابق تحتوي على مكاتب فاخرة بإطلالة جذابة على البحر الأحمر. تطور الشركة هذا المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	جدة، حي الشاطئ	٢,٧٤٣ م <sup>٢</sup>	٨٧٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	٨٠ مليون ريال

##### • لابيرل إيست

يقع مشروع لابيرل إيست La Perle East في حي الشاطئ في مدينة جدة على شارع صاري ويتميز الموقع بقربه من كورنيش جدة. صمم المشروع ليوفر نمط حياة يجمع ما بين العمل والرفاهية. يتكون لا بيرل إيست من مباني مكتبية ومحلات تجارية تحتوي على العديد من المطاعم والمقاهي لتصبح الوجهة المثلى للشركات والأفراد بتوفير أجواء مناسبة ورفاهية لمرتديه. كما أن الشركة تطور هذا المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	جدة، حي الشاطئ	٩,٧٥٨ م <sup>٢</sup>	٨١٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	١٨٠ مليون ريال

##### • جادة الأعمال - قرطبة

يستهدف المشروع تطوير وإنشاء بيئة عصرية للأعمال التجارية والمكتبية بخدمات متكاملة والاستفادة من مجاورة الموقع لأحد أبرز الواحات المكتبية في مدينة الرياض (البوابة الاقتصادية)، يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على الجزء الشمالي من طريق الدائري الشرقي (طريق المطار) شمال المقر الرئيسي لشركة سابق. ومن الجدير بالإشارة إلى أن هذا المشروع قد تم تأجيله بالكامل لمدة خمسة عشر عامًا تبدأ بعد الانتهاء من أعمال التطوير. تقوم الشركة بتطوير المشروع لصالح عميلها صندوق الشرفة للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	الرياض، حي قرطبة	٩,٧٥٠ م <sup>٢</sup>	٣١٪	٢٠٢٢ م	٢٠٢٤ م	٢٢٠ مليون ريال

### • جادة الدرعية

عندما يجتمع الفن والرقي والعصرية في مجمع سكني فاخر يقع في منطقة الدرعية على طريق الملك خالد تتواجد فيه كافة الأمور الخدمية. ولأننا في الجادة الأولى نهتم بأدق التفاصيل؛ صممت جادة الدرعية لتكون عنواناً للراحة والرفاهية وذلك بتصميم وبناء نماذج متعددة من الفلل متضمنة ميزات وفيرة، ومواقف خاصة لكل فيلا، وساحة خارجية خضراء مشتركة بين الفلل في الطابق الأول؛ لتوفير مساحة آمنة للعائلة والأطفال لقضاء أوقاتهم فيها. الشركة تطور هذا المشروع لصالح عميلها صندوق جادة الدرعية للاستثمار.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الدرعية	م <sup>٢</sup> ٢٢,٤٠٠	%٢٢	م <sup>٢٠٢٢</sup>	م <sup>٢٠٢٥</sup>	١٩٠ مليون ريال

### • درة البساتين

مشروع درة البساتين هو أحدث مشاريع الشركة التي تطورهما لصالح صندوق جادة الدرعية للاستثمار. يستهدف هذا المشروع إنشاء وتطوير (٢٨) فيلا فاخرة بمساحة أرض (٤٤٠) متراً مربعاً تقريباً، بما يتناسب مع الاحتياجات السوقية لتلبية الطلب المتزايد وغير المخدوم في منطقة المشروع المميزة. يتسم المشروع بموقعه الاستراتيجي بحي البساتين (المعروف بالمحمدية) في مدينة جدة. يقع المشروع غرب طريق الأمير سلطان، وعلى بُعد دقائق مشياً على الأقدام عن مجمع (Red Sea Mall) والتقنلية الأمريكية وعدد من المدارس العالمية ومناطق الأعمال والمستشفيات بالمدينة.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	جدة، حي البساتين	م <sup>٢</sup> ١٦,٨٣٠	%٥	م <sup>٢٠٢٢</sup>	م <sup>٢٠٢٥</sup>	١٨٠ مليون ريال

### • واحة النخيل

الهدف من هذا المشروع هو إقامة مجمع سكني مكون من ٣٦ شقة فاخرة، عصرية، وراقية في حي النخيل في الرياض على الأرض بصك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢. تتكون الشقق من طابقين تتوفر فيها مميزات وفيرة كالمسبح الخاص والمصعد الداخلي. يقع المشروع بالقرب من محاور الحركة الرئيسية والإقليمية حيث يحد الموقع من الشمال الطريق الدائري الشمالي والجهة الشرقية طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول. يتميز موقع المشروع بالإطلالة المباشرة على شارع رئيسي من الجهة الغربية بعرض ٣٠م.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الرياض، حي النخيل	م <sup>٢</sup> ١٦,٨٣٠	%٩٥	م <sup>٢٠٢٢</sup>	م <sup>٢٠٢٤</sup>	٧٠ مليون ريال

### • تلال الرياض

يهدف هذا المشروع لإقامة مجمع سكني مكون من ٥٧ شقة فاخرة في حي الملقا بالرياض على الأرض بصك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣. يتميز موقع المشروع بقربه من المراكز التجارية ومناطق الأعمال والمستشفيات والمدارس الواقعة شمال الرياض. كما أن مداخل الموقع ومخارجه تتميز بمرونتها في التنقل بين المحاور الرئيسية المحيطة بطريق الملك فهد وطريق أنس بن مالك وطريق الأمير محمد بن سعد.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	التاريخ المتوقع للانتهاء	القيمة الإجمالية للمشروع
سكني	الرياض، حي الملقا	م <sup>٢</sup> ٤,٨٩٠	%٩٧	م <sup>٢٠٢٢</sup>	م <sup>٢٠٢٤</sup>	٧٠ مليون ريال

### ٣-٤-٢ مشاريع قطاع التطوير المكتملة

قامت الشركة بتطوير وتنفيذ عدد (١٣) مشروعاً عقارياً تضمنت تنوعاً في المنتجات العقارية (أراضي، فلل، شقق سكنية)، ويوضح الجدول التالي تفاصيل المشاريع العقارية التي تمت تنفيذها.

الجدول رقم (٢٠): المشاريع العقارية التي تم تنفيذها

اسم المشروع	نوع المشروع	الموقع	المساحة	تاريخ تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	القيمة الإجمالية للمشروع
حطين المكتبي	مجمع مكثبي وتجاري	الرياض، حي حطين	٢٢,١٣٩ م <sup>٢</sup>	٢٠٢١م	٢٠٢٣م	٦ مليون ريال
جادة النخيل ١١٩	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	٧,٢٠٤ م <sup>٢</sup>	٢٠٢١م	٢٠٢٣م	١٠٧,٨ مليون ريال
جادة الملقا ٢٣	شقق سكنية	الرياض، حي الملقا	٤,٦٣٨ م <sup>٢</sup>	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٣٢,٢ مليون ريال
ملقا نجد ٢	شقق سكنية	الرياض، حي الملقا	٤,٧٥٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٧٣ مليون ريال
جادة الملقا	شقق سكنية	الرياض، حي الملقا	٩,٩٧٠ م <sup>٢</sup>	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٥٣,١ مليون ريال
جادة الياسمين	شقق سكنية	الرياض، حي الياسمين	٣,٠٤٢ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	١١,٧ مليون ريال
الغدير السكني	شقق سكنية	الرياض، حي الغدير	٣,٠٢٩ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٥,٤ مليون ريال
بوتيك المكتبي	مجمع مكثبي	الرياض، حي النخيل	٦٤٩ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٥,٥ مليون ريال
الجادة السكنية	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	٩٣٩ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٣,٩ مليون ريال
جادة النخيل	شقق سكنية	الرياض، حي النخيل	١,٩٤٤ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠,٨ مليون ريال
الياسمين ريزدنس	شقق سكنية	الرياض، حي الياسمين	٢,٤٠١ م <sup>٢</sup>	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٤,٦ مليون ريال
جوهرة التعاون	فلل سكنية	الرياض، حي التعاون	١,٣٥٠ م <sup>٢</sup>	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٦,١ مليون ريال
الماجدية ٢١	شقق سكنية	الرياض، حي المحمدية	٩٨٠ م <sup>٢</sup>	٢٠١٨م	٢٠١٩م	١٨,٩ مليون ريال

المصدر: الشركة

### ٣-٤-٣ المشاريع المكتملة لقطاع التطوير للغير

قامت الشركة بالانتهاء من تطوير وتنفيذ ثلاثة مشاريع عقارياً لصالح عملائها شملت مشروعين سكنيين فاخرين ومجمعاً تجارياً مميزاً. تفاصيل المشاريع كما يلي:

#### • شرفة الماجدية

يتكون مجمع شرفة الماجدية من مجموعة من المقاهي والمطاعم التي تتميز بتصميمها العصري. يعتبر الموقع هو التقاطع النموذجي لمداخل الحي ومخارجها والتنقل بين الطرق الرئيسية كطريق الملك فهد وطريق الملك سلمان وطريق الأمير تركي الأول، كما يعتبر المجمع الأول من نوعه في حي القيروان. يتميز المجمع بتوفر مواقف قبو للسيارات ويضم المجمع سوبر ماركت ومجموعة مميزة من المطاعم والمقاهي بجلسات متنوعة ما بين داخلية وخارجية.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	القيمة الإجمالية للمشروع
تجاري	الرياض، حي القيروان	٨,٧٢٥ م <sup>٢</sup>	١٠٠%	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٩٠ مليون ريال

#### • الملقا ريزدنس

قامت الشركة ببيع مشروع الملقا ريزدنس لأحد الصناديق العقارية بعد ترخيصه، ثم عين المشتري الشركة مطوراً للمشروع حتى إكماله. يتميز المشروع بأنه مجمع سكني بالعلامة التجارية «الماجدية ريزدنس» بواجهة عصرية مكونة من (١٣٣) وحدة سكنية فاخرة مع حديقة مشتركة في وسط المجمع تضيء على المجمع إطلالة جميلة وحيوية في حي الملقا. يمتاز موقع المجمع بقربه من المراكز التجارية ومناطق الأعمال والمستشفيات والمدارس شمال الرياض.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ بدء تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	إيرادات الشركة من بيع المشروع
شقق سكنية	الرياض، حي الملقا	٩,٦٥٣ م <sup>٢</sup>	١٠٠%	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٥٤ مليون ريال

• ملقا نجد ٢١

كما قامت الشركة ببيع هذا المشروع بعد ترخيصه لأحد الصناديق العقارية ثم عينت مطوراً للمشروع حتى اكتماله. من مميزات مشروع ملقا نجد ٢١ أنه يضم (١٣٣) وحدة سكنية صممت أيضاً على طراز العلامة التجارية «الماجدية ريزدنس». بحي الملقا، ويمتاز المشروع بإطلاق الهوية الجديدة للواجهات العصرية المميزة مع وجود مناطق خضراء مشتركة ومداخل متعددة لتقديم تجربة فريدة لسكان المجمع.

نوع المشروع	الموقع	المساحة	نسبة الإنجاز	تاريخ بدء تنفيذ المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	إيرادات الشركة من بيع المشروع
شقق سكنية	الرياض	٢٩,٩٧٠ م <sup>٢</sup>	٪١٠٠	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٥٠ مليون ريال

٣-٤-٤ تعاملات الشركة مع كبار الموردين

تقوم الشركة بالتعامل مع عدد من كبار الموردين والذين هم أطراف محلين مستقلين والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. يوضح الجدول التالي التعاملات مع كبار موردي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م.

الجدول رقم (٢١): تعاملات الشركة مع كبار مورديها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م						٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م						
النسبة من تكلفة المبيعات	المشتريات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من تكلفة المبيعات	المشتريات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من تكلفة المبيعات	المشتريات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل
		تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل	
٪١٩,٥	٣٦,٧١٠,٩٥٤	تعاقدية	غير مستقل	المورد ٦	٪٧٢,٥	١١١,٣٦٠,٢٥٠	تعاقدية	غير مستقل	المورد ٦	٪٣٥,٥	٥١,٨٧١,١٧٦	تعاقدية	غير مستقل	المورد ١
٪١٧,٣	٣٢,٦٠٢,٤٥٧	تعاقدية	مستقل	المورد ٤	٪١٤,٧	٢٢,٦٢٩,٩١١	تعاقدية	مستقل	المورد ٣	٪٢٨,١	٤١,٠٦١,٣٢٥	غير تعاقدية	مستقل	المورد ٢
٪١٤,٨	٢٧,٨٤١,٧٦٠	تعاقدية	غير مستقل	المورد ٧	٪٤,٣	٦,٦١٧,٥١٨	تعاقدية	غير مستقل	المورد ٧	٪٢١,٢	٣٠,٩٥٥,٩٠٨	تعاقدية	غير مستقل	المورد ٣
٪٨,٩	١٦,٨١٦,٠٨٢	تعاقدية	مستقل	المورد ٩	٪٤,١	٦,٣٧١,٠٠٠	تعاقدية	مستقل	المورد ٨	٪٥,٦	٨,٢٣٠,١٧٦	تعاقدية	مستقل	المورد ٤
٪١,٦	٣,٠٣٠,٩٤٤	تعاقدية	مستقل	المورد ١٠	٪٣,٢	٤,٨٥٥,٨٧٥	تعاقدية	مستقل	المورد ٩	٪٠,٦	٨٥٥,٨٦٠	تعاقدية	مستقل	المورد ٥
٪٦٢,١	١١٧,٠٠٢,١٩٦			الإجمالي	٪٩٨,٩	١٥١,٨٣٤,٥٥٤			الإجمالي	٪٩١,١	١٣٢,٩٧٤,٤٤٥			الإجمالي

المصدر: الشركة

٣-٤-٥ تعاملات الشركة مع كبار العملاء

تقوم الشركة بالتعامل مع عدد من كبار العملاء والذين هم أطراف محلين مستقلين ومن ذوي العلاقة والذين تقوم التعاملات معهم على أساس عقود واتفاقيات أو على أسس غير تعاقدية. يوضح الجدول التالي التعاملات مع كبار عملاء الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م.

الجدول رقم (٢٢): تعاملات الشركة مع كبار عملائها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م						٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م						
النسبة من إجمالي الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من إجمالي الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من إجمالي الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل
		تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل				تعاقدية - غير	طرف مستقل	
٪٣٩,٤	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٦	٪٢٠,٥	٤١,٩٢٤,٠٠٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٦	٪٢٢,٣	٤٥,٦١٠,٢٧١	تعاقدية	غير مستقل	العميل ١
٪٩,٧	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	تعاقدية	مستقل	العميل ١١	٪١٩,٣	٣٩,٥١١,٥٩٣	تعاقدية	مستقل	العميل ٧	٪٢٥,٩	٥٢,٠٨٩,٠٥٥	تعاقدية	مستقل	العميل ٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل	النسبة من الإيرادات	الإيرادات (ريال سعودي)	طبيعة العلاقة		اسم العميل
		تعاقدية - غير	تعاقدية - طرف مستقل				تعاقدية - غير	تعاقدية - طرف مستقل				تعاقدية - غير	تعاقدية - طرف مستقل	
٪٢,٩	٦,٩٠٠,٠٠٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ١٢	٪٥,٣	١٠,٨٩٦,٢٥٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٨	٪٢٤,٥	٧٠,٥٨١,٨٨٥	تعاقدية	مستقل	العميل ٣
٪٢,٧	٦,٤٣٧,٧٣٧	تعاقدية	مستقل	العميل ٣	٪٢,٠	٤,١١٧,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٩	٪٥,٧	١١,٧٠٤,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٤
٪١,٦	٣,٨٥٧,١٠٠	تعاقدية	غير مستقل	العميل ٨	٪١,٧	٣,٥٤٠,٧٢٩	غير تعاقدية	مستقل	العميل ١٠	٪٢,٧	٥,٥٠٠,٠٠٠	غير تعاقدية	مستقل	العميل ٥
٪٥٦,٣	١٣٣,٧٨٩,٥٤٧	الإجمالي			٪٤٨,٩	٩٩,٩٨٩,٥٧٢	الإجمالي			٪٩١,٠	١٨٦,٤٨٥,٢١١	الإجمالي		

المصدر: الشركة

### ٣-٤-٦ رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

#### رؤية الشركة

«الريادة في صناعة فرص الاستثمار المستدام والتطوير العقاري المبتكر.»

#### رسالة الشركة

نصنع القيمة من خلال تطوير عقاري ملهم واستثمار واعد، والسعي لتقديم حلول مبتكرة تفوق توقعات العملاء من خلال المنتجات والخدمات العقارية المقدمة في الشركة.

#### استراتيجية الشركة

- استراتيجية الشركة قائمة على العناصر التالية:
- التطوير المبتكر للمنتجات العقارية السكنية والتجارية.
- بناء التحالفات المتخصصة في القطاعات العقارية المختلفة.
- تنمية محفظة استثمارات الشركة في القطاع العقاري.
- بناء وإثراء محفظة الدخل الخاصة بالشركة.
- التوسع الجغرافي المدروس مع الشركاء المحليين.

### ٣-٥ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

تمتع الشركة بأبرز نواحي القوة التي تتمثل في الآتي:

- الخبرات الفنية المتراكمة لفريق العمل.
- هيكل رأسمالي متين وتنظيمي مرن.
- تحالفات مع الجهات العقارية المتخصصة.
- تنوع مشاريع الشركة بين القطاعات العقارية.
- أصول عقارية مميزة.

### ٦-٣ السجلات التجارية التابعة للشركة

تنص المادة (٣) من النظام الأساسي للشركة على أن يقع المركز الرئيسي لها في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية ويجوز أن تنشئ لها فروعاً أو مكاتباً أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة.

كما بتاريخ إصدار نشرة الإصدار هذه، ليس لدى الشركة أي فرع تابع لها في المملكة أو خارجها ما عدا المركز الرئيسي، وفيما يلي جدول يبين أبرز تفاصيل السجلات التجارية التابعة للشركة:

الجدول رقم (٢٣): السجلات التجارية التابعة للشركة

الاسم التجاري	نوع الكيان القانوني	رقم السجل التجاري	النشاط	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مساهمة مقفلة	١٠١٠٨٩٤١٥٣	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة	١٤٢٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م)	١٤٤٧/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض

المصدر: الشركة

### ٧-٣ الأشخاص العاملين لدى الشركة

كما بتاريخ إعداد هذه النشرة، بلغ عدد عاملي الشركة (١٣) عاملاً من بينهم (٨) عاملين سعوديين و(٥) عاملين غير سعوديين. وتم تصنيف الشركة على أنها منشأة صغيرة (فئة ب) وفقاً لبرنامج نطاقات محققة نسبة سعودة قدرها (٦١٪) كما في شهر مايو ٢٠٢٤م وتدرج حالياً ضمن النطاق «البلاتيني».

ويوضح الجدولان التاليان أعداد الموظفين وتوزيعهم حسب الإدارات والجنسيات خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٢٤): توزيع العاملين بحسب الجنسية

الموظفون	٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	٤	٥٧,١٪	٨	٦٦,٦٧٪	٨	٦٦,٦٧٪
غير السعوديين	٣	٤٢,٩٪	٤	٣٣,٣٣٪	٤	٣٣,٣٣٪
المجموع	٧	١٠٠٪	١٢	١٠٠٪	١٢	١٠٠٪

المصدر: الشركة

الجدول رقم (٢٥): توزيع العاملين بحسب الإدارات

الإدارة	٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م	
	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين
العمليات	١	٠	٢	٠	٢	٠
الاستثمار وتطوير الأعمال	١	٠	١	٠	١	٠
الرئيس التنفيذي	١	١	١	١	١	١
المالية	٠	١	٠	١	١	١
المبيعات	١	٠	١	٠	٢	٠
إدارة المشاريع	٠	١	٣	٢	١	٢
المجموع	٤	٣	٨	٤	٨	٤

المصدر: الشركة

كما بتاريخ نشر هذه النشرة، وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في الفقرة رقم ٣-٣ «الطبيعة العامة لأعمال الشركة» من القسم رقم ٣- «خلفية عن الشركة وطبيعة الأعمال»، لا يوجد لدى الشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة.

- كما بتاريخ نشر هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة نشاط تجاري خارج المملكة. وكما بتاريخ نشر هذه النشرة، لا تمتلك الشركة أي أصول خارج المملكة.
- لا يوجد لدى الشركة أي سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة إنما يوجد قسم إداري للاستثمار وتطوير الأعمال.
- لا يوجد أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال (١٢) شهراً الأخيرة.
- كما يقرّ أعضاء المجلس بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة عمل الشركة.



## هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة

٤.

### ٤-١ هيكل الملكية في الشركة قبل وبعد الطرح

فيما يلي جدول يبين ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول رقم (٢٦): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

م	الاسم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		النسبة (%)	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	النسبة (%)	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم
١	شركة الجمادة الأولى للاستثمار	٨,٣٥%	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	٧,٦٨%	١٥,٧٥٠,٠٠٠	
٢	شركة دار الماجد العقارية	١٥,٧٩%	٢٩,٧٧١,٩٢٥	٢٩,٧٧١,٩٢٥	١٤,٥٢%	٢٩,٧٧١,٩٢٥	
٣	حسن بن عطا الله العمري	٠,٤٠%	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٠,٣٧%	٧٥٠,٠٠٠	
٤	نادر بن حسن العمري**	٣٦,٤٩%	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٣,٥٧%	٦٨,٨٠٨,٩١٥	
٥	عطا الله بن حسن العمري	٠,٣٣%	٦١٧,٩٢٨	٦١٧,٩٢٨	٠,٣٠%	٦١٧,٩٢٨	
٦	أسرار بنت عطيان الججدلي	٠,٠٤%	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	٠,٠٣٧%	٧٥,٠٠٠	
٧	شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري***	١٠,٠٠%	١٨,٨٦٦,٥٦٩	١٨,٨٦٦,٥٦٩	٩,٢٠%	١٨,٨٦٦,٥٦٩	
٨	شركة الإعمار والتسيق	٠,٨٨%	١,٦٦٦,٦٦٥	١,٦٦٦,٦٦٥	٠,٨١%	١,٦٦٦,٦٦٥	
	الجمهور من المساهمين الحاليين	٢٧,٧٢%	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	٢٥,٥٠%	٥٢,٢٦٩,٠٤٥	
	المستثمرون المؤهلون	٠%	--	--	٨,٠١%	١٦,٤٢٣,٩٥٣	
	المجموع	١٠٠%	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠	

المصدر: الشركة

\* النسبة تقريبية

\*\* يملك نادر بن حسن العمري (١٢,٦٠٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٦,٦٨% من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٦,١٥% من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجمادة الأولى للاستثمار ويملك (٢٩٧,٧١٩) سهم أي ما نسبته ٠,١٦% من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,١٥% من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية.

\*\*\* تمثل أسهم خزينة.

فيما يلي نبذة عن هيكل ملكية كبار المساهمين من الشركة وهما شركة الجادة الأولى للاستثمار وشركة دار الماجد العقارية:

هيكل ملكية شركة الجادة الأولى للاستثمار التي تملك في الشركة (١٥,٧٥٠,٠٠٠) سهم تمثل نسبة (٨,٣٥٪) من إجمالي أسهم الشركة قبل الطرح و(٧,٦٨٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح:

الجدول رقم (٢٧): هيكل ملكية شركة الجادة الأولى للاستثمار

الرقم	اسم الشريك	عدد الحصص المملوكة (حصة)	القيمة الاسمية للحصة (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الحصص المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي رأس المال (%)
١	نادر حسن عطالله العمري	١١٢	٥,٠٠٠	٥٦٠,٠٠٠	٨٠٪
٢	سمر جمعة عودة العمري	٨	٥,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٥,٧١٤٪
٣	ملاك نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٤	صبا نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٥	حلا نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٦	نوف نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
٧	يوسف نادر حسن العمري	٤	٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢,٨٥٧٪
	الإجمالي	١٤٠	—	٧٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

• هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية التي تملك في الشركة (٢٩,٧٧١,٩٢٥) سهم تمثل نسبة (٨,٣٥٪) من إجمالي أسهم الشركة قبل الطرح و(٧,٦٨٪) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح:

الجدول رقم (٢٨): هيكل ملكية شركة دار الماجد العقارية

الرقم	اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة (سهم)	القيمة الاسمية للسهم (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الأسهم المملوكة (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي رأس المال (%)
١	حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
٢	خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨,٠٠٠	١٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	٣,٩٦٪
٣	شركة المجد الأولى للعقارية	١,٤٨٥,٠٠٠	١٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	٤,٩٥٪
٤	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	٢,٢٥٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٪
٥	شركة دار الماجد القابضة	١٧,٣٢٥,٠٠٠	١٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	٥٧,٧٥٪
٦	شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢,٢٥٠,٠٠٠	١٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٪
٧	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
٨	عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد	٤٥٠,٠٠٠	١٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٪
٩	ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
١٠	محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨,٠٠٠	١٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	٣,٩٦٪
١١	نادر حسن عطالله العمري	٣٠٠,٠٠٠	١٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٪
١٢	ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١,٠٠٠	١٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٢,٩٧٪
	الإجمالي	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	—	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: الشركة

## ٤-٢ الهيكل التنظيمي الإداري للشركة

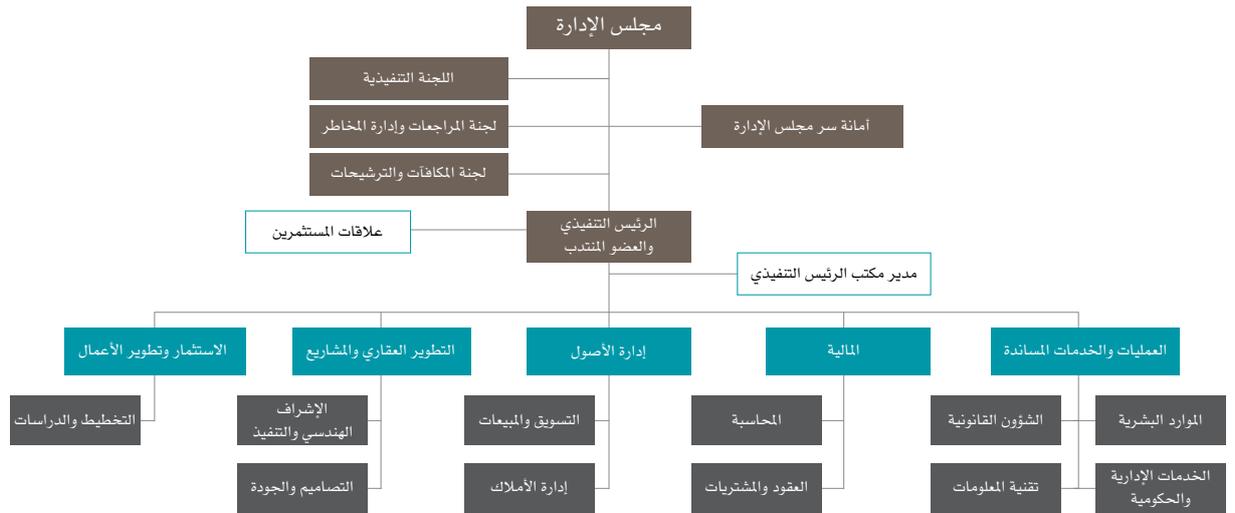
لدى الشركة هيكل تنظيمي يحدّد تقسيم الإدارات وتوزيع الصلاحيات والأعمال بين أقسامها. ويتألف الهيكل الإداري الرئيسي للشركة من مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وفريق من المسؤولين التنفيذيين (الإدارة العليا). يترأس الهيكل التنظيمي الإداري مجلس إدارة واللجان التابعة له، وتعاونهما الإدارة العليا التي تتولى مسؤولية الإشراف على نشاطات الشركة اليومية. كما يتولى المجلس المسؤولية النهائية عن التوجيه والإشراف العام والرقابة على الشركة. وقد حوّل المجلس مسؤولية تنفيذ الخطط الاستراتيجية وإدارة الأعمال اليومية للشركة إلى الإدارة العليا، والتي يترأسها الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب، وكذلك يشرف مباشرة على وضع السياسات والإجراءات اللازمة لضمان كفاءة وفعالية إدارة الشركة ونظام الرقابة الداخلية ودرء المخاطر بأقصى حد ممكن.

لدى الشركة ثلاث (٣) لجان تعاونها في أعماله: (١) اللجنة التنفيذية، (٢) لجنة المراجعة وإدارة المخاطر و(٣) لجنة المكافآت والترشيحات. تقع مسؤولية إدارة العمليات اليومية في الشركة على عاتق الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب وغيره من كبار أعضاء الإدارة العليا، الذين حوّلهم مجلس الإدارة صلاحيات تنفيذية محدّدة.

تم تحديد صلاحيات رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر في المادة (٢٣) من النظام الأساسي.

وفيما يلي رسم توضيحي يُبيّن الهيكل التنظيمي للشركة، وقد تم اعتماده بموافقة مجلس الإدارة بتاريخ ١٠/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٤م):

الشكل رقم (١): الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة

## ٣-٤ مجلس إدارة الشركة

بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)، عينت الجمعية التحويلية أعضاء أول مجلس إدارة للشركة لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحويلية بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م) وتنتهي بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٤م). وقد تشكل المجلس من خمسة (٥) أعضاء جميعهم أعضاء غير مستقلين، يبين الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

الجدول رقم (٢٩): أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر\*

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية**	الاستقلالية***	تاريخ العضوية	الأسهم المملوكة							
								قبل الطرح		بعد الطرح					
								مباشر	غير مباشر	مباشر	غير مباشر				
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد								
١	حسن بن عطا الله العمري	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٦١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)	٧٥٠,٠٠٠	٠,٤٠%	--	--	٧٥٠,٠٠٠	٠,٣٧%	--	--
٢	نادر بن حسن العمري	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٣٩	تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٦,٤٩%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٦,٨٤%	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٣,٥٧%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٦,٢٩%
٣	فيصل بن طلال بوظو	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٢٨	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤٤%	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤١%
٤	طارق بن فواز العجلاني	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤١	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤٤%	--	--	٨٣٣,٣٣٣	٠,٤١%
٥	عبد السلام بن عبدالرحمن الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٦	غير تنفيذي	غير مستقل	١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)	--	--	٣,٦٨٠,٥٩١	١,٩٥%	--	--	٣,٦٨٠,٥٩١	١,٨%
<b>أمانة سر مجلس الإدارة</b>															
--	أسرار بنت عطيان الجحدلي	أمانة سر مجلس الإدارة	سعودية	٢٩	تنفيذي	غير مستقل	٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٥/١٠/٢٠٢٣م)	٧٥٠,٠٠٠	٠,٠٤%	--	--	٧٥٠,٠٠٠	٠,٣٧%	--	--

المصدر: الشركة

\* بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م)، انعقدت الجمعية التحويلية لشركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري، ووافقت على تعيين مجلس الإدارة الأول والمؤلف من خمسة (٥) أعضاء لمدة أربع (٤) سنوات تبدأ من تاريخ انعقاد الجمعية التحويلية بتاريخ ١٧/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٠م) وتنتهي بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٦هـ، (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٤م)، علماً أنه وبتاريخ ١٨/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٢/٠٣/٢٠٢١م)، صدر قرار مجلس إدارة الشركة رقم (١-٢٠٢١)، وتقرر تعيين الأستاذ حسن بن عطا الله العمري رئيساً له والأستاذ نادر حسن العمري نائباً للرئيس. وبتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٥/١٠/٢٠٢٣م)، قرر مجلس الإدارة تعيين الأستاذة أسرار بنت عطيان الجحدلي أمانة سر المجلس.

\*\* يكتسب عضو مجلس الإدارة صفة «العضو التنفيذي» عندما يكون عضواً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في أعمال الإدارة اليومية لها أو يتقاضى راتباً منها لقاء ذلك، بالنسبة للعضو غير التنفيذي» فهو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة أو لا يتقاضى راتباً منها عدا مكافأة العضوية عن المجلس واللجان.

\*\*\* بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي والذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يلي:

(١) أن يكون مالكاً لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.

(٢) أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.

- (٢) أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- (٤) أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- (٥) أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العاميين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراسم الحسابات وكبار الموردين خلال العاميين الماضيين.
- (٦) أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- (٧) أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو ٥٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
- (٨) أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتاجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- (٩) أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

وتطبيق عوارض الاستقلالية على جميع أعضاء مجلس الإدارة للأسباب التالية:

رئيس مجلس الإدارة حسن بن عطا الله العمري هو غير مستقل لوجود صلة قرابة مع الرئيس التنفيذي ونائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري.

نائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري هو غير مستقل لوجود صلة قرابة مع رئيس مجلس الإدارة، ولكونه مالكاً لما نسبته (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة فضلاً عن كون الرئيس التنفيذي وله مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أعمال وعقود تتم لحساب الشركة.

أما بالنسبة لسائر الأعضاء السادة فيصل بن طلال بوظو، طارق بن فواز العجلاني وعبد السلام بن عبدالرحمن الماجد، فهم غير مستقلين لوجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لهم في أعمال وعقود تتم لحساب الشركة.

\*\*\*\* الملكية غير المباشرة تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء المجلس أو مساهمين بشكل غير مباشر في الشركة من خلال ملكيتهم في شركات تملك أسهم في الشركة. كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، لدى بعض أعضاء مجلس الإدارة ملكية غير مباشرة من خلال الشركات المساهمة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وفقاً للآتي: (١) نادر بن حسن العمري (يملك (١٢,٦٠,٠٠٠) سهم أي ما نسبته ٦,٦٨٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٦,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح بصورة غير مباشرة من خلال شركة الجادة الأولى للاستثمار ويملك (٢٩٧,٧١٩) سهم أي ما نسبته ٠,١٦٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,١٥٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح من خلال شركة دار الماجد العقارية، (٢) فيصل بن طلال بوظو (يملك عدد (٨٢٣,٣٣٣) سهم أي ما نسبته ٠,٤٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٤١٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح) بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتنسيق، (٣) طارق بن فواز العجلاني (يملك عدد (٨٢٣,٣٣٣) سهم أي ما نسبته ٠,٤٤٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ٠,٤١٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح) بصورة غير مباشرة من خلال شركة الإعمار والتنسيق و(٤) عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد (يملك عدد (٣,٦٨٠,٥٩١) سهم أي ما نسبته ١,٩٥٪ من إجمالي الأسهم قبل الطرح و ١,٨٨٪ من إجمالي الأسهم بعد الطرح) بصورة غير مباشرة من خلال شركة دار الماجد العقارية.

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة في نظام الشركات، وبحسب نظام الشركة الأساسي، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها.

أما بالنسبة لصلاحيات الرئيس ونائب الرئيس والعضو المنتدب وأمين السر، فقد فصلتها المادة (٢٣) من النظام الأساسي، بحيث يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. وللإطلاع على تفاصيل صلاحيات مجلس الإدارة، رئيس مجلس الإدارة ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر، بالإضافة لأحكام النظام الأساسي التي ترعى انتهاء عضوية المجلس والمركز الشاغر بمجلس الإدارة واجتماعات مجلس الإدارة ونصاب هذه الاجتماعات ومداولاته، الرجاء الاطلاع على القسم الفرعي -٤-٨- «ملخص النظام الأساسي» من القسم رقم ٨- «المعلومات القانونية» من هذه النشرة.

فيما يلي نبذة عن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمانة السر:

**الجدول رقم (٣٠): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة حسن بن عطا الله العمري**

الاسم	حسن بن عطا الله العمري
العمر	٦٥
الجنسية	سعودي
المناصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ماجستير في إدارة الأعمال، كلية الاقتصاد والإدارة، جامعة الملك عبد العزيز، ١٩٩١م.</li> <li>- بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك عبد العزيز، ١٩٨٢م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير الدعاية والإعلان، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠١٣م - ٢٠١٨م).</li> <li>- رئيس الخدمات المساندة، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠٠٩م - ٢٠١٣م).</li> <li>- مدير الشؤون الإدارية المساندة بإدارة الدعاية والبرامج السياحية، الخطوط الجوية السعودية، (٢٠٠١م - ٢٠٠٩م).</li> <li>- مدير إدارة برنامج الفرسان، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٩م - ٢٠٠١م).</li> <li>- كبير أخصائي تنمية وتطوير برامج المبيعات، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٧ - ١٩٩٩م).</li> <li>- كبير أخصائي المبيعات التجارية، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٩٤م - ١٩٩٧م).</li> <li>- كبير مشرفي خدمات العملاء، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٨٧م - ١٩٩٤م).</li> <li>- كبير ممثلي المبيعات، الخطوط الجوية السعودية، (١٩٨٣م - ١٩٨٧م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣١): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة نادر بن حسن العمري**

الاسم	نادر بن حسن العمري
العمر	٣٩
الجنسية	سعودي
المناصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ماجستير في الاقتصاد، جامعة واترلو، كندا، ٢٠٠٧م.</li> <li>- بكالوريوس في التجارة مع مرتبة الشرف، تخصص اقتصاد، جامعة سانت مارين، كندا، ٢٠٠٦م.</li> <li>- برنامج تنفيذي في الإدارة والتمويل العقاري، جامعة هارفرد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠١٢م.</li> <li>- حاصل على شهادات في الاستثمار والتمويل، جامعة نيويورك، ٢٠١٥م.</li> <li>- مقيّم عقاري معتمد، الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين، السعودية، ٢٠١٨م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠١٩م حتى الآن).</li> <li>- مستشار مالي، شركة دار الماجد العقارية، (٢٠١٩م - حتى الآن)</li> <li>- عضو اللجنة العقارية بالغرفة التجارية لمنطقة الرياض، (٢٠٢٠م - حتى الآن).</li> <li>- مستشار معالي رئيس هيئة تقويم التعليم والتدريب لشؤون الاستثمار، (٢٠٢٠م - ٢٠٢٠م).</li> <li>- الرئيس التنفيذي للعمليات والاستثمار العقاري، الهيئة العامة للأوقاف، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م).</li> <li>- الرئيس التنفيذي للعمليات ونائب الرئيس التنفيذي، شركة أنفاس الراحة، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م).</li> <li>- أمين مجلس الإدارة لشركة أنفاس الراحة، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م).</li> <li>- مدير محفظة أول لمجموعة المهيدب، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م).</li> <li>- رئيس الممتلكات العقارية لشركة حصانة للاستثمار، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م).</li> <li>- أمين سر مجلس إدارة شركة حصانة للاستثمار، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م).</li> <li>- باحث استثمار للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، (٢٠٠٧م - ٢٠١٤م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة ذاخر للتطوير العقاري، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، صندوق الشرف للاستثمار، (٢٠٢٠م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، صندوق جادة الدرعية للاستثمار، (٢٠٢٠م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، الشركة الإنتاج الثلاثي للطاقة، (٢٠١٨م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس مديرين، شركة درة اشبيلية للاستثمار، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس مديرين، شركة أوقاف للإدارة والخدمات العقارية، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- الشركة السعودية لتمويل المساكن-سهل، (٢٠١٢م - ٢٠١٩م).</li> <li>- عضو مجلس إدارة البنك العربي الوطني، (٢٠١١م - ٢٠١٥م).</li> <li>- عضو مجلس إدارة شركة دار التمليك للتمويل، (٢٠٠٨م - ٢٠١١م).</li> </ul>

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣٢): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة فيصل بن طلال بوظو**

الاسم	فيصل بن طلال بوظو
العمر	٤٢
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بكالوريوس في إدارة الأعمال، الجامعة الأمريكية في بيروت، ٢٠٠٤م.</li> <li>- شهادة حصد ريادة الأعمال للازدهار في عالم سريع التغير، جامعة ماساسوشتس للتكنولوجيا، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢١م.</li> <li>- شهادة أساسيات إدارة العمليات، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة التصور المعماري، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة ريادة الأعمال في الاقتصادات الناشئة، جامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة إدارة التغيير، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة إدارة العمليات، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة القانوني الدولي، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة القيادة وتطوير الفريق، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة إدارة المخاطر، معهد إدارة الأعمال الدولية، برلين، ألمانيا، ٢٠٢٠م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق، (٢٠٠٦م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠١٢م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، أعالي المدينة للتطوير العقاري المحدودة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة المواد والأثاث المحدودة، (٢٠١٥م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة ميب المتخصصة المحدودة، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- مدير تنفيذي، المستوصف الطبي السعودي للأسنان، (٢٠٠٤م - ٢٠٠٦م).</li> <li>- مؤسس مشارك وتنفيذي، مجلة نو واي، (٢٠٠٥م - ٢٠٠٦م).</li> <li>- مسؤول تكاليف، لا فوال بلو، (٢٠٠٢م - ٢٠٠٤م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

**الجدول رقم (٣٣): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة طارق بن فواز العجلاني**

الاسم	طارق بن فواز العجلاني
العمر	٤٥
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة فيرجينيا التقنية، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٠٥م.</li> <li>- بكالوريوس الهندسة المعمارية، جامعة فيرجينيا التقنية، الولايات المتحدة الأمريكية، ٢٠٠٣م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق، (٢٠٠٨م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠١٢م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة الإعمار والتسويق للتجارة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة أعالي المدينة للتطوير العقاري المحدودة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة المواد والأثاث المحدودة، (٢٠١٥م - حتى الآن).</li> <li>- مؤسس وشريك تنفيذي، شركة ميب المتخصصة المحدودة، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- مهندس معماري، العجلاني للمقاولات، (٢٠٠٥م - ٢٠٠٧م).</li> <li>- معماري متدرب، شركة سكدمور وميريل، الولايات المتحدة الأمريكية، (٢٠٠٤م - ٢٠٠٥م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

**الجدول رقم (٣٤): السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد**

الاسم	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد
العمر	٣٦
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، السعودية، ٢٠١٠م.
الخبرات العملية	شريك مؤسس والرئيس التنفيذي، شركة دار الماجد العقارية (٢٠١٤م - الآن).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نائب رئيس مجلس الإدارة، شركة ذرى للتمويل الجماعي بالدين، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس المديرين، شركة دار الماجد القابضة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق الشمال، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق البساتين، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق أرض شرق الرياض، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة مشاركة المالية - صندوق الماجدية الخبر، (٢٠٢٢م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة بلوم المالية - صندوق الملحقا ريزدنس، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق الدار، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة جدوى المالية - صندوق الشرفة، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- عضو مجلس إدارة، شركة مشاركة المالية - صندوق الماجدية، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> </ul>

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣٥): السيرة الذاتية لأمينة سر مجلس الإدارة أسرار بنت عطيان الجحدلي**

الاسم	أسرار بنت عطيان الجحدلي
العمر	٢٩
الجنسية	سعودية
المنصب	أمينة السر - مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بكالوريوس العلوم في المالية، جامعة عضت، ٢٠١٧م.</li> <li>- شهادة دورة اعداد وتأهيل المحاسبين لسوق العمل، المركز الإداري والمالي، ٢٠١٩م.</li> <li>- شهادة مبادئ المحاسبة، CFI، ٢٠٢١م.</li> <li>- شهادة قراءة القوائم المالية، CFI، ٢٠٢١م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال، الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٣م - حتى الآن).</li> <li>- محلل استثمار، الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - ٢٠٢٣م).</li> <li>- محاسبة، شركة اوفر دوز، (٢٠٢٠م - ٢٠٢١م).</li> <li>- محاسبة، شركة ثبات للإنشاءات، (٢٠١٨م - ٢٠٢٠م).</li> <li>- متدرب محاسبة، شركة شدا هومز، (٢٠١٧م - ٢٠١٧م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .

المصدر: الشركة

## ٤-٤ كبار التنفيذيين

يوضح الجدول أدناه أعضاء الإدارة التنفيذية كما بتاريخ هذه النشرة:

### الجدول رقم (٣٦): كبار التنفيذيين

الأسهام المملوكة								العمر	تاريخ الانضمام	الجنسية	المُنصب	الاسم
بعد الطرح				قبل الطرح								
غير مباشر		مباشر		غير مباشر		مباشر						
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم					
٦,٢٩%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٣٣,٥٧%	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٦,٨٤%	١٢,٨٩٧,٧١٩	٣٦,٤٩%	٦٨,٨٠٨,٩١٥	٣٩	٢٠١٩/٠١/٠١ م	سعودي	الرئيس التنفيذي	نادر حسن عطا الله العمري
--	--	--	--	--	--	--	--	٣٣	٢٠١٨/٠٣/٠١ م	سعودية	مديرة العمليات والخدمات المساندة	لينا عبد الله بن محمد الرزوق
--	--	--	--	--	--	--	--	٢١	٢٠٢١/١١/١٦ م	مصري	المدير المالي	أيمن عبد الرزاق صابر
--	--	٠,٣٠%	٦١٧,٩٢٨	--	--	٠,٣٣%	٦١٧,٩٢٨	٣٢	٢٠٢٠/٠١/٠١ م	سعودي	مدير إدارة الأصول	عطا الله حسن العمري**
--	--	--	--	--	--	--	--	٣٩	٢٠٢٢/٠٨/٠٩ م	سعودي	الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري والمشاريح	سليمان خالد سليمان الشماسي
--	--	٠,٣٧%	٧٥,٠٠٠	--	--	٠,٠٤%	٧٥,٠٠٠	٢٩	٢٠٢١/٠٣/١٧ م	سعودية	مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال	أسرار بن عطيان الجحدلي***
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	مدير المراجعة الداخلية	منصب شاغر****

المصدر: الشركة

\* كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، يملك الرئيس التنفيذي نادر حسن عطا الله العمري عدد (٦٨,٨٠٨,٩١٥) سهم بطريقة مباشرة و(١٢,٨٩٧,٧١٩) سهم بطريقة غير مباشرة.

\*\* كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، يملك مدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري عدد (٦١٧,٩٢٨) سهم بطريقة مباشرة.

\*\*\* كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، تملك مديرة الاستثمار وتطوير الأعمال أسرار بن عطيان الجحدلي عدد (٧٥,٠٠٠) سهم بطريقة مباشرة.

\*\*\*\* تفيد الشركة أن العمل جاري من أجل التعاقد مع جهة خارجية لإسناد مهام المراجعة الداخلية إليها.

وفيما يلي نبذة عن السير الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي نادر حسن عطا الله العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣١).

الجدول رقم (٣٧): ملخص السيرة الذاتية لمديرة العمليات والخدمات المساندة ليينا عبد الله بن محمد الرزوق

الاسم	ليينا بنت عبد الله الرزوق
العمر	٣٣
الجنسية	سعودية
المنصب	مديرة العمليات والخدمات المساندة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ماجستير إدارة الأعمال، تخصص الموارد البشرية، جامعة الأمير سلطان، السعودية، ٢٠١٧م.</li> <li>- بكالوريوس إدارة الأعمال، تخصص المحاسبة، جامعة الملك سعود، السعودية، ٢٠١٣م.</li> <li>- شهادة إدارة المشاريع (PMP)، المركز السعودي للاعتماد، السعودية، ٢٠١٧م.</li> <li>- شهادة الاستثمار العقاري، معهد ليورون، الإمارات العربية المتحدة، ٢٠١٧م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مديرة العمليات والخدمات المساندة، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - حتى الآن).</li> <li>- مديرة محفظة، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠١٨م - ٢٠٢١م).</li> <li>- أمينة سر لجنة الائتمان، شركة أنفاس للرعاية الطبية، (٢٠١٨م - ٢٠١٨م).</li> <li>- المديرة التنفيذية للعمليات، شركة أنفاس للرعاية الطبية، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م).</li> <li>- مسؤولة تطوير الموارد البشرية، مجموعة أكوا، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م).</li> <li>- محللة عمليات، بنك الإمارات الوطني دبي، (٢٠١٣م - ٢٠١٥م).</li> <li>- متدربة، بي دبليو سي، (٢٠١٣م - ٢٠١٣م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

الجدول رقم (٣٨): ملخص السيرة الذاتية للمدير المالي أيمن عبد الرزاق صابر

الاسم	أيمن عبد الرزاق صابر
العمر	٣١
الجنسية	مصري
المنصب	المدير المالي
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بكالوريوس في المحاسبة، جامعة الأزهر، ٢٠١٣م.</li> <li>- دورة المعايير المحاسبية الدولية، نير شور، ٢٠٢١م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، المدير المالي، (٢٠١٩م - حتى الآن).</li> <li>- شركة جزل العربية للاستثمارات (شركة مساهمة مغلقة)، رئيس حسابات، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م).</li> <li>- مكتب المحيد واليحيى محاسبون قانونيون، مراجع خارجي، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م).</li> <li>- شركة الملك فيصل، القاهرة، محاسب، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م).</li> <li>- دننتس قايد، القاهرة، محاسب، (٢٠١٥م - ٢٠١٥م).</li> <li>- جنة الرضا للاستصلاح الزراعي، القاهرة، محاسب أول، (٢٠١٥م - ٢٠١٦م).</li> <li>- عضوية الجمعية المصرية للمحاسبين.</li> <li>- عضوية الجمعية السعودية للمحاسبين.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد.
المصدر: الشركة	

**الجدول رقم (٣٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة الأصول عطا الله حسن العمري**

الاسم	عطا الله حسن العمري
العمر	٣٢
الجنسية	سعودي
المناصب	مدير إدارة الأصول
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بكالوريوس في الهندسة الإدارية، ٢٠١٧م.</li> <li>- شهادة النمذجة المالية العقارية، جامعة نيويورك، ٢٠٢١م.</li> <li>- شهادة التسويق العقاري، SREI، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة التحليل المالي العقاري، جامعة نيويورك، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة مبادئ القيادة، جامعة هارفرد، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة إدارة المشاريع الإنشائية، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة أساسيات النمذجة الكمية، جامعة وارتن، ٢٠٢٠م.</li> <li>- شهادة مهارات التخطيط الاستراتيجي ٢٠١٨م.</li> <li>- الحزام الأخضر، ٦ سيجما، ٢٠١٧م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدير إدارة الأصول، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٣م - حتى الآن).</li> <li>- مدير التسويق والمبيعات، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢١م - ٢٠٢٣م).</li> <li>- مدير تطوير الأعمال، شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، (٢٠٢٠م - ٢٠٢١م).</li> <li>- مدير مشاريع، مصرف الراجحي، (٢٠١٩م - ٢٠٢٠م).</li> <li>- محلل أعمال أول، مصرف الراجحي، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م).</li> <li>- محلل أعمال، مصرف الراجحي، (٢٠١٧م - ٢٠١٨م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .
المصدر: الشركة	

**الجدول رقم (٤٠): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي للتطوير سليمان خالد سليمان الشماسي**

الاسم	سليمان خالد سليمان الشماسي
العمر	٣٩
الجنسية	سعودي
المناصب	الرئيس التنفيذي للتطوير
المؤهلات العلمية	بكالوريوس العلوم في العمارة، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠٨م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- رئيس قسم المشاريع ودراسات التصميم، شركة أوقاف للاستثمار، (٢٠٢١م - ٢٠٢٢م).</li> <li>- معماري أول، نيوم، (٢٠١٩م - ٢٠٢١م).</li> <li>- مهندس مسؤول، إدارة المشاريع، الهيئة العامة للأوقاف، (٢٠١٨م - ٢٠١٩م).</li> <li>- معماري أول، شركة دار التميميات، (٢٠١٦م - ٢٠١٨م).</li> <li>- منسق مشاريع معمارية، جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية، (٢٠١٦م - ٢٠١٦م).</li> <li>- معماري ومنسق مشاريع، شركة الثمرات للتجارة والمقاولات، (٢٠١٢م - ٢٠١٣م).</li> <li>- معماري، Ai+Architecture، (٢٠١٠م - ٢٠١١م).</li> <li>- معماري، شركة زهير فايز، (٢٠٠٨م - ٢٠١٠م).</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد .
المصدر: الشركة	

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لمديرة الاستثمار وتطوير الأعمال أسرار بنت عطيان الجحدلي، الرجاء مراجعة الجدول رقم (٣٥).

## ٤-٥ لجان مجلس الإدارة

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات الجديدة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م)، بناءً على نظام الشركات الجديد والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٤٥-٢٠١٨) وتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٣/٠٤/٢٠١٨م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (٣-٥٧-٢٠١٩) وتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠/٠٥/٢٠١٩م) والمعدلة بموجب بقرار مجلس الهيئة رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ٠١/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م)، بالإضافة إلى لائحة حوكمة الشركات المساهمة غير المدرجة الصادرة بموجب قرار معالي وزير التجارة بالقرار رقم (٤٤٢٣٩) وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٩هـ (الموافق ٣٠/٠٤/٢٠١٨م).

وفق المادة (٤٩) من لائحة حوكمة الشركات غير المدرجة، يشكل مجلس الإدارة والمادة (٤٧) من لائحة حوكمة الشركات، يشكل مجلس الإدارة لجاناً متخصصة وفقاً لما يلي:

١. حاجة الشركة وظروفها وأوضاعها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية.
٢. يكون تشكيل اللجان وفقاً لإجراءات عامة يضعها المجلس تتضمن تحديد مهمة كل لجنة ومدة عملها والصلاحيات المخولة لها خلال هذه المدة وكيفية رقابة مجلس الإدارة عليها، وعلى اللجنة أن تبلغ المجلس بما تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية، وعلى المجلس أن يتابع عمل هذه اللجان بانتظام للتحقق من ممارستها الأعمال الموكلة إليها.
٣. تكون كل لجنة مسؤولة عن أعمالها أمام المجلس، ولا يخل ذلك بمسؤولية المجلس عن تلك الأعمال وعن الصلاحيات أو السلطات التي فوضها إليها.
٤. ألا يقل عدد أعضاء اللجان عن (٣) ثلاثة ولا يزيد على (٥) خمسة.
٥. يجب حضور رؤساء اللجان (أو من ينوب عنهم من أعضائها) للجمعيات العامة للإجابة عن أسئلة المساهمين.
٦. على الشركة أن تشعر الهيئة بأسماء أعضاء اللجان وصفات عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تعيينهم وأي تغييرات تطرأ على ذلك خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.
٧. تلتزم الشركة بكافة متطلبات الحوكمة الإلزامية الواردة في نظام الشركات، وتتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

قامت الشركة بتشكيل ثلاث (٣) لجان - وهي: (١) اللجنة التنفيذية، (٢) لجنة المراجعة وإدارة المخاطر و(٣) لجنة المكافآت والترشحات - نظراً لحاجة الشركة وظروفها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية، بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة.

فيما يلي وصف لهذه اللجنة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين.

### ٤-٥-١ اللجنة التنفيذية

قامت الشركة بتشكيل اللجنة التنفيذية وفقاً لمتطلبات لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م). وبتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٤٣هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢١م)، تم اعتماد لائحة عمل اللجنة التنفيذية الخاصة بالشركة بموجب قرار مجلس الإدارة بالتمرير رقم (٩/٣/٢٠٢١) وقد تم اعتماد النسخة المعدلة منها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م).

### ٤-٥-١-١ اللجنة التنفيذية

تنص الفقرة الأولى (١) من المادة الثالثة (٣) من لائحة العمل الخاصة باللجنة التنفيذية، أن يتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة وتتألف هذه اللجنة من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل من أعضاء مجلس الإدارة.

وتكون مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة حيث يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة ثلاث (٣) سنوات. باستثناء الدورة الأولى والتي تستمر فيها عضوية أعضاء اللجنة لمدة أربع (٤) سنوات. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم.

علماً أنه بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٣م)، قرر مجلس الإدارة المجتمع تشكيل اللجنة التنفيذية وفقاً للآتي:

#### الجدول رقم (٤١): تشكيل اللجنة التنفيذية

اللجنة التنفيذية		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
نادر بن حسن العمري	رئيس اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)
فيصل بن طلال بوظو	عضو اللجنة التنفيذية	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

#### ٤-٥-٢ مهام ومسؤوليات اللجنة التنفيذية

تنص الفقرة الثانية (٢) من المادة الرابعة (٤) من لائحة العمل الخاصة باللجنة التنفيذية على أنها تملك صلاحية رفع التوصيات إلى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة بخصوص مقترح الأهداف الاستراتيجية والخطط الرئيسية للشركة والتأكد من تطبيقها بالجودة اللازمة والتكلفة المقبولة. كما تملك صلاحية متابعة خطط الشركة الاستراتيجية الطويلة والمتوسطة والقصيرة الأجل ومراجعتها من حين لآخر. كما تملك اللجنة صلاحية مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس. وللجنة متابعة تنفيذ الموازنات التقديرية للشركة وتحليل أسباب الانحرافات إن وجدت وتقديم التوصيات بشأنها للمجلس. كما أن للجنة صلاحية الإشراف العام وتقييم أداء الأنشطة الاستثمارية العقارية التي تقوم بها الشركة داخلياً وخارجياً والتأكد من عدم خروجها عن خطة واستراتيجية وسياسة الاستثمار المصادق عليها بحسب ما هو منصوص عليه في لائحة الصلاحيات. كما قد تطلب اللجنة من أي مسؤول أو موظف آخر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أو مستشارين خارجيين أو أي شخص آخر الاجتماع مع أي عضو أو مستشار في اللجنة التنفيذية أو تقديم مساعدة أخرى للجنة لدى أدائها لمهامها.

أما الفقرة الثالثة (٣) من المادة الرابعة (٤) من هذه اللائحة اعتبرت أنه من مسؤوليات اللجنة التنفيذية ممارسة اختصاصاتها المنصوص عليها في هذه اللائحة وصلاحيات وسلطات مجلس إدارة الشركة في إدارة نشاط الشركة وشؤونها وذلك في حدود السلطات والصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن حدود لائحة مجلس الإدارة وجدول الصلاحيات المعتمد.

أما المسؤوليات الأخرى للجنة التنفيذية، بحسب لائحة العمل الخاصة بها، هي:

- مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموتقة في استمارة الإجراءات الخاصة بالاجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
- الالتزام بلائحة عمل اللجنة التنفيذية والإشراف عليها من قبل رئيس اللجنة وضمان مرونة اللائحة لكي يتوافق بشكل أفضل مع الظروف والمتطلبات التنظيمية المتغيرة.
- مراجعة وإعادة تقييم كفاية هذه اللائحة سنوياً ورفع التوصيات بأية تغييرات مقترحة إلى المجلس لاعتمادها.
- لا يجوز أن تفوض اللجنة التنفيذية أيًا من مهامها إلى لجنة فرعية منبثقة عنها.
- القيام بأية أنشطة أخرى بناء على طلب المجلس، وبما يتوافق مع لائحة اللجنة ونظام الشركة الأساسي والقوانين المتبعة.
- ينبغي أن ترفع اللجنة تقريراً حول كافة القرارات والتوصيات التي اتخذتها اللجنة إلى المجلس خلال فترة لا تتعدى اجتماع المجلس الدوري التالي.
- لدى اضطلاع أعضاء اللجنة بمسؤولياتهم، يتعين عليهم الالتزام بالسرية في تنفيذ الأنشطة وفقاً لسياسة السرية المحددة في لائحة عمل مجلس الإدارة وممارسة التقدير والحكم المهني لكي يتصرفوا بطريقة تحقق المصلحة الأفضل للشركة.
- ضمان الالتزام بإرشادات وقوانين وقواعد وأنظمة الحوكمة الصادرة عن مختلف الهيئات التشريعية والجهات التنظيمية.

#### ٤-٥-٣ اجتماعات اللجنة التنفيذية

تجتمع اللجنة التنفيذية بحسب الفقرة الأولى (١) من المادة الخامسة (٥) مرة واحدة على الأقل في السنة. كما بتاريخ هذه النشرة، اجتمعت اللجنة التنفيذية مرة واحدة خلال العام ٢٠٢٣م.

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية:

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لرئيس اللجنة التنفيذية نادر بن حسن العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣١).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو اللجنة التنفيذية فيصل بن طلال بوظو، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٢).

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو اللجنة التنفيذية عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).

## ٤-٥-٢ لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

قامت الشركة بتشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر وفقاً لما نصت عليه لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة بالإضافة إلى لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بها، والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م).

يُمكن غرض تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر في تمثيل مجلس إدارة شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري ومساعدته في أداء مسؤولياته الإشرافية تجاه المساهمين وغيرهم. كما تقوم لجنة المراجعة وإدارة المخاطر بالإشراف على عمل مراجعي الحسابات الخارجيين وتقييم أدائهم، بما في ذلك مراجعة وتقييم مؤهلات واستقلالية المراجعين العاملين لديهم. وفي إطار ذلك، يقع على عاتق لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الحفاظ على التواصل المفتوح دون قيود بين أعضاء اللجنة ومراجع الحسابات الخارجيين، المراجعين الداخليين، وإدارة الشركة. كذلك يقع على عاتق اللجنة مسؤولية رفع التقارير مباشرة إلى مجلس إدارة الشركة.

## ٤-٥-٣ تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة (٣) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بالشركة، على أن يقوم مجلس إدارة الشركة بتعيين أعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر التي تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء، بحيث يكون عضو واحد من خارج المجلس من ذوي الاختصاص وألاً يكون رئيس اللجنة من أعضاء مجلس الإدارة. ولا يجوز أن يكون رئيس مجلس الإدارة أو أي عضو تنفيذي بالمجلس من أعضاء اللجنة.

تكون مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم، شريطة ألا يتجاوز حد إعادة التعيين ثلاث (٣) فترات متتالية.

بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م)، أصدر مجلس الإدارة قرار رقم (١/٣/٢٠٢١) الذي قضى بتعديل التوصية السابقة للأسماء المرشحة لعضوية لجنة المراجعة وإدارة المخاطر. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، على تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر للدورة الجديدة، ابتداءً من تاريخ انعقاد هذه الجمعية وحتى انتهاء الدورة في ١٠/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٥م)، وقد تشكلت وفقاً للآتي:

### الجدول رقم (٤٢): تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

لجنة المراجعة وإدارة المخاطر		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
د. وليد بن عمر باحمدان	رئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من خارج المجلس
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من داخل المجلس (غير مستقل)
فيصل بن طلال بوظو	عضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

## ٤-٥-٣ مهام ومسؤوليات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

حددت المادة الرابعة (٤) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر الخاصة بالشركة نطاق صلاحية اللجنة، بحيث تملك لجنة المراجعة وإدارة المخاطر صلاحية إجراء أو تصريح التحقيقات في أية مسألة تقع ضمن نطاق مسؤوليتها، حيث إنها مخولة للقيام بالأمور التالية:

- تعيين وتحديد تعويضات مراجعي الحسابات من الشركات المسجلة التي تستعين بها الشركة، والإشراف على عملها.
- التدخل في حالات عدم التوافق التي قد تنشأ بين الإدارة ومراجع الحسابات فيما يتعلق بالتقارير المالية.
- إبداء الموافقة المسبقة على كافة مهمات مراجعة الحسابات والخطط المرتبطة بها، إضافة إلى الخدمات غير ذات الصلة بالمراجعة مثل القضايا المتعلقة بالاستشارات.
- اعتماد مستشارين مستقلين أو محاسبين أو غيرهم من أجل تقديم المشورة للجنة المراجعة وإدارة المخاطر أو مساعدتها في إجراء تحقيق معين.
- الحصول على أية معلومات تطلبها من الموظفين - حيث إنه من مسؤولية كافة الموظفين التعاون مع طلبات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر - أو الأطراف الخارجية.



## ب. الإشراف على أنظمة الرقابة على العمليات:

١. ضمان وجود نظام فعال وكفء للرقابة الداخلية على العمليات المختلفة التي تقوم بها الشركة.
٢. مراقبة تطبيق السياسات والإجراءات الموثقة والمعتمدة. ويتضمن ذلك مراقبة الالتزام بلوائح السياسات والإجراءات وتحديثها بشكل مستمر.
٣. وضع ومراجعة لائحة السلوك المهني والأخلاقي وتحديثها على أساس دوري، وتحديد ما إذا قامت الإدارة بإعداد نظام لتفعيل هذه اللائحة، وتحديد ما إذا كانت اللائحة مُعدة وفقاً لكافة القواعد والأنظمة المعمول بها.
٤. وضع إجراءات لاستلام ومعالجة الشكاوى المتعلقة بالعمليات، والمسائل المحاسبية، وأنظمة الرقابة التشغيلية والمحاسبية، ومسائل المراجعة والتدقيق. ويتضمن ذلك وضع إجراءات لضمان سرية المعلومات التي يقدمها الموظفون بخصوص مساءلة ممارسات الإدارة.
٥. إجراء التحقيقات الخاصة والإشراف عليها حسب الحاجة، مثل قضايا الاحتيال.

## • مجلس الإدارة

تمثل النقاط التالية مهام ومسؤوليات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر بخصوص مجلس إدارة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

١. رفع تقارير دورية إلى مجلس إدارة الشركة حول أنشطة وقضايا اللجنة والتوصيات ذات العلاقة.
٢. توفير قناة اتصال مفتوحة بين المراجعة الداخلية ومراجعي الحسابات ومجلس إدارة الجادة الأولى للتطوير العقاري.
٣. رفع تقارير سنوية إلى مجلس إدارة الشركة عن طريق تقرير مجلس الإدارة السنوي حول الأمور التالية:
  - تشكيل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر والمسؤوليات المسندة إليها وكيفية الاضطلاع بها؛
  - كفاية نظام الرقابة الداخلية؛
  - مدى ملاءمة السياسات والأحكام والتقديرات المحاسبية؛
  - الالتزام بمعايير المحاسبة المعمول بها؛
  - الالتزام بلائحة السلوك المهني والأخلاقي المطبقة في الشركة؛
  - الرأي حول استمرارية الشركة؛
  - أية معلومات أخرى مطلوبة، بما في ذلك الموافقة على الخدمات غير المرتبطة بالمراجعة التي يقدمها مراجعو الحسابات.

## • مراجعو الحسابات

١. وضع سياسات واضحة بما يتفق مع القوانين والأنظمة المعمول بها فيما يخص توظيف الموظفين الحاليين أو السابقين العاملين لدى مراجعي حسابات شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.
٢. تعيين وتحديد تعويضات مراجعي الحسابات، والإشراف على العمل المنفذ من قبلهم لغرض إعداد أو إصدار تقارير المراجعة أو الخدمات ذات العلاقة.
٣. مراجعة نطاق وأسلوب عمل مراجعي الحسابات المقترحين، بما في ذلك تنسيق عملية مراجعة الحسابات مع المراجعة الداخلية.
٤. المساهمة في إعداد سياسة الشركة التي تحدد أحكام الحصول على خدمات غير مرتبطة بمراجعة الحسابات مقدمة من قبل مراجعي حسابات الشركة.
٥. مراجعة واعتماد كل من الخدمات المرتبطة وغير المرتبطة بمراجعة الحسابات التي يقدمها مراجعو الحسابات المستقلون. ويتم الإفصاح عن الموافقة على هذه الخدمات في التقارير الدورية.
٦. مراجعة أداء مراجعي الحسابات المستقلين وعزلهم في حال اقتضت الظروف ذلك. وسيقوم مراجعو الحسابات المستقلون برفع تقارير إلى لجنة المراجعة مباشرة التي تقوم بدورها بالإشراف على حل المسائل الناشئة بين الإدارة ومراجعي الحسابات المستقلين في حال حدوثها، والنظر فيما إذا كان أداء مراجعي الحسابات في تقديم الخدمات المسموح بها غير المرتبطة بمراجعة الحسابات متوافقاً مع استقلالية مراجعي الحسابات أم لا.
٧. مراجعة أية مشكلات أو صعوبات مع مراجعي الحسابات المستقلين ورد الإدارة على ذلك، ومراجعة تأكيدات وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة من قبل الإدارة من وقت تحضير هذه التقارير، وإجراء مناقشات دورية مع مراجعي الحسابات المستقلين حول الأمور التالية:
  - كافة السياسات والممارسات المحاسبية الهامة؛

- كافة المعالجات البديلة للمعلومات المالية التي تمت مناقشتها مع الإدارة، والتأثيرات المترتبة على استخدام مثل هذه المعالجات، إضافة إلى رأي وتوصيات مراجعي الحسابات المستقلين المرتبطة بذلك؛
- المراسلات الخطية الهامة الأخرى بين مراجعي الحسابات المستقلين والإدارة، بما في ذلك دون الحصر التقرير الموجه إلى الإدارة وملخص الفروقات غير المعدلة الناتجة عن مراجعة الحسابات.
- ٨. الحصول على تقرير سنوي على الأقل من مراجعي الحسابات المستقلين ومراجعتهم حيث يوضح الأمور التالية:
  - الإجراءات الداخلية للرقابة على الجودة؛
  - كافة العلاقات القائمة بين مراجعي الحسابات المستقلين وشركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري.
- ٩. تقييم مؤهلات وأداء واستقلالية مراجعي الحسابات المستقلين. ويتضمن ذلك مراجعة خبرة ومؤهلات الشريك المسؤول عن مهمة المراجعة والأعضاء الرئيسيين الآخرين في فريق المراجعة المستقل، وذلك على أساس سنوي والحصول على تأكيد سنوي منهم بما يختص بذلك.
- ١٠. المشاركة بفعالية في حوار مع مراجعي الحسابات المستقلين حول أية علاقات أو خدمات غير مفسح عنها قد تؤثر على استقلالية وموضوعية مراجعي الحسابات، واتخاذ مجلس الإدارة للإجراءات اللازمة من أجل الإشراف على استقلالية مراجعي الحسابات أو التوصية بها.
- ١١. تطبيق التعليمات والتوجيهات الصادرة عن وزارة التجارة والتحديثات الصادرة من وقت لآخر فيما يتعلق بتعيين مراجعي الحسابات المستقلين.

#### • المراجعة الداخلية

١. مراجعة لائحة عمل وخطط وأنشطة وظيفية المراجعة الداخلية وعملية تعيين الموظفين فيها والهيكل التنظيمي لها.
٢. ضمان وجود وتطبيق السياسات ذات العلاقة بتقييم وإدارة المخاطر، بما في ذلك وجود إرشادات وسياسات ملائمة تحكم عملية إدارة المخاطر، إلى جانب المخاطر المالية الرئيسية التي تتعرض لها الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة للسيطرة عليها.
٣. مراجعة عملية اختيار وعزل المراجعين الداخليين المستعان بهم من مصادر خارجية وتقديم المشورة في هذا الصدد.
٤. مراجعة الأنشطة ومؤهلات المراجعين الداخليين.
٥. مراجعة واعتماد أتعاب المراجعين الداخليين المستعان بهم من مصادر خارجية.
٦. ضمان عدم وجود قيود غير مبررة في عمل المراجعين الداخليين، ومراجعة تعيين أو استبدال أو عزل شركة المراجعة الداخلية المستعان بها (في حال وجود ذلك).
٧. مراجعة فعالية وظيفية المراجعة الداخلية، بما في ذلك الالتزام بالمعايير الدولية لممارسة مهنة المراجعة الداخلية الصادرة عن جمعية المراجعين الداخليين.
٨. إجراء مراجعة دورية بالتعاون مع المراجعين الداخليين لأية صعوبات أو خلافات مع الإدارة أو القيود المفروضة على نطاق العمل التي قد تنشأ أثناء تنفيذ مهمات المراجعة الداخلية.
٩. ضمان شمول خطط وأنشطة المراجعة الداخلية لعمليات الشركة والمخاطر ذات العلاقة. ويتضمن ذلك مراجعة واعتماد خطة مراجعة داخلية قائمة على تحديد المخاطر والتحقق من أخذ المراجعة الداخلية بعين الاعتبار إجراء عمليات مراجعة داخلية على عمليات الشركة والمهام التشغيلية المختلفة.
١٠. مراجعة التقارير الداخلية الدورية (أو ملخصاتها) المُعدّة من قِبَل المراجعين الداخليين وردود الإدارة وتقديم توصيات خطية في هذا الشأن. وعلاوة على ذلك، ينبغي متابعة تطبيق توصيات لجنة المراجعة وخطوات العمل المتفق عليها.

#### • الالتزام

١. مراجعة فعالية النظام لمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة المعمول بها ونتائج تحقيق الإدارة ومتابعة أية حالات تنطوي على عدم الالتزام (بما في ذلك اتخاذ الإجراء التأديبي اللازم).
٢. مراجعة نتائج أية مهمات تدقيق تجريها الهيئات الرقابية وأي ملاحظات للمراجعة في هذا السياق.
٣. مراجعة عملية تعميم لائحة السلوك المهني الأخلاقي على موظفي الجادة الأولى للتطوير العقاري ومراقبة الالتزام بها.
٤. الحصول على تحديثات دورية من الشركة والمستشار القانوني فيها بخصوص مسائل الالتزام.
٥. ضمان إعداد تقارير الالتزام السنوية لغرض تقديم الإفصاحات المطلوبة من قبل الهيئات الرقابية المختلفة المرتبطة بعمليات الشركة.

#### • المسؤوليات الأخرى

تمثل النقاط التالية المهام والمسؤوليات الأخرى المسندة إلى لجنة المراجعة وإدارة المخاطر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

١. مراجعة لائحة عملها دورياً، على أساس سنوي على الأقل، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة حول أية تعديلات ضرورية.
٢. إعداد خطة سنوية وجدول لأنشطة اللجنة التي سيتم تنفيذها في السنة المقبلة قبل ثلاثة أشهر على الأقل من نهاية السنة. ويتضمن ذلك اجتماعات اللجنة الدورية والاجتماعات مع الإدارة ومراجعي الحسابات والمراجعين الداخليين والأنشطة الأخرى في ضوء الأدوار والمسؤوليات المسندة إلى اللجنة والمحددة في لائحة العمل.
٣. إجراء تقييم ذاتي سنوي مرتبط بغرض ومهام ومسؤوليات اللجنة وأعضائها الموضحة في هذا اللائحة، حيث الغرض من ذلك هو تقييم تنفيذ كافة المسؤوليات الموضحة في لائحة العمل.
٤. مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموثقة في استمارة الإجراءات الخاصة باجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
٥. طلب الاستعانة باستشاريين مستقلين مثل المستشارين القانونيين وأولئك المتخصصين في مجال المحاسبة والمستشارين المهنيين الآخرين وضمان توفر الأموال لتمكين اللجنة من أداء هذه المهام.
٦. تنفيذ أية أنشطة أخرى متوافقة مع هذه اللائحة وعقد تأسيس الشركة والقوانين الحاكمة والتي يعتبرها مجلس الإدارة ضرورية أو ملائمة.

#### ٤-٥-٢-٣ اجتماعات لجنة المراجعة وإدارة المخاطر

فصلت المادة السادسة (٦) من لائحة لجنة المراجعة وإدارة المخاطر اجتماعات اللجنة. واعتبرت أنه يجب أن تجتمع اللجنة حين تقتضي الضرورة أو عندما يكون ذلك ملائماً حسب تقديرها، على أن تجتمع مرتين (٢) على الأقل في السنة في الأماكن التي تحددها. وعلاوة على ذلك، يجب أن تجتمع اللجنة بناء على طلب رئيس اللجنة أو طلب خطي مرسل إلى رئيس اللجنة من قبل عضوين (٢) من أعضاء اللجنة أو مراجعي الحسابات أو المراجعين الداخليين.

منذ تشكيل هذه اللجنة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م)، اجتمعت اللجنة مرتين (٢) لعام ٢٠٢٢م وثلاث مرات لعام ٢٠٢٣م وحتى تاريخ هذه النشرة.

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر:

**الجدول رقم (٤٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر د. وليد بن عمر باحمدان**

الاسم	وليد بن عمر باحمدان
العمر	٤٦
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس لجنة المراجعة وإدارة المخاطر
المؤهلات العلمية	- دكتوراة الفلسفة في إدارة الأعمال، العلوم الإدارية، جامعة واترلو، كندا، ٢٠١٢م. - ماجستير في إدارة الأعمال، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠٥م. - بكالوريوس العلوم في نظم المعلومات الإدارية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، ٢٠٠١م
الخبرات العملية	- الرئيس التنفيذي للعمليات، مجموعة سارا القابضة، (٢٠١٥م - الآن). - رئيس قسم المحاسبة ونظم المعلومات الإدارية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠١٤م - ٢٠١٥م). - أستاذ نظم المعلومات الإدارية المساعد، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠١٢م - ٢٠١٥م). - محاضر، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، (٢٠٠٥م - ٢٠١٢م).
العضويات في مجالس إدارات أخرى	- عضو مجلس الإدارة، شركة العربية لصناعة الورق (ورق)، (٢٠١٩م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، الشركة العربية اليمينية للأسمنت المحدودة، (٢٠١٨م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، تدريس القابضة، (٢٠١٦م - الآن). - عضو مجلس الإدارة، شركة الرواد القابضة المحدودة، دبي، مركز دبي العالمي (٢٠٢١م - الآن).

المصدر: الشركة

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).

للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة وإدارة المخاطر فيصل بن طلال بوظو، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٢).

### ٤-٥-٣ لجنة المكافآت والترشيحات

قامت الشركة بتشكيل لجنة المكافآت والترشيحات وفقاً لما نصت عليه لائحة لجنة المكافآت والترشيحات الخاصة بالشركة، والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م). وقد عرفت الفقرة الأولى من المادة الثانية (٢) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات الخاصة بالشركة، هذه اللجنة على أنها لجنة منبثقة عن مجلس الإدارة معنية باختيار أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين المؤهلين لتحقيق رؤية الشركة وبما يتماشى مع السياسات والمعايير المعتمدة. كما تقوم اللجنة بمراجعة سياسات التعويضات والمكافآت لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة وفقاً لمعايير الأداء، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة بخصوص الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، بما يحقق أغراض الشركة ويحمي مصالح المساهمين وأصحاب المصالح بكفاءة عالية وتكلفة معقولة.

### ٤-٥-٣-١ تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

نصت الفقرة الأولى من المادة الثالثة (٣) من اللائحة الخاصة بلجنة المكافآت والترشيحات، على أن يتم تعيين أعضاء اللجنة من قبل مجلس الإدارة. وتتألف هذه اللجنة من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل من أعضاء مجلس الإدارة، شريطة ألا يشغل أعضاء مجلس الإدارة المعينين في اللجنة مناصب تنفيذية في الشركة. إن مدة عمل اللجنة مساوية لمدة عمل مجلس الإدارة حيث يتم تعيين أعضاء اللجنة لمدة (٣) سنوات. وعلى نحو مماثل، من الممكن إعادة تعيين أعضاء اللجنة عند انتهاء مدة عملهم. كما يختار أعضاء اللجنة من بينهم رئيساً لها، على ألا يكون رئيس المجلس رئيساً للجنة، وفي حال كان عضواً فيجب أن يكون مستقلاً.

بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م)، أصدر مجلس الإدارة قرار رقم (١/٣/٢٠٢١) الذي قضى بتعديل التوصية السابقة بتشكيل لجنة المكافآت والترشيحات وفقاً للآتي:

#### الجدول رقم (٤٤): تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

لجنة المكافآت والترشيحات		
الاسم	المنصب	من داخل أو خارج المجلس
طارق بن فواز العجلاني	رئيس لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)
حسن بن عطا الله العمري	عضو لجنة المكافآت والترشيحات	من داخل المجلس (غير مستقل)

المصدر: الشركة

#### ٤-٥-٣-٢ اختصاصات وصلاحيات لجنة المكافآت والترشيحات

حددت الفقرة الثانية (٢) من المادة الرابعة (٤) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات صلاحيات هذه اللجنة، فاعتبرت أنها تملك صلاحية رفع التوصيات إلى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة حول التعويضات أو المكافآت للمرشحين لعضوية مجلس الإدارة والمسؤولين الإداريين التنفيذيين. كما تملك اللجنة صلاحية ومسؤولية إشراك أو إنهاء خدمات أي مستشار خارجي ضمن نطاق عملها، واعتماد شروط التعاقد المرتبطة بذلك، إضافة إلى الأتعاب المهنية، لأي مستشار يقدم خدمات الاستشارة والدعم للجنة.

كما قد تطلب اللجنة من أي مسؤول أو موظف آخر في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أو مستشارين خارجيين أو أي شخص آخر الاجتماع مع أي عضو أو مستشار في لجنة الترشيحات والمكافآت أو تقديم مساعدة أخرى للجنة لدى أدائها لمهامها.

في حين أن الفقرة الثالثة (٣) المادة الرابعة (٤) من هذه اللائحة فصلت مسؤوليات اللجنة، ونصت على أن تتولى لجنة المكافآت والترشيحات المهام والمسؤوليات المتعلقة بجانبين هما: المكافآت والترشيحات، وتشمل مهام ومسؤوليات اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

#### • الترشيحات

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة.
- التوصية للمجلس بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة.
- تقديم المشورة للمجلس عند اختيار المسؤولين التنفيذيين الرئيسيين الذين يتمتعون بالصفات والمؤهلات المناسبة لأعمال الشركة.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال المجلس.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية المجلس ووظائف الإدارة.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية المجلس شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء المجلس أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- لدى رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، تأخذ اللجنة بعين الاعتبار كافة العوامل التي تراها ضرورية، بما في ذلك القوانين والأنظمة المعمول بها. وقد يتضمن ذلك مراجعة البيانات والمعلومات التي يوفرها الأطراف الخارجيون والمعلومات المقارنة الداخلية والخارجية.
- تقديم المشورة حول إعادة تعيين أي عضو (أعضاء) في مجلس الإدارة لدى انتهاء مدة عمله (عملهم)، مع الأخذ بعين الاعتبار الأداء والقدرة على المساهمة في خدمة المجلس في ضوء المعرفة والمهارة والخبرة المطلوبين.

## • المكافآت

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة، ورفعها إلى المجلس للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- ينبغي أن تمارس اللجنة حكماً مستقلاً لدى تحديد مستويات وأنواع مكافآت ورواتب وبدلات الأعضاء التنفيذيين، دون أن تخضع خضوعاً تلقائياً لإحصائيات متوسط المكافآت في سوق/قطاع الأعمال نفسه، أو مستويات المكافآت السابقة التي كانت متبعة في الشركة. كما يجب أن تكون اللجنة متيقظة للفروقات في مستويات التعويض في الشركة ككل لدى وضع برامج مكافآت الموظفين التنفيذيين الرئيسيين.
- النظر في وضع سياسة وإرشادات للمكافآت المرتبطة على الأداء والمرتبطة بأهداف محددة، وذلك بهدف المضي قدماً في تحقيق مصالح وأهداف الشركة بشكل عملي. وينبغي التشجيع على استخدام أساليب المكافآت القائمة على تقييم الأداء بطريقة متوازنة وفعالة.
- تقديم المشورة إلى مجلس الإدارة حول سياسة ونطاق تعويضات نهاية الخدمة وترتيبات التقاعد الخاصة بكافة موظفي الشركة.

## • المسؤوليات الأخرى

- مراجعة محاضر الاجتماعات السابقة للجنة، ومتابعة القرارات المتخذة والموثقة في استمارة الإجراءات الخاصة باجتماعات سابقة من أجل ضمان معالجة وحل المسائل التي تم بحثها.
- الالتزام باللائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت والإشراف عليه من قبل رئيس اللجنة وضمان مرونة اللائحة لكي يتوافق بشكل أفضل مع الظروف والمتطلبات التنظيمية المتغيرة.
- مراجعة وإعادة تقييم كفاية هذه اللائحة سنوياً ورفع التوصيات بأية تغييرات مقترحة إلى المجلس لاعتمادها.
- لا يجوز أن تفوض لجنة الترشيحات والمكافآت أيًا من مهامها إلى لجنة فرعية منبثقة عنها.
- القيام بأية أنشطة أخرى بناء على طلب المجلس، وبما يتوافق مع لائحة اللجنة وعقد تأسيس الشركة والقوانين المتبعة.
- ينبغي أن ترفع اللجنة تقريراً حول كافة القرارات والتوصيات التي اتخذتها اللجنة إلى المجلس خلال فترة لا تتعدى اجتماع المجلس الدوري التالي.
- لدى اضطلاع أعضاء اللجنة بمسؤولياتهم، يتعين عليهم الالتزام بالسرية في تنفيذ الأنشطة وفقاً لسياسة السرية المحددة في لائحة عمل مجلس الإدارة وممارسة التقدير والحكم المهني لكي يتصرفوا بطريقة تحقق المصلحة الأفضل للشركة.
- ضمان الالتزام بإرشادات وقوانين وقواعد وأنظمة الحوكمة الصادرة عن مختلف الهيئات التشريعية والجهات التنظيمية.

## ٤-٣-٣ اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات

بحسب المادة الخامسة (٥) من لائحة لجنة المكافآت والترشيحات، وفي سبيل أن تضطلع اللجنة بمسؤولياتها، يتعين عليها وضع جدول للاجتماعات في كل سنة، على أن تجتمع مرة واحدة (١) على الأقل في السنة. ويجوز تحديد مواعيد لعقد اجتماعات إضافية يرى أعضاء أو رئيس اللجنة بأنها ضرورية.

كما يجوز بناء على تقدير اللجنة دعوة أعضاء آخرين في مجلس الإدارة أو موظفين في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري لحضور اجتماعات اللجنة والمشاركة فيها.

منذ تشكيل هذه اللجنة بتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م) وحتى تاريخ نشرة الإصدار هذه، اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات مرة واحدة لعام ٢٠٢١م ومرة واحدة لعام ٢٠٢٢م.

فيما يلي ملخص السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة وإدارة المخاطر:

- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المكافآت والترشيحات طارق بن فواز العجلاني، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٣).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المكافآت والترشيحات عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٤).
- للاطلاع على ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المكافآت والترشيحات حسن بن عطا الله العمري، لطفاً مراجعة الجدول رقم (٣٠).

## ٦-٤ حوكمة الشركة

تهدف حوكمة الشركات إلى إيجاد نظام يُتاح بموجبه قيادة الشركة وتوجيهها، ويتضمن هذا النظام إجراءات تنظيم العلاقات المختلفة داخل الشركة بين المساهمين (من خلال اجتماعات المساهمين السنوية أو الاجتماعات الاستثنائية) ومجلس الإدارة من جهة وبين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين من جهة أخرى، بالإضافة إلى تنظيم علاقة الشركة مع أصحاب المصالح، وذلك بوضع القواعد والإجراءات الخاصة لتسهيل عملية اتخاذ القرار في شؤون الشركة، وإضفاء طابع الشفافية والمصادقية على هذه القرارات؛ حماية لحقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيقاً للعدالة والتنافسية والشفافية في السوق. في حين لا تقدم الحوكمة آليات تفصيلية لاتخاذ القرارات اليومية، فلكل شركة طابعها المميز وأهدافها الخاصة بها؛ مما يتوجب معه تطوير هذه الشركات للوائح الخاصة بالحوكمة، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الهيئة وعلى وجه الخصوص لائحة حوكمة الشركات. وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات التي تُدرج أسهمها في السوق الموازية، وضعت الشركة مجموعة من السياسات واللوائح الداخلية والإجراءات التنظيمية المكتوبة لتنظيم عملها وأنشطتها.

وعلى الرغم من أن لائحة الحوكمة هي استرشادية بالنسبة للشركات المدرجة في السوق الموازية، إلا أنه وفقاً للفقرة (ج) من المادة (٢) تم تحديد بعض الفقرات أو المواد الإلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية وهي كالتالي:

**الفقرة (ج) من المادة (١٣):** تتعدّد الجمعيات العامة والخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في نظام الشركات ولوائح التنفيذية ونظام الشركة الأساس. وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين تمثل ملكيتهم ما نسبته (١٠٪) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يدعها مجلس الإدارة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

**الفقرة (ب) من المادة (٥٠):** يشترط لصحة اجتماعات اللجان حضور أغلبية أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.

**الفقرة (أ) من المادة (٥١):** تشكّل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة مراجعة من المساهمين أو من غيرهم على أن لا تضم أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء لجنة المراجعة عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية.

**المادة الثانية والخمسون والتي حددت اختصاصات لجنة المراجعة وصلاحياتها ومسؤولياتها.**

**المادة السادسة والخمسون والتي حددت صلاحيات لجنة المراجعة.**

**المادة الثامنة والثمانون: تقرير لجنة المراجعة:**

- أ. يجب أن يشتمل تقرير لجنة المراجعة على تفاصيل أدائها لاختصاصاتها ومهامها المنصوص عليها في هذه اللائحة، على أن يتضمن توصياتها ورأيها في مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- ب. يجب أن يودع مجلس الإدارة نسخاً كافية من تقرير لجنة المراجعة في مركز الشركة الرئيس وأن يُنشر في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة؛ لتمكيني من يرغب من المساهمين في الحصول على نسخة منه. ويتلى ملخص التقرير أثناء انعقاد الجمعية العامة.

وتجدر الإشارة بأنه تم رفع التوصية باعتماد لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة بموجب قرار مجلس الإدارة رقم (١/٣/٢٠٢١) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٣/٠٦/٢٠٢١م)، إلى الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/٠٦/٢٠٢١م) والتي وافقت على اعتمادها. علماً أنه تم الاسترشاد بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن وزير التجارة ولائحة الحوكمة الصادرة عن الهيئة.

فيما يلي جدول يُبيِّن اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدها الشركة:

**الجدول رقم (٤٥): قائمة اللوائح الداخلية والسياسات والإجراءات التنظيمية التي اعتمدها الشركة**

المستند	الجهة الإدارية التي اعتمدت اللائحة وتاريخ الاعتماد
لائحة الحوكمة	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل لجنة المراجعة وإدارة المخاطر	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
لائحة عمل اللجنة التنفيذية	تم اعتمادها بموجب قرار مجلس الإدارة بالتمريم رقم (٩/٣/٢٠٢١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٤ م) والموافقة على الإصدار المعدل الثاني بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م).
لائحة مصفوفة الصلاحيات	تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠ م).
سياسة الإفصاح والشفافية	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة مكافآت مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).
سياسة تعارض المصالح	تم رفع التوصية باعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣ م) والموافقة عليها من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م).

المصدر: الشركة

## توزيع الأرباح

٥

تخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً للمواد (٤٣) و(٢٠) من النظام الأساسي للشركة. هذا ونصت المادة (٤٣) على جواز توزيع أرباح مرحلية، وفقاً للتعليمات الواردة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

أما المادة (٢٠) من النظام الأساسي للشركة والمخصصة لمكافأة أعضاء المجلس، نصت على أن تتكون مكافأة مجلس الإدارة من نسبة من صافي الأرباح أو ما تحدده الجمعية العادية. ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت 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 من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

وعلى الرغم من رغبة الشركة في توزيع أرباح الأسهم لمساهميها وذلك بهدف تعزيز قيمة استثماراتهم، إلا أنها لا تقدم أي ضمانات بتوزيع الأرباح، وكذلك لا تقدم أي ضمان بقيمة هذه الأرباح التي يمكن توزيعها خلال أي سنة بعينها، وإنما يعتمد ذلك على دخل الشركة ووضعها المالي وحالة السوق والمناخ الاقتصادي العام وغيرها من العوامل، بما في ذلك تحليل الفرص الاستثمارية المتاحة للشركة وحاجتها لإعادة الاستثمار والاحتياجات النقدية والمتطلبات الرأسمالية والتوقعات المستقبلية، وكذلك اعتبارات قانونية ونظامية أخرى.

هذا ولم تقم الشركة بتوزيع أي أرباح عن السنوات السابقة ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و٢٠٢٠م. إلا أن الشركة قد قامت بتوزيع أرباح عن النصف الأول من العام ٢٠٢١م، وذلك بواقع (١٢) ريال سعودي لكل سهم، ما يمثل نسبة (١٢٠٪) من رأس مال الشركة وبإجمالي قدره أربعة وخمسون مليون (٥٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من رصيد الأرباح المبقاة، على أن تكون الأرباح للمساهمين المقيدين في سجل المساهمين بنهاية يوم ١٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة رقم (٢٠٢١/٣/٥) بتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٦م).

وبتاريخ ١٨/١١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)، صوتت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على تفويض مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية خلال العام ٢٠٢٣م. وبتاريخ ٢٨/٠١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م)، وافق مجلس إدارة الشركة على قرار توزيع أرباح مرحلية عن النصف الأول من العام المالي ٢٠٢٣م من رصيد الأرباح المبقاة بقيمة (١٠,١٧٥,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بنسبة (٦٪) من القيمة الاسمية للسهم أي ما يعادل (٦) هللات لكل سهم ليصبح إجمالي التوزيعات التي قامت بها الشركة (٥٠٪) أسهم عن طريق إصدار سهم منحة لكل سهمين مملوكين بما يعادل (٥٦,٨١٣,٥٤٠) ريال و(١٠,١٧٥,٠٠٠) ريال نقداً تم توزيعها خلال العام ٢٠٢٣م.

يبين الجدول أدناه توزيع الأرباح للأعوام ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م:

### الجدول رقم (٤٦): توزيع الأرباح

البيان	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
صافي الأرباح بدون الدخل الشامل الآخر	٥٠,٦١٢,٧٥٢	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٢٥,٤٥٧,٠٤٣
توزيعات الأرباح المعلن عنها	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	لا يوجد	(١٠,١٧٥,٠٠٠)
توزيعات الأرباح المدفوعة	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	٠	(١٠,١٧٥,٠٠٠)
نسبة التوزيعات إلى صافي الدخل + الأرباح المبقاة	٪٨١	٠	٪١٤,٢

المصدر: الشركة

مع العلم أن أنه وفقاً لشروط اتفاقيات التسهيلات الائتمانية المبرمة مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) بتاريخ ٢٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩م)، يتوجب على الشركة الحصول على موافقة الخطية المسبقة عند توزيع أرباح. كما تجدر الإشارة إلى أن الأسهم محل الطرح تستحق حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها.



La Perle

SHOP SIGN

## ٦. استخدام متحصلات الطرح والمشاريع المستقبلية

### ٦-١ متحصلات الطرح

يقدر إجمالي متحصلات الطرح بحوالي (●) ● ريال سعودي، سيخصص منها حوالي (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي لتسديد جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بالطرح والتي تشمل أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. وستتحمل الشركة كافة التكاليف والأتعاب والمصاريف المتعلقة بالطرح.

### ٦-٢ صافي متحصلات الطرح

من المتوقع أن يبلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره (●) ● ريال سعودي، لن يحصل المساهمين على أي جزء من متحصلات الطرح.

### ٦-٣ استخدام صافي متحصلات الطرح

تتوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خطتها التوسعية واحتياجاتها الرأسمالية. حيث ستستخدم ما نسبته (١٠٠٪) من صافي متحصلات الطرح لتمويل خطتها التوسعية المستقبلية، ولن تقوم الشركة باستخدام المتحصلات في سداد الديون.

مع الإشارة إلى أنه في حال بلغت قيمة صافي متحصلات الطرح أقل من تكلفة خطة التوسعة الموضحة في هذه النشرة أو أي تكاليف إضافية أو بنود لم يتم تضمينها ضمن خطة التوسعة، فإن الشركة ستعتمد على السيولة المتوفرة لديها بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة، بحيث سيتم تمويل المشروعات من موارد الشركة الذاتية الناتجة عن بيع المشاريع العقارية ومن خلال التمويل المتاح لها من خلال البنوك. وفي حال كانت متحصلات الاكتتاب أعلى من الخطة التوسعية المقترحة، سيتم استخدام المبالغ الإضافية لتمويل رأس المال العامل للمشاريع.

يوضح الجدول التالي ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة:

الجدول رقم (٤٧): ملخص التكلفة التقديرية لخطة التوسعة

تفاصيل المشروع	نسبة الاستخدام من إجمالي تكاليف الخطة التوسعية (نسبة مئوية)	التكلفة التقديرية (ريال سعودي)	ملخص الجدول الزمني لاستخدام صافي المتحصلات		
			٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م
تمويل مشروع جادة الدرعية	٤٠,٠٠٪	١٩,٥٠٢,٧٠١	٧,٨٠١,٠٨٠	١١,٧٠١,٦٢١	٠
تمويل مشروع جادة المحمدية	٦٠,٠٠٪	٢٩,٢٥٤,٠٥١	٥,٨٥٠,٨١٠	٢٠,٤٧٧,٨٣٦	٢,٩٢٥,٤٠٥
الإجمالي	١٠٠٪	٤٨,٧٥٦,٧٥٢	١٣,٦٥١,٨٩١	٣٢,١٧٩,٤٥٧	٢,٩٢٥,٤٠٥

المصدر: الشركة

## الجدول الزمني والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية

يوضح الجدول التالي الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعة.

الجدول رقم (٤٨): الجدول الزمني المتوقع والمراحل الرئيسية لتنفيذ المشاريع المستقبلية

الإجمالي	٢٠٢٤م							القيمة بالريال السعودي*
	٢٠٢٦م	الربع الأول	الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	الربع الثالث	
١٩,٥٠٢,٧٠١			٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	٣,٩٠٠,٥٤٠	مشروع جادة الدرعية
٢٩,٢٥٤,٠٥١	٢,٩٢٥,٤٠٥	٥,٨٥٠,٨١٠	٥,٨٥٠,٨١٠	٤,٣٨٨,١٠٨	٤,٣٨٨,١٠٨	٢,٩٢٥,٤٠٥	٢,٩٢٥,٤٠٥	مشروع جادة المحمدية
٤٨,٧٥٦,٧٥٢	٢,٩٢٥,٤٠٥	٥,٨٥٠,٨١٠	٩,٧٥١,٣٥٠	٨,٢٨٨,٦٤٨	٨,٢٨٨,٦٤٨	٦,٨٢٥,٩٤٥	٦,٨٢٥,٩٤٥	إجمالي التكلفة التقديرية
	%٦,٠	%١٢,٠	%٢٠,٠	%١٧,٠	%١٧,٠	%١٤,٠	%١٤,٠	النسبة من إجمالي متحصلات الاكتتاب المستخدمة

المصدر: الشركة

\* سيتم تنفيذ بعض مراحل خطة التنفيذ بالتوازي وفي نفس الوقت. كما أن المشاريع المذكورة أعلاه سيتم تمويلها حصرياً من متحصلات الطرح بالإضافة إلى السيولة المتوفرة بالشركة بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة.

## الجدول الزمني والمراحل الرئيسية لتنفيذ خطة التوسعة وفق لمراحل التنفيذ

يوضح الجدول التالي ملخص التكاليف التقديرية لخطة التوسعة.

الجدول رقم (٤٩): ملخص التكاليف التقديرية وفق المراحل

المشروع	المراحل الرئيسية	التاريخ المتوقع للبداية	التاريخ المتوقع للانتهاء	المبلغ المخصص من متحصلات الاكتتاب لتمويل المشروع	التكاليف التقديرية للمشروع
مشروع جادة الدرعية	التأسيس والإنشاءات	الربع الثالث ٢٠٢٤م	الربع الثالث ٢٠٢٤م	٣,٩٠٠,٥٤٠	٤١,٥٤٧,٥٢٨
مشروع جادة المحمدية	التأسيس والإنشاءات	الربع الثالث ٢٠٢٤م	الربع الرابع ٢٠٢٤م	١٥,٦٠٢,١٦١	٦٢,٣٢١,٢٩٢
مشروع جادة المحمدية	التأسيس والإنشاءات	الربع الثاني ٢٠٢٥م	الربع الأول ٢٠٢٥م	١٠,٢٣٨,٩١٨	١٤,٣٥٢,٦٦٤
الإجمالي				١٩,٠١٥,١٣٣	٢١,٥٢٨,٩٩٥
				٤٨,٧٥٦,٧٥٢	١٣٩,٧٥٠,٤٧٩

المصدر: الشركة

## إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

٧

إضافة الإقرارات الأخرى المشار إليها في هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- 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.
- أ. 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.
- ب. لم تُمنح أيّ عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل وطرح الأسهم فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أسهم.
- ج. لم يكن هناك أيّ تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
- د. بخلاف ما ورد في القسم الفرعي رقم ٤-٣-٤- «مجلس إدارة الشركة» من القسم رقم ٤-٤- «هيكل الملكية والهيكل التنظيمي للشركة»، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأيّ من أقرائهم أيّ أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة.
- هـ. إن الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- و. بخلاف ما ورد في الفقرة رقم ٨-٥-١- «تعاملات مع أطراف ذات علاقة» من القسم رقم ٨-٨- «المعلومات القانونية» من هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة، وأن الشركة حصلت على موافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة على جميع التعاملات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة، وأنه سيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة لمساهمي الشركة.

كما يقر مجلس الإدارة حتى تاريخ نشر هذه النشرة:

- أ. عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة (٢٧) من نظام الشركات؛
- ب. عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذو علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها مباشرة أو غير مباشرة؛
- ج. لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة؛
- د. أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة؛
- هـ. أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات ولم يسبق لها مخالفتها أحكام نظام الشركات كما بتاريخ هذه النشرة؛
- و. أن الشركة حصلت على عدم ممانعة الجهات الممولة على تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية؛
- ز. أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها؛
- ح. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لطرح وإدراج أسهمها في السوق الموازية؛
- ط. أن الشركة سوف تتعاقد مع جهة خارجية لإسناد مهام المراجعة الداخلية إليها خلال الربع الثاني من العام ٢٠٢٤م.
- ي. بخلاف ما ورد في القسم رقم ٢- «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الشركة؛
- ك. لا يوجد أية قيود أو رهونات على أسهم المساهمين المؤسسين الواردة أسماؤهم في نشرة الإصدار هذه؛
- ل. لم يسبق أن أشهر إفلاس أي من المساهمين المؤسسين في أي وقت تحت أي ولاية قضائية ولم يكن أحد منهم طرفاً في ترتيب صلحٍ واقٍ من الإفلاس في أي وقت ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس؛
- م. إن المساهمين المؤسسين هم الملاك القانونيون للأسهم ولا يوجد ملاك نعيون؛
- ن. لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر؛
- س. لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
- ع. لا يوجد أي حق خيار على أسهم الشركة؛
- ف. لا يحكم علاقتهم إلا النظام الأساسي وعقد التأسيس.



## المعلومات القانونية

٨.

### ٨-١ 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 يخلّ بأيّ من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
٣. أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
٤. الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجمّلها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
٥. أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجمّلها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

### ٨-٢ الشركة

- تأسست شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة، برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة نقدية قيمة كل حصة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي، بموجب عقد تأسيس المدقق لدى وزارة التجارة والمثبت لدى كاتب العدل برقم (٢٨١٦٨١٧٧٣) وتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م) وبموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م).
- تحولت الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٢) تاريخ ٢٠١٢/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٢م) بالموافقة على الترخيص بتحول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، والقرار الوزاري رقم (ق/٥٣٣٣) تاريخ ٢٠١٦/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١م) بالموافقة على إعلان تحول الشركة.
- تم تحديد الأنشطة في السجل التجاري بما يلي: الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... إلخ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، شراء وبيع الأراضي العقارية والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، الوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ويتمثل النشاط الرئيسي بموجب المادة الرابعة (٤) من النظام الأساسي بما يلي:

- التشييد (تشييد المباني)
- التشييد(الهدم)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة)
- الأنشطة العقارية (الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود)

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

- تقع شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين، مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣، الرياض، الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مبلغاً وقدره مائة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعون (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً مقسم إلى مائة وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً متساوي القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١) ريال سعودية وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية موزعة على عدد (٧٧) مساهماً.

## ٨-٣ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية

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

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة:

الجدول رقم (٥٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة

نوع الترخيص	الغرض من الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري	قيد فرع الشركة في سجل الشركات التجارية بمدينة الرياض	١٠١٠٨٩٤١٥٣	١٤٣٨/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م)	١٤٤٧/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية بالرياض (الدرجة الثانية)	التزاماً بأحكام نظام السجل التجاري	٤٢٠٨٠٩	١٤٣٨/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤م)	١٤٤٧/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢١م)	غرفة الرياض
شهادة الزكاة	للإفادة بأن الشركة قد قدمت إقراراتها عن الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م	١٠٢٢٣٥٧٤٢	١٤٤٥/١٠/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١م)	١٤٤٦/١١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	رقم التسجيل الضريبي: ٣١٠١٩٤٩٠٧٠٠٠٠٣	١٤٤٠/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٢م)	--	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة اشتراك في التأمينات الاجتماعية	التزاماً بنظام التأمينات الاجتماعية	٦٤٩٨٠١١٨	١٤٤٥/١٠/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢م)	١٤٤٥/١١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣١م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
شهادة التزام بنظام حماية الأجور	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بإيداع أجور العاملين لديها عن طريق البنوك المحلية والرفع المنتظم لملف الأجور	٢٠٣١٥٨-١٢٧٧٧٤٥٩	١٤٤٥/١٠/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢م)	١٤٤٥/١١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٢م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تقييم كيان الشركة - (نطاقات)	تقييم كيان الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات حيث تشير إلى أن الشركة في النطاق (البلاتيني)	١-١٦٩٩٢٥٦	سبتمبر ٢٠٢٣	بدون	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل - الخدمات الإلكترونية)
شهادة التوظيف	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	١٠٦٤٦٥٧٣-٢١١٧٤٨	١٤٤٥/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٣م)	١٤٤٥/١٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تأهيل مطور عقاري	للإفادة بأن الشركة اجتازت معايير التأهيل المعتمدة وتمنح الشهادة للتسجيل والتأهيل لإغفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم ٨٤/أ	٢١١٨٧٨٠٤١٧	١٤٤٢/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠٥م)	--	وزارة الإسكان - إتمام - مركز خدمات المطورين
شهادة تأهيل مطور عقاري - وافي	للإفادة بأن الشركة قد اجتازت معايير التأهيل المعتمدة	قرار اللجنة رقم (٤٠٣)	١٤٤٢/٠٤/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٩م)	١٤٤٤/٠٤/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٨م)	وافي - البيع أو التاجر على الخارطة
شهادة تأهيل مطور عقاري	للإفادة بأن الشركة قد اجتازت معايير التأهيل المعتمدة	شهادة رقم ١٣٠١	١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)	١٤٤٧/١٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٤م)	الأمانة العامة للجنة البيع أو التاجر على الخارطة - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

نوع الترخيص	الغرض من الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة تسجيل نطاق الشركة	لإثبات تسجيل نطاق الشركة لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC)	-	١٤٤٣/٠٢/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٤ م)	١٤٤٧/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٠٤ م)	شركة حوسبة التقنية لتقنية المعلومات (حوسبة)
رخصة البلدية	للترخيص بمزاولة نشاط تجاري (أنشطة المكاتب الرئيسية: الإشراف على الوحدات الأخرى في الشركة أو المؤسسة وإدارتها)	٤١٠١٢٥٤٩١٥٣	-	١٤٤٧/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/١٢ م)	أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض
شهادة سلامة (تصريح الدفاع المدني)	التزاماً بشروط السلامة الخاصة بالدفاع المدني	-	-	-	المديرية العامة للدفاع المدني

المصدر: الشركة

تم إصدار شهادة السلامة للمبنى الذي يقع فيه مركز الشركة ولم تصدر شهادة خاصة به.

هذا وتلتزم الجهات الرقابية أدناه الشركة بصفتها صاحب الترخيص بالالتزام ببعض المتطلبات الجوهرية على النحو التالي:

### ٨-٣-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري للاحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث المقر الرئيسي بموجب شهادة رقم (١٠١٠٨٩٤١٥٣) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٧/٠٨/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٠ م).
- كما أن الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري للاحية استخراج شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية (الدرجة الثانية) بموجب الشهادة رقم (٤٢٠٨٠٩) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٤ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٧/٠٨/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢١ م).
- لدى الشركة شعار تستخدمه في تعاملاتها التجارية وتم تسجيله كعلامة تجارية بموجب شهادة نهائية صادرة عن الهيئة السعودية للملكية الفكرية، تحمل الرقم (١٤٤٢٠١٢٢٩٣) تحت الفئة (٣٧). تمتد حماية هذه العلامة التجارية من تاريخ ١٤٤٢/٠١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣ م) وحتى تاريخ ١٤٥٢/٠٤/١٧ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/١٧ م).

### ٨-٣-٢ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

- الشركة كغيرها من المنشآت والشركات المسجلة والتي تعمل في المملكة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية خلال (١٢٠) يوماً من انتهاء السنة المالية وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تم تسجيل الشركة بصفتها مكلف بموجب الرقم الضريبي المميز (٣١٠١٩٤٤٩٠٧) وقد قدمت الشركة إقرارها الزكوي عن الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وحصلت على شهادة زكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالرقم (١٠٢٢٣٥٧٤٣) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠١ م) وهي صالحة حتى تاريخ ١٤٤٦/١١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م). تجدر الإشارة إلى أن قيمة الزكاة المدفوعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م قد بلغت أربعمئة وخمسين ألف وسبعمئة وسبعين (٤٥٠,٧٧٠) ريالاً سعودياً أما الزكاة المدفوعة عن العام ٢٠٢٢ م فقد بلغت (١,٧٦٠,٧٠٤) ريال سعودي، في حين أن الزكاة المدفوعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م قد بلغت (٢,٧٠١,٣١٤) ريال سعودي.
- بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٢٨ م، ورد إلى الشركة خطاب عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يفيد بتعديل الإقرار المقدم من الشركة عن الفترة الممتدة من ٢٠١٩/٠١/٠١ م إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ م واستحقاق فروقات قدرها عشرون ألفاً وأربعمئة وخمسة ريالات وستة وخمسون هلالاً (٢٠,٤٠٥,٥٦) ريال سعودي وقامت الشركة بسداد هذه الفروقات. وباستثناء هذا الربط، لم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية الصادرة لعام ٢٠٢٢ م.
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣١٠١٩٤٤٩٠٧٠٠٠٠٣) وتاريخ ١٤٤٠/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٩/٢١/٢٢ م).

### ٨-٣-٣ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- تم فتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (١٦٩٩٢٥٦-١) وفقاً لشهادة التوظيف. وكما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، تستفيد الشركة من خدمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة التوظيف ذات الرقم (٢١١٧٤٨-٢١٦٤٦٥٧٣) وتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٢ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٥/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م)، للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات والبالغة (٦١٪) وتقع في النطاق (البلاطيني) وهي مصنفة على أنها منشأة صغيرة (فئة ب) كما في مارس ٢٠٢٤ م.
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية معتمدة من قبل وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم (٦٣٢٩٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٥ هـ (٢٠٢٠/١١/١٣ م).
- الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور والرفع المنتظم لأجور العاملين لديها وذلك بموجب شهادة التزام رقم (١٢٧٧٧٤٥٩-٢٠٢١٥٨) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٢ م) وهي صالحة حتى ١٤٤٥/١١/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٢ م).
- إن الشركة ملتزمة بنظام حماية الأجور وقد بلغت نسبة الالتزام (١٠٠٪) وفقاً لتقرير صادر عن منصة (مدد) في شهر مايو ٢٠٢٤ م. كما أن الشركة ملتزمة بتوثيق عقود العاملين لديها بحيث بلغت نسبة توثيق عقود العمل (١٠٠٪) وفقاً لتقرير صادر عن منصة (مدد) في شهر مايو ٢٠٢٤ م.

### ٨-٣-٤ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

- تم فتح ملف للشركة لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب رقم الاشتراك (٥٢٩١٦٩٤٨٥)، وقد بلغ عدد المشتركين على رأس العمل (١٣) مشتركاً من بينهم (٨) مشتركين سعوديين و(٥) مشتركين غير سعوديين، وفقاً لشهادة الاشتراك لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية رقم (٦٤٩٨٠١١٨) وتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢ م) وهي صالحة لغاية ١٤٤٥/١١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣١ م). وقد بلغت قيمة الاشتراكات المسددة عن العام ٢٠٢١ م مبلغاً وقدره (٢٣٨.٠٥٧) ريالاً سعودياً ومبلغ (٣٠٢.٦٩٦) ريالاً سعودياً عن العام ٢٠٢٢ م و(٣٠١.٢٠٤) ريالاً سعودياً عن العام ٢٠٢٣ م.

### ٨-٣-٥ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

- 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 الأساسي) وصورة عن عقد الإيجار أو صك الملكية وصورة عن فسخ البناء للمبنى أو المنشأة أو المحل التجاري أو المستودع أو المخزن وصورة عن ترخيص المكتب العقاري وتصوير المبنى من بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليتم استخدامها على الواجهة).
- قامت الشركة باستئجار مكتب بصفتها مستأجرة، وقد استحصلت على ترخيص البلدية لمزاولة نشاط تجاري الصادر عن أمانة منطقة الرياض - بلدية شمال الرياض بالرقم (٤١٠١٢٥٤٩١٥٣) وهو ساري حتى تاريخ ١٤٤٧/٠٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/١٢ م).
- تجدر الإشارة إلى أنه وفي حال انتهت هذه الرخص ولم يتم تجديدها أو في حال تم فتح أي من فرع دون استخراج هذه التراخيص، يشكل ذلك عدم التزام الشركة بأنظمة البلدية مما سيعرضها إلى العقوبات المنصوص عليها بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٢ م)، وقد تصل إلى حد إغلاق الموقع (الفرع).
- كذلك استحصلت الشركة على شهادة تركيب أدوات الوقاية والحماية من الحريق (فاتورة سلامة) لنشاط فوري فقط تحمل الرقم (١٠٠١٠٤٢٨٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩ م).
- قامت الشركة بالاستحصال على شهادة تأهيل مطور عقاري (وافي) وذلك التزاماً بالأمر الملكي رقم (٨٤/أ) الصادر عن الجهات الحكومية المعنية. تحمل هذه الشهادة الرقم (١٣٠١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤ م)، وتنتهي صلاحية هذه الشهادة بتاريخ ١٤٤٧/١٢/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٤ م). وتكون الشركة بالتالي خاضعة لأنظمة ولوائح وقواعد منظمة لنشاط البيع والتأجير على الخارطة، أبرزها قواعد حقوق المستفيدين والتزامات المطورين بحيث حددت المادة الثالثة (٣) من هذه القواعد التزامات المطور وهي:

١. بدء الأعمال وإنهائها في الموعد المحدد.
٢. استخدام الأموال المودعة في حساب الضمان للأغراض المخصصة لها.
٣. المتابعة والإشراف على تنفيذ المقاول من الباطن للأعمال التي تسند إليه، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.

٤. تحقيق المواصفات الفنية المعتمدة وفقاً لتصاميم المشروع، ولكل وحدة من وحداته.
٥. تسليم الوحدة للمستفيد في التاريخ المحدد في العقد، وبالمواصفات الفنية المعتمدة التي تم التعاقد على أساسها، واتخاذ الإجراءات اللازمة.
٦. أن تكون جميع الإخطارات والمراسلات مع المستفيد كتابية بواسطة وسائل التواصل المحددة في العقد مع المستفيد.
٧. توفير جميع الخدمات العامة للوحدة والمشروع ومنها توصيل وإطلاق التيار الكهربائي والمياه للوحدة العقارية وتحمل الرسوم الخاصة بذلك، كما يلتزم بتوصيل الوحدة بشبكة الصرف الصحي العامة أو توفير مكان مناسب لها.
٨. تسليم المستفيد نسخة من نظام جمعية الملاك، لكل مستفيد عند توقيع العقد.
٩. إفراغ صك الوحدة باسم المستفيد، أو تسجيل عقد الإيجار بما لا يزيد على ٣٠ يوماً من تاريخ صدور شهادة إتمام البناء.
١٠. إعداد وتقديم التقارير التي تطلبها الجهات المختصة، وفقاً للضوابط التي تحددها اللجنة، وفي حال تأخر المطور عن تنفيذ المشروع لظروف خارجية فيجب الإفصاح عنها فوراً للجنة والمستفيدين.
١١. يتحمل المطور جميع مصروفات الوحدة العقارية إلى تاريخ تسليمها للمستفيد أو تاريخ إفراغها أو تسجيل عقد إيجارها أيها أقرب.

### ٨-٣-٦ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية

- أصدر مجلس هيئة السوق المالية القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٠٣م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/١١/٢٠٢٣م) هذا وتعتبر لائحة الحوكمة استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذا التقرير، باستثناء ما نصت عليه الفقرة (ج) من المادة (٢) من لائحة الحوكمة والتي تعتبر مواد إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية.
- يبين الجدول التالي مدى التزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بمتطلبات لائحة الحوكمة:

الجدول رقم (٥١): التزام الشركة بمتطلبات لائحة الحوكمة

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
١/٨	توفير نسخة من المعلومات عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة في المركز الرئيس والموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٩/ب	يجب على مجلس الإدارة وضع سياسة واضحة بشأن توزيع أرباح الأسهم بما يحقق مصالح المساهمين والشركة وفقاً لنظام الشركة الأساس.	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى النظام الأساسي ولائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٥/١٢	الاطلاع على القوائم المالية لعام ٢٠٢٢م ومناقشتها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم الاطلاع على القوائم المالية من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م)
٦/١٢	الاطلاع على التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام ٢٠٢٢م ومناقشته.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م)
٧٨ و ٨/١٢	تعيين مراجع حسابات الشركة أو أكثر، وتحديد أتعابهم، وإعادة تعيينهم، وعزلهم ومناقشة تقاريرهم واتخاذ قرار بشأنهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم تعيين مراجع الحسابات شركة المحاسبين المتحدون للاستشارات المهنية أعضاء RSM بموجب محضر الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م) وتحديد أتعابه
١٣/د	نشر الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية العامة ومكان وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة
١٤/ج	الإتاحة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة - عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة - الحصول على المعلومات المتعلقة ببند جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٢/٢١	وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها ومن ذلك: وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات «تعارض المصالح» الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة. والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية. والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وإنشاء بيئة ملمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة وطرحتها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة. ومراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - سياسة تعارض المصالح - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م)
٣/٢١	إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٤/٢١	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح وفق أحكام لائحة الحوكمة، ويجب أن تغطي خاص- الأتي: - آليات تعويض أصحاب المصالح في حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود. - وآليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح. - وآليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٥/٢١	وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة التنفيذية بها.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م)
١٢/٢١ و ٤٧/٥٧ و ٦١/١	تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحددها 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.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد لجنة المراجعة وإدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية
١/٢٢	اعتماد السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات الموكلة إلى المستويات التنظيمية المختلفة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة الخاصة بالشركة
٢/٢٢	اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية بتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات، وطريقة التنفيذ ومدة التفويض، ولمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة التنفيذية رفع تقارير دورية بشأن ممارستها للصلاحيات المفوضة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد مصفوفة الصلاحيات تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م)
٣/٢٤	تعيين الرئيس التنفيذي والإشراف على أعماله.	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم التعيين من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٣م)
٥/٢٥	اقترح الهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر في اعتمادها.	الإدارة التنفيذية	ملتزمة - يوجد هيكل تنظيمي - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٤م)
١٠/٢٥	اقترح سياسة وأنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم.	مجلس الإدارة	لا يوجد
٤١	وضع سياسة مكتوبة وواضحة للتعامل مع حالات تعارض المصالح الواقعة أو المحتمل وقوعها التي يمكن أن تؤثر في أداء أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء لجانها أو الإدارة التنفيذية أو غيرهم من العاملين في الشركة عند تعاملهم مع الشركة أو مع أصحاب المصالح الآخرين.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٣م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)
٥٤ و ٥١	تكوين لجنة المراجعة	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم تعيين أعضاء اللجنة من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)

المادة	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
هـ/٥١	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المراجعة على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شغور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد لائحة مستقلة تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)
٤/ب/٥٢ و١	التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة - وفقاً لإفادة الشركة، سيتم التعاقد مع جهة خارجية
ب/٥٧ و٦١/ب	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المكافآت على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - يوجد لائحة مستقلة - تم اعتماد لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل الجمعية العامة للمساهمين غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)
١/٥٨	إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، عل أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.	لجنة المكافآت	ملتزمة - تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة (الغير عادية) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)
٣/٦٢	إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.	لجنة المكافآت والترشيحات	ملتزمة - يوجد سياسة ومعايير وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة تم اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)
٦٥	نشر إعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق وفي أي وسيلة أخرى تحددها الهيئة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٨١	سياسات أو إجراءات يتبعها أصحاب المصالح في تقديم شكواهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة	مجلس الإدارة	لا يوجد سياسة مستقلة - يتم الاستناد في ذلك إلى لائحة الحوكمة
٨٢	سياسة للسلوك المهني والقيم الأخلاقية	مجلس الإدارة	لا يوجد
٨٦	سياسات مكتوبة للإفصاح وإجراءاته وأنظمتة الإشرافية بما يتفق مع متطلبات الإفصاح الواردة في نظام الشركات ونظام السوق المالية - بحسب الأحوال- ولوائحهما التنفيذية.	مجلس الإدارة	ملتزمة - يوجد سياسة مستقلة - تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٢ م)
ب/٨٨	إيداع نسخا كافية من تقرير لجنة المراجعة في مركز الشركة الرئيس ونشره في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق عند نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.	مجلس الإدارة	لا ينطبق حالياً
٩١	قواعد حوكمة خاصة بالشركة لا تتعارض مع الأحكام الإلزامية لقواعد الحوكمة الصادرة عن لائحة الحوكمة	مجلس الإدارة	ملتزمة - تم الاعتماد من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٢ م) ومن قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨ م)

المصدر: الشركة

## ٤-٨ ملخص النظام الأساسي

### الباب الأول: تأسيس الشركة

#### المادة الأولى: التأسيس

تؤسس طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي (م/ ١٣٢) وتاريخ ١٢/١/١٤٤٣هـ ولوائحه التنفيذية. وهذا النظام شركة مساهمة سعودية وفقاً لما يلي:

#### المادة الخامسة: مدة الشركة

مدة الشركة غير محددة.

#### المادة السادسة: المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها. كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تدمج معها. ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. كما يجوز للشركة تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة، وبيعها، وشراؤها، وتأجيرها.

#### المادة السابعة: الصكوك وأدوات الدين

يجوز للشركة أن تصدر أي نوع من أدوات الدين القابلة للتداول وغير القابلة للتجزئة سواء بالعملة السعودية أو غيرها، داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، كالصكوك الإسلامية، وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية، ولمجلس الإدارة بعد موافقة الجمعية غير العادية صلاحية إصدار الصكوك الإسلامية بكافة أنواعها وطرحها طرحاً خاصة أو عاماً أو سواء في جزء أو عدة أجزاء أو من خلال سلسلة من الإصدارات بموجب برنامج أكثر ينشئه مجلس الإدارة من وقت إلى آخر، وتعيين عدد هذه الصكوك ومقارها ومواعيد استحقاقها وشروطها وكافة ما يتعلق بها واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإصدارها.

### الباب الثاني: رأس المال والأسهم

#### المادة الثامنة: رأس المال

حدد رأسمال الشركة المصدر بمئة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين ريالاً سعودياً (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) مقسم إلى (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً اسماً متساوية القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص نقدية، وقيمة المدفوع منه نقداً مبلغ مئة وثمانية وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وسبعة وأربعين ريالاً سعودياً (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧)، وقد تم إيداع المبالغ النقدية المدفوعة من رأس المال المصدر لدى أحد البنوك المرخص لها باسم الشركة تحت التأسيس.

#### المادة التاسعة: الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريال مدفوعة بالكامل.

#### المادة العاشرة: الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة، طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة، أن تصدر أسهماً ممتازة أو أن تقرر شراؤها مع مراعاة الأنظمة المعمول بها، ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين، وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة.

## المادة الحادية عشرة: تحويل الأسهم

١. يجوز تحويل نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى.
٢. يشترط لتحويل نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية، ويستثنى من ذلك الحالات التي ينص قرار إصدار الأسهم على تحويلها تلقائياً إلى نوع أو فئة أخرى عند تحقق شروط معينة أو بعد مضي مدة محددة.
٣. تسري الأحكام الواردة في المادة (العاشرة بعد المائة) من نظام الشركات في الحالات التي يترتب فيها على التحويل تعديل أو إلغاء الحقوق والالتزامات المتصلة بنوع أو فئة السهم.
٤. لا يجوز تحويل الأسهم العادية أو الممتازة أو أي فئة من فئاتها إلى أسهم قابلة للاسترداد أو أي فئة من فئاتها إلا بموافقة جميع المساهمين في الشركة.

## المادة الثانية عشرة: تعديل الحقوق والالتزامات المتصلة بالأسهم

١. يشترط لتعديل أو إلغاء أي من الحقوق أو الالتزامات أو القيود المتصلة بالأسهم، أو لتحويل أي نوع أو فئة من الأسهم إلى نوع أو فئة أخرى إذا نتج عن ذلك تعديل أو إلغاء الحقوق والالتزامات المتصلة بنوع أو فئة الأسهم التي سيتم تحويلها، أو لإصدار أسهم من نوع أو فئة معينة يترتب عليها مساس بحقوق فئة أخرى من المساهمين، الحصول على موافقة جمعية خاصة مكونة وفقاً للمادة (التاسعة والثمانين) من نظام الشركات من أصحاب الأسهم الذين يشارون من هذا التعديل أو الإلغاء أو التحويل أو الإصدار، موافقة الجمعية العامة غير العادية.
٢. إذا كانت في أسهم الشركة أسهم ممتازة أو أسهم قابلة للاسترداد، فلا يجوز إصدار أسهم جديدة تكون لها أولوية على أي من فئاتها إلا بموافقة جمعية خاصة مكونة وفقاً للمادة (التاسعة والثمانين) من نظام الشركات من أصحاب الأسهم الذين يشارون من هذا الإصدار.

## المادة الثالثة عشرة: شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها

- يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية أو الممتازة أو ترتهنها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين. ويجوز للشركة القيام بشراء أسهمها للأغراض التالية: أ. الوفاء بحقوق حملة أدوات الدين أو الصكوك التمويلية القابلة للتحويل إلى أسهم وفقاً لشروط تلك الأدوات أو الصكوك وأحكامه ب. المبادلة والمقايضة مقابل الاستحواذ على أسهم وحصص وشراء أصول ج. تخصيصها للعاملين في الشركة ضمن برنامج أسهم تحفيز الموظفين. د. إلغاء الأسهم وفق أحكام تخفيض رأس المال. ويجوز أيضاً للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

## الباب الثالث: مجلس الإدارة

### المادة التاسعة عشرة: إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٥) أعضاء ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تتخبرهما لجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن أربع سنوات. واستثناءً من ذلك عين المؤسسون أو لمجلس إدارة لمدة ٤ سنة/سنوات على النحو التالي

الاسم	المنصب
حسن عطا الله صالح العمري	رئيس مجلس إدارة
نادر حسن عطا الله العمري	نائب رئيس مجلس إدارة
فيصل طلال خالد بوظو	عضو مجلس إدارة
طارق فواز منير العجلاني	عضو مجلس إدارة
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	عضو مجلس إدارة

## المادة العشرون: 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 حضور (ثلاثة) اجتماعات متتالية أو (خمسة) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة.

## المادة الحادية والعشرون: صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أو من يفوضه أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها .

(للاطلاع على تفصيل جدول صلاحيات المجلس، الرجاء الرجوع إلى النظام الأساسي والمتوفر في غرفة البيانات الخاصة بالطرح).

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.

## المادة الثانية والعشرون: مكافأة أعضاء المجلس

١. تتكون مكافأة مجلس الإدارة من نسبة من صافي الأرباح أو ما تحدده الجمعية العادية.
٢. يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحق الحصول عليه كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور الجلسات وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا. وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات، وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو.

## المادة الثالثة والعشرون: صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس، ويجوز أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو نائباً لرئيس مجلس الإدارة:

١. يعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً من أعضائه أو من غيرهم.
- (للاطلاع على جدول صلاحيات الرئيس، الرجاء الرجوع إلى النظام الأساسي والمتوفر في غرفة البيانات الخاصة بالطرح).
- ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم.

ولرئيس مجلس الإدارة أن يفوض (بقرار مكتوب) بعض صلاحياته إلى غيره من أعضاء المجلس أو من الغير لمباشرة عمل أو أعمال معينة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه في الحالات التي يكون فيها لمجلس الإدارة نائب للرئيس.

## المادة الرابعة والعشرون: تشكيل اللجنة

١. تشكل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة مراجعة من المساهمين أو من غيرهم على أن لا تضم أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء اللجنة عن ثلاثة (٣) أعضاء، ولا يزيد على خمسة (٥) أعضاء، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية، ويحدد في القرار مهام اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها.
٢. مع مراعاة ما يقتضيه نظام الشركات ونظام هيئة السوق المالية ولوائحهما التنفيذية والقرارات والقواعد واللوائح الصادرة والمتعلقة بالشركات المساهمة، يحدد قرار تشكيل اللجنة الصادر من مجلس الإدارة كل ما يتعلق باختصاصات اللجنة وآلية عملها ومكافآتها.

## الباب الرابع: جمعيات المساهمين

### المادة الثلاثون: دعوة الجمعيات

١. 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.
٢. يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
٣. يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له (بواحد وعشرين) يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:
  - إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
  - 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.

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

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

### المادة الحادية والثلاثون: التصويت في الجمعيات

١. يكون انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت العادي. لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود، التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تتطوي على تعارض مصالح.

### المادة الثانية والثلاثون: إعداد محاضر الجمعيات

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

### المادة الثالثة والثلاثون: إصدار قرارات الجمعية العامة بالتمرير

١. لرئيس مجلس الإدارة في حال الشركة كانت غير مدرجة في السوق المالية 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 مراجع حسابات الشركة -إن وجد- وعزله، ويشترط كذلك للاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها؛ انعقاد الجمعية العامة وفقاً للأحكام ذات الصلة.
٢. يشترط لصحة القرار المقترح إصداره وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة، أن ترسله الشركة مرافقاً له الوثائق ذات العلاقة إلى جميع المساهمين، مع بيان ما يتعين على المساهم اتباعه للموافقة عليه والتاريخ الذي يتعين فيه صدوره.

## المادة الرابعة والثلاثون: النصاب اللازم لإصدار القرار بالتمرير

١. تصدر قرارات الجمعية العامة بالتمرير في شركات المساهمة غير المدرجة في السوق المالية وفق الآلية الآتية: أ. فيما يتعلق بالقرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون أغلبية حقوق التصويت. ب. فيما يتعلق بالقرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة غير العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون (خمس وسبعين في المائة) على الأقل من حقوق التصويت.
٢. تثبت قرارات الجمعية العامة الصادرة بالتمرير وفق لما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة في محاضر، وتدون في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة (السابعة والتسعين) من النظام.

## الباب الخامس: مراجع الحسابات

### المادة الأربعون: تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله

١. 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 المدة وفقاً للأحكام المقررة نظاماً.
٢. يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (خمس) أيام من تاريخ صدور القرار.
٣. لمراجع الحسابات أن يعتزل مهمته بموجب إبلاغ مكتوب يقدمه إلى الشركة، وتنتهي مهمته من تاريخ تقديمه أو في تاريخ لاحق يحدده في الإبلاغ، وذلك دون إخلال بحق الشركة في التعويض عن الضرر الذي يلحق بها إذا كان له مقتض. ويلتزم مراجع الحسابات المعتزل بأن يقدم إلى الشركة والجهة المختصة - عند تقديم الإبلاغ- بأسباب اعتزاله، ويجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في أسباب الاعتزال وتعيين مراجع حسابات آخر، وتحديد أتعابه، ومدة عمله، ونطاقه.

### المادة الحادية والأربعون: 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 ييسر 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 طلب مراجع الحسابات.

## الباب السادس: مالية الشركة وتوزيع الأرباح

### المادة الثانية والأربعون:

١. تكون السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً ميلادياً تبدأ من يوم ٠١ من شهر يناير وتنتهي بنهاية يوم ٣١ من شهر ديسمبر.
٢. تعد ميزانية مستقلة عن الفترة الانتقالية الناتجة عن تعديل السنة المالية.

### المادة الثالثة والأربعون: الأرباح المرحلية

يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية، موففاً للتعليمات الواردة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

## الباب الثامن: الأحكام الختامية

### المادة الثامنة والأربعون: الأحكام الختامية

١. يقر المؤسسون بصحة البيانات والأحكام المدرجة في هذا النظام واتفاقها مع أحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي (١٣٢/م) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ ولوائحه التنفيذية، واستيفاءها لجميع المتطلبات والتعليمات التي تصدرها وزارة التجارة وفق الأحكام النظام، ويتحمل المؤسسون المسؤولية وجميع التبعات النظامية والمالية التي قد تنشأ عن ذلك. كما أن المؤسسين على علم بحق الوزارة في اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة في حال وجود أي مخالفة أو تعارض في الأحكام الواردة في النظام الأساس.

## ٨-٥ الاتفاقيات والعقود الجوهرية

### ٨-٥-١ تعاملات مع أطراف ذات علاقة

وفقاً للقوائم المالية للسنتين الماليتين المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، تتلخص المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بموجب الجدول التالي:

الجدول رقم (٥٢): التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق القوائم المالية للأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

حجم المعاملات (ريال سعودي) خلال السنة المالية المنتهية في						طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين			
٢١٩,٧٩٩	٤٧,٦٠٤,٠٧١	--	٣٠٤,١٤١	--	٦٥,٥٨٨	مدفوعات بالإئابة		
--	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	المحول لزيادة رأس المال		
--	--	٥١٧,٥٠٠	١,٢٠٩,١٧٢	--	٣,٥١٢,٨٤٠	تكلفة عقود تطوير	مساهم	السيد/ نادر عطا لله العمري
٤٠,٨٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح		
١٢٩,٠٥٢,٢٨١	--	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	--	١١,٠٠٠,٠٠٠	--	تمويلية		
--	١٢٢,٧٤٧,٧٨٩	--	٧١,٧٢٩,٠١٦	--	٩,٠٠٠,٠٠٠	سدادات		
--	--	١١١,٣٦٠,٢٥٠	--	٣٦,٧١٠,٩٥٤	--	تكلفة عقود تطوير	جهة منتسبة	شركة دار الماجد العقارية
--	--	--	١١١,٣٦٠,٢٥٠	--	٣٠,٩٣٣,٨٥٤	سدادات		
--	٢٨٣,٣٦٤	--	٦٣,٥٢٧	--	--	مدفوعات بالإئابة	جهة منتسبة	شركة الجادة الأولى للتقييم العقاري
٩٥,١٥٨	١,١٢٧,٨٦٤	٦٣,٥٢٧	--	--	--	سدادات		
--	--	٦,٦١٧,٥١٨	--	٢٧,٨٤١,٧٦٠	--	تكلفة عقود تطوير	جهة منتسبة	شركة الإعمار والتسيق
--	--	--	٣,٠٩٣,٣٦١	--	٣٧,٥١٨,٤١٧	سدادات		
٦٦,٨٦٠,٦١٠	--	٣٦١,٣٨٧	--	--	--	سدادات	جهة منتسبة	شركة جادة الشاطئ العقاري
٤٤٩,٤٥٣	٦٧,٦٧١,٤٥٠	--	--	--	--	مدفوعات بالإئابة		
--	٦,٠٥٨,٤٧٥	--	١,٥٤٤,٨٩٨	--	--	مدفوعات بالإئابة		
١٢,٦٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
--	--	--	--	--	٦,٩٠٠,٠٠٠	تكلفة عقود		
--	١٢,٨٠٨,٩٢٧	١,٥٤٤,٨٩٨	--	٦,٩٠٠,٠٠٠	--	سدادات		
٢٦,٧٨٥,٩٠٨	--	--	--	--	--	تشغيلية		
--	٢,٠٠٠,٠٠٠	--	--	--	--	مدفوعات بالإئابة	مساهم	شركة ناصر وعبد السلام الماجد العقارية
--	٢٨,٩٥٥,٥١٦	--	--	--	--	سدادات		
--	١٥,٠٠٠,٠٠٠	--	٤١,٩٢٤,٠٠٠	--	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تشغيلية	جهة منتسبة	صندوق الشركة للاستثمار
١٥,٠٠٠,٠٠٠	--	٣٦,٤٠٤,٠٠٠	--	٨٣,١٨٦,٧٦٢	--	سدادات		
--	--	--	١٠,٨٩٦,٢٥٠	--	٢,٨٥٧,١٠٠	تكلفة عقود إشراف	جهة منتسبة	شركة الرائعة للعقارات
--	--	٥٤٦,٢٥٠	--	١٠,٣٥٠,٠٠٠	--	سدادات		

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تتمثل الجهة المنتسبة فب الأطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمون أو أحدهم حصصاً فيها، أو هي تلك الأطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في إدارتها.

ويمثل الجدول التالي الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول رقم (٥٣): الأرصدة المستحقة من وإلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

الطرف ذو العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
<b>الأرصدة المستحقة من الطرف ذو العلاقة</b>			
صندوق الشرفة للاستثمار	--	٥,٥٢٠,٠٠٠	١٥,٩٧٧,٩٤٨
شركة جادة الشاطئ العقارية	٣٦١,٣٨٧	--	--
شركة الرائعة للعقارات	--	١٠,٣٥٠,٠٠٠	٣,٨٥٧,١٠٠
<b>الأرصدة المستحقة إلى الطرف ذو العلاقة</b>			
شركة الإعمار والتنسيق	--	٣,٥٢٤,١٥٧	--
شركة دار الماجد	--	--	٥,٧٧٧,١٠٠
السيد نادر حسن عطالله العمري	--	٢,٢٦٥,١٧٠	٦٨٦,٧٤٣

المصدر: القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

لدى الشركة عقود وتعاملات مع أطراف ذات علاقة وقد التزمت الشركة بأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت يضمن حقوق المساهمين. يبيّن الجدول التالي أبرز ما تضمنته عقود الشركة المبرمة مع أطراف ذات العلاقة:

الجدول رقم (٥٤): ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد (ريال سعودي)	مدة العقد
١	١٤٤٥/٠٧/٠٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠١/١٧م	عقد بيع وشراء أراضي	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	صندوق الشرفة للاستثمار	يقوم الطرف الأول بشراء أراضي مملوكة من الطرف الثاني في مدينتي الرياض وجدة.	(١٥٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	لا ينطبق
٢	١٤٤٥/٠٥/١٧ (الموافق) ٢٠٢٣/١١/٣٠م	اتفاقية تسويق	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الرائعة للعقارات	استحقاق الطرف الأول أتعاب ورسوم مقابل أدائه لدور الوسيط والمسوق للفرصة الاستثمارية وعرضها على الطرف الثاني	(٣,٢٥٤,٠٠٠) ريال سعودي	لا ينطبق
٣	١٤٤٥/٠١/١٤ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٨/٠١م	اتفاقية تنازل عن عقد إيجار	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الجادة الأولى للاستثمار	يقوم الطرف الأول بالتنازل عن عقد إيجار أرض لغرض الاستثمار طويل الأمد المبرم مع السيد نادر بن حسن العمري بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) لصالح الطرف الثاني.	(٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تسري هذه الاتفاقية من تاريخ التوقيع عليها ولا يجوز تعديلها إلا باتفاق محرر بين الطرفين.
٤	١٤٤٤/٠١/٢٧ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٨/٢٥م	عقد مقاوله (مشروع لا بيرل بلازا)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الإعمار والتنسيق	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات المقاولات العامة للطرف الأول وذلك لإنشاء وتنفيذ مشروع مجمع تجاري متعدد الاستخدام (مكتبي - تجاري).	(٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال سعودي.	(١٦) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠١م).
٥	١٤٤٥/٠٢/١٠ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٨/٢٦م	عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال Capital Avenue	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الإعمار والتنسيق المحدودة	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات المقاولات العامة للطرف الأول وذلك لإنشاء وتنفيذ مشروع مجمع تجاري متعدد الاستخدام (مكتبي - تجاري).	(٥٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	(١٦) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٤٤٥/٠٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠١م).

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	قيمة العقد (ريال سعودي)	مدة العقد
٦	١٣/٠٣/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٨/١٠/٢٠٢٢م)	عقد تنفيذ وتسويق مشروع (مشروع جادة النخيل)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة دار الماجد العقارية	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء ومن ثم أعمال التسويق والمبيعات.	تكلفة البناء والتطوير: (٢٩,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقيمة الإشراف: (٤,٤١٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١٢) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٨/١٠/٢٠٢١م.
٧	٠٩/١٠/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٠/٠٥/٢٠٢٢م)	عقد تنفيذ وتسويق مشروع (مشروع ملقا ١٣٩)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة دار الماجد العقارية	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء ومن ثم أعمال التسويق والمبيعات.	تكلفة البناء والتطوير: (١٩,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقيمة الإشراف: (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١٥) شهراً ميلادياً تبدأ من تاريخ رخصة البناء والذي يعتبر أيضاً تاريخ تسليم الموقع للطرف الأول جاهزاً للبيع.
٨	٢٩/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق) ٠٢/٠١/٢٠٢٢م)	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع (مشروع ظل الدرعية)	نادر بن حسن العمري وعطالله حسن العمري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني تطوير وتنفيذ مشروع ظل سكنية في مدينة الدرعية بشكل مباشر أو عن طريق مقاول من الباطن.	التكلفة التقديرية: (٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ورسوم التطوير: (٩٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تجدر الإشارة لوجود بند باحتمال تغير التكاليف التقديرية للمشروع.	(١٤) شهراً ميلادياً من تاريخ العقد.
٩	١٢/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٥/٠١/٢٠٢٢م)	عقد إشراف وإدارة مشروع الياسمين ٢٦	شركة الراءثة للعقارات	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني الإشراف على تنفيذ مشروع مجمع سكني في الرياض	(٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	(١١) شهراً ميلادياً.
١٠	٢٠/١١/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٩/٠٦/٢٠٢٢م)	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع (تطوير فيلا البساتين)	نادر بن حسن العمري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يتولى الطرف الثاني تطوير وتنفيذ مشروع ظل سكنية في مدينة الدرعية بشكل مباشر أو عن طريق مقاول من الباطن.	التكلفة التقديرية: (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ورسوم التطوير: (٧٥٠,٠٠٠) ريال سعودي. تجدر الإشارة لوجود بند باحتمال تغير التكاليف التقديرية للمشروع.	(١٤) شهراً ميلادياً من تاريخ العقد.
١١	١٦/١١/١٤٤٣هـ (الموافق) ١٥/٠٦/٢٠٢٢م)	اتفاقية قرض (مرفق بسند محرر باسم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري) لأمر نادر بن حسن العمري بقيمة (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	نادر بن حسن العمري	يمنح الطرف الثاني بموجب هذا العقد الطرف الأول قرض مساهم بدون فائدة على أن يتم دفعه بموجب أقساط.	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	--
١٢	٢٦/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق) ٣٠/١٢/٢٠٢١م)	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري بمدينة جدة	صندوق الشرفة للاستثمار (يمثله في الاتفاقية شركة جادة البناء العقارية)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء لمشروع مملوك من الصندوق	يتم احتساب قيمة تكاليف التطوير كنسب مئوية من تكاليف المشروع المعدلة.	تبدأ هذه الاتفاقية من تاريخ توقيعها ولمدة أقصاها (٣٦) شهراً من تاريخ صدور الرخصة المعدلة.

المصدر: الشركة

بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- التصويت على الأعمال والعقود التي ستنتم بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها أو إحدى الشركات الأخرى التي يمتلك فيها حصة/أسهماً، حيث تتمثل في عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات، علمًا بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت ستة وعشرين مليوناً وسبعمئة وخمسة وثمانين ألفاً وتسعمائة وثمانية (٢٦,٧٨٥,٩٠٨) ريالاً سعودية وهي عبارة عن عقود مستمرة تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت، أو ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري أو الأعمال والعقود التي تمت أو ستنتم بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقود خدمات أو مشتريات أو استثمارات ضمن الأعمال الاعتيادية للشركة ووفق الشروط التجارية السائدة أو تمويل مؤقت (قرض حسن) حسب حاجة الشركة، ودون أي شروط تفضيلية.
- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت أو ستنتم مع مكتب الجادة الأولى للتقييم العقاري والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها، علمًا بأن تعاملات وعقود عام ٢٠٢١م بلغت مائتين وثلاثة وثمانين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وستين (٢٨٢,٣٦٤) ريال سعودي وتتمثل في سداد مصروفات أي بالنيابة، وتم استردادها خلال العام، علمًا بأن العقود تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ٢٨/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢/١١/٢٠٢٢م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق الآتي:

- التصويت على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرل بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علمًا أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام التالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٢٣٩,٢٧٢) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علمًا بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١٠٠,٢١٠,٤٧٨) ريال.
- الموافقة على عقد مبادلة الوحدات المشار إليها في البند ٢ والتي ستنتم بين الشركة وشركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملة مع طرف ذي علاقة، وهي عبارة عن مبادلة الشركة لعدد مليونين وأربعمائة واثنين وأربعين ألفاً وخمسمائة وثمانية وسبعين (٢,٤٤٢,٥٧٨) وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار ريال بالقيمة السوقية وبدون شروط تفضيلية مقابل إصدار أربعمائة وأربعة وثمانون ألفاً وسبعمئة وخمسة وتسعون (٤٨٤,٧٩٥) سهمًا جديدًا لصالحها، مع تفويض مجلس الإدارة بصلاحيات الجمعية العامة العادية وغير العادية فيما يخص اتخاذ القرارات في أي تعديل يطراً على هذا البند.
- الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس إدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علمًا بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٥٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وكذلك الموافقة على عقود تطوير ثلاثة مشاريع شخصية تحصل الشركة مقابلها على رسوم تطوير تعادل (١٥%) من تكلفة المشاريع ووفقاً للشروط التجارية السائدة وبدون شروط تفضيلية.

وبتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتسويق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا بيرلا بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علمًا أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٦,٦١٧,٥١٨) ريال.
- الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علمًا بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (١١١,٣٦٠,٢٥٠) ريال.

• الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ نادر بن حسن العمري باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٢م بلغت (٧٥,٥١٧,٥٠٠) ريال.

• لم يتم عرض التعاملات التي تمت بين الشركة والأطراف ذات علاقة صندوق الشرفة للاستثمار لعامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م على الجمعية العامة للموافقة عليها. وتفيد الشركة أنها لم تحصل على موافقة من الجمعية لأن استثمار الشركة في الصندوق كان محدوداً إلى أن تمت زيادة رأس المال من خلال المساهمة العينية والتي تمت موافقة الجمعية عليها في نوفمبر ٢٠٢٢م.

وبتاريخ ١٠/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٣/٢٠٢٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على:

• تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وبين شركة دار الماجد العقارية والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعام قادم، وهي عبارة عن عقود إنشاء وتنفيذ مشاريع بمبلغ (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال تتم في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣٦,٧١٠,٩٥٤) ريال.

• الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع جادة الأعمال في الرياض بقيمة تتراوح ما بين (٦١,٥٢٥,٠٠٠) ريال و(٧١,٥٢٥,٠٠٠) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية، وتقويض مجلس الإدارة بصلاحيته تعديل شروط وأحكام العقد بما لا يتجاوز ٥% من قيمة العقد، علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,١٥٢,٥٠٠) ريال.

• تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وشركة الإعمار والتنسيق والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ طارق بن فواز العجلاني والأستاذ فيصل بن طلال بوظو مصلحة غير مباشرة باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن عقد إنشاء وتنفيذ مشروع لا يبرلا بلازا في جدة بقيمة تتراوح ما بين (٥٥,١٢٤,١٠٤) ريال و(٧٥,١٢٤,١٠٤) ريال بحسب الأعمال الفعلية أثناء تنفيذ المشروع وفق إجراءات الشركة المعتمدة وبدون شروط تفضيلية علماً أن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٣١,٣٦٥,٩١٧) ريال.

• تجديد الموافقة على الأعمال والعقود التي تمت والتي ستنتم بين الشركة وعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، والترخيص بها لعقد قادم، وهي عبارة عن قرض حسن قصير الأجل مقدم للشركة وعقد تطوير علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٩,٥١٢,٨٤٠) ريال.

• الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وشركة الجادة الأولى للاستثمار والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ نادر بن حسن العمري مصلحة غير مباشرة فيها باعتبارها معاملات مع أطراف ذات علاقة، وهي عبارة عن شراء عقد منفعة إيجار مشروع حطين المكتبي وذلك في سياق الأعمال العادية ووفقاً للشروط التجارية السائدة ودون أي شروط تفضيلية علماً بأن قيمة التعاملات التي تمت خلال العام المالي ٢٠٢٣م بلغت (٦,٩٠٠,٠٠٠) ريال. تجدر الإشارة إلى أنه من المفترض عرض التعاملات مع صندوق الشرفة للاستثمار وشركة الرائعة للاستثمارات للتصويت عليها من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين والمتوقع عقدها في ١١/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ١٥/٥/٢٠٢٤م).

## ٨-٥-٢ عقود الإيجار

أبرمت الشركة عقد إيجار بصفتها مستأجرة، لوحدة مكتبية لتكون مقرراً لها في مدينة الرياض بالإضافة لعقد إيجار مكتبها في مجمع شرفة الماجدية، وفيما يلي جدول بأهم تفاصيل هذه العقود:

### الجدول رقم (٥٥): قائمة العقارات المستأجرة

الرقم	المؤجر	الموقع	العين المؤجرة	نوع استخدام العقار	القيمة الإيجارية	مدة العقد	التجديد	ملاحظة
١	ساميه عبدالعزيز عبدالله الصالح	طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز، ٦٩٢٢، ٦٩٢٧، الأول، ١٣٥١٢	الوحدة المكتبية رقم (٣) في الدور الأول (بمساحة إجمالية ١٧٤ م <sup>٢</sup> )	مكتبي - تجاري	(٢٥٥,١٠٠) ريال سعودي	(٣٦٤) يوم تبدأ من تاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥ هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/٠٨ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٥ هـ الموافق (٢٠٢٥/٠٩/٠٧ م)	تنتهي مدة الإيجار مع انتهاء مدة العقد. وإذا رغب الطرفان بالتجديد، ف تتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.	عقد إلكتروني - سند تنفيذي

٢	شركة جادة البناء العقارية شركة شخص واحد	أحمد بن شبانة ١٣٥٣١.٣١٥٨٧٣١٨	مكتب في مجمع تجاري مفتوح (بلازا)، المساحة ٨٥,١	مكتبي - تجاري	(٤٢٥,٥٠٠) ريال سعودي إجمالي قيمة العقد.	(٥) سنوات من تاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠١ م	تتجدد مدة الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته إنهاء العقد قبل ٩٠ يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.	عقد إلكتروني - لا يعتبر سند تنفيذي ممثل المؤجر هو طرف ذو علاقة (نادر حسن عطالله العمري) يعد العقد الورقي الموقع بتاريخ ٢٠٢٣/٠٣/٠١ جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية
---	---	------------------------------	--	---------------	---	---------------------------------	--	---

المصدر: الشركة

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١	١٤٤٣/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٥ م)	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع سكني بمدينة الرياض	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يقوم الطرف الثاني بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء لمشروع سكني بمدينة الرياض.	غير محددة - إلى حين الانتهاء من المشروع.	ينص البند السادس من الاتفاقية على أن يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية بحماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمن عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضوا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
٢	١٤٤٣/١٠/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٠٥ م)	عقد إشراف (مشروع هلال الدرعية)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة العمران الحديث للمقاولات	قيام الطرف الثاني بتنفيذ كامل أعمال الموقع لتبدأ بأعمال الحفر وتنتهي باستخراج شهادة إتمام البناء	(١٤) شهراً تبدأ من تاريخ توقيع العقد.	--

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
٣	١٤٤٢/٠٧/١٣ هـ (الموافق) ٢٠٢١/٠٢/٢٥ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع	طرف أول (طرف ذو علاقة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يقوم الطرف الأول بأعمال التطوير العقاري والتنفيذ والبناء.	(٣٦) شهراً ميلادياً حتى تاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٥ هـ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٢/٢٥ م بحد أقصى.	وفق البند السادس من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمان عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
٤	١٤٤٤/١١/١٥ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٦/٠٤ م	عقد تنفيذ مشروع لا بيرل (تسليم مفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بأعمال (تسليم مفتاح) وهي الأعمال الإنشائية والتشطيبات المعمارية والكهربائية والميكانيكية والصحة والمساعد وأنظمة الدفاع المدني والنظافة	(٨) أشهر تبدأ من تاريخ استلام الطرف الثاني الموقع	يلتزم الطرفان بالحفاظ على سرية المعلومات التي حصلوا عليها من خلال سياق العقد، ولا يجوز لأي من الطرفين إنشاء هذه المعلومات بدون موافقة خطية من قبل الطرف الآخر
٥	١٤٤٥/٠٣/٠٤ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٩/١٩ م	عقد هدم وإزالة مباني وحضر الموقع	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة أساس البناء الثابت للمقاولات	يقوم الطرف الثاني بهدم وإزالة قصر واقع بمدينة الرياض للطرف الأول.	(٩٠) يوماً تبدأ من تاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٥ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/١٠ م	يكون الطرف الثاني مسؤولاً وضامناً بنسبة (١٠٠٪) عن أي أضرار قد تنتج أو ترتب على أعماله أو صادرة من عمالته وموظفيه أو ناتجة عنهما.
٦	١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م	عقد أعمال الإنشاء الكامل (تسليم المفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ العقد ووثاقته (يشمل ذلك البنود الواردة في جدول الكميات والأسعار، مخططات العطاء حسب المواصفات المعتمدة) لإتمام المشروع	(١٥) شهراً ميلادياً بدءاً من تاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/١٠/٠١ م.	يقدم الطرف الثاني ضمان لجميع الأعمال والخدمات المشمولة بالعقد والمنفذة بموجبه لمدة سنتين تبدأ من تاريخ شهادة الاستلام الابتدائي.
٧	١٤٤٣/٠١/١٠ هـ (الموافق) ٢٠٢١/٠٨/١٨ م	عقد تطوير وتشغيل موقع استثماري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف ثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ بنود المشروع من كميات وأسعار طبقاً لجميع ما ورد بمخططات العطاء المرفقة من أعمال التربة والإنشاءات شاملاً كافة الأعمال والمتطلبات المذكورة بوثائق العقد.	(١٢) سنة ميلادية. تجدد مدة المرحلة الثانية (ومدتها ١٠ سنوات) تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر كتابة برغبته في عدم تجديد العقد قبل انتهاء مدته الأصلية أو المجددة بفترة لا تقل عن (١٨٠) يوماً من تاريخ انتهاء العقد.	يجب على كل طرف وعلى التابعين له التعامل بسرية تامة مع كافة المعلومات الواردة في هذا العقد واتخاذ الاحتياطات المعقولة لضمان وحماية سرية هذه المعلومات. ويضمن الطرف الأول الحق الحصري في كافة أعماله وخدماته خلال فترة سريان العقد. كما تم الاتفاق على أن يكون الاسم المختار للمشروع متضمناً للعلامة التجارية الخاصة بالطرف الثاني ويحق له استخدام هذه العلامة في كافة خدماته وأعماله طيلة سريان هذا العقد.

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
٨	١٤٤٣/٠٨/٢٨ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٣/٣١ م	عقد إدارة موقع استثماري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	طرف ثاني	يقوم الطرف الثاني ببعض أعمال الإدارة للمشروع وفق نطاق الأعمال المذكورة بالتفصيل من العقد.	(١٥) شهراً.	يجب على كل طرف وعلى التابعين له التعامل بسرية تامة مع كافة المعلومات الواردة في هذا العقد واتخاذ الاحتياطات المعقولة لضمان وحماية سرية هذه المعلومات. يدفع الطرف الأول للطرف الثاني عهدة مالية بقيمة (٥٠,٠٠٠) ريال على أن يقدم الطرف الثاني فواتير خاصة بهذه العهدة فور صرفها ويتم تجديد العهدة باستمرار حتى نهاية العقد.
٩	١٤٤٢/١١/٢٤ هـ (الموافق) ٢٠٢١/٠٧/٠٤ م	اتفاقية إشراف (مشروع لا بيرل - واحة النخيل)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة Arkiteonika	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات الإشراف على المشروع.	--	--
١٠	١٤٤٣/٠٧/١٦ هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٢/١٧ م	اتفاقية تطوير	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	يقوم الطرفان في التعاون لإطلاق صندوق عقاري خاص لغرض استثمار أصول الصندوق في مشاريع عقارية.	تدخل هذه الاتفاقية حيز التنفيذ اعتباراً من تاريخ توقيعها وتستمر بالسريان حتى انتهاء الصندوق أو انقضاء (٣٠) يوماً من إشعار المطور بنيتها بإنهائها	وفق البند الحادي عشر المتعلق بالتزامات الطرفين، يلتزم الطرفان بمبدأ سرية المعلومات والمحافظة عليها بوصفها معلومات سرية وأن تكون مملوكة حصرياً لمالك تلك المعلومات والمتلقي لها ولا يجوز لهما إفشائها للأخرين أو استخدامها في أغراض أخرى غير أغراض العمل مع الطرف الآخر. ويمكن فقط الإفصاح عنها لكبار التنفيذيين والموظفين ذوي العلاقة بقدر حاجتهم لتلك المعلومات. كما لا يجوز الإفصاح عن أي من تلك المعلومات السرية التي يتلقاها من الطرف الآخر إلى أي جهة خارجية أو إعلامية أيًا كانت تلك الجهة وإلا كان مسؤولاً أمام الجهة التي تملك هذه المعلومات ويكون لها الحق في مطالبته بتعويض عما يلحق بها من أضرار مادية أو معنوية إلا إذا حصل على موافقة خطية مسبقة من مالك تلك المعلومات.
١١	١٤٤٢/١٢/٢٥ هـ (الموافق) ٢٠٢١/٠٨/٠٤ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري مدينة الرياض	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	اتفق الطرفان على تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء على الأرض المملوكة من الطرف الأول وهي عبارة عن مشروع تجاري.	(٢٤) شهراً ويحد أقصى ١٤٤٥/٠١/١٧ هـ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٨/٠٤ م.	بموجب البند السادس من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمان عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضوا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١٢	١٤٤٤/٠٧/٠١ هـ (الموافق) ٢٣/٠١/٢٠٢٣ م	اتفاقية تأسيس وإدارة صندوق استثماري خاص ومغلق	طرف أول	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	تأسيس صندوق استثماري خاص ومغلق.	سارية حتى يتم إنهاؤها بموافقة خطية من قبل الطرفين	وفق البند السادس، تعتبر المعلومات المتعلقة بهذه الاتفاقية وتفاصيلها سرية.
١٣	١٤٤٤/٠٥/١٤ هـ (الموافق) ٢٨/١٢/٢٠٢٢ م	اتفاقية تطوير وتنفيذ مشروع تجاري بمدينة الرياض	الطرف الأول (طرف ذو علاقة)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	اتفق الطرفان على تعيين الطرف الثاني مطوراً للقيام بأعمال التطوير والتنفيذ والبناء على الأرض المملوكة من الطرف الأول وهي عبارة عن مشروع تجاري.	تسري هذه الاتفاقية إلى حين تسليم المشروع مكملاً وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية خلال مدة أقصاها (٢٤) شهراً ويحد أقصى	بموجب الفقرة السادسة من البند الثامن من هذه الاتفاقية، يلتزم الطرفان بموجب هذه الاتفاقية حماية المعلومات السرية نتيجة المناقشات والمفاوضات، وضمن عدم إفشائها لأي طرف ثالث، ويجب على طرفي هذه الاتفاقية أن يفرضوا على المديرين والوكلاء والموظفين التابعين لهما التزاماً مماثلاً لالتزاماتهما بسرية المعلومات، كما أنه لا يحق للمطور إصدار بيان صحفي أو أي بيان عام بشأن هذه الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
١٤	١٤٤٤/٠٦/٢٤ هـ (الموافق) ١٧/٠١/٢٠٢٣ م	عقد تنفيذ أعمال المرحلة الأولى (الترحيل) وأعمال المرحلة الثانية) الحضر والترحيل لمشروع جادة الدرعية	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات (ذ.م.م)	تقديم الطرف الثاني أعمال الترحيل والحفر وأي أعمال أخرى على الأرض المملوكة من الطرف الأول التي سيقوم بتنفيذ مشروع سكني تجاري عليها بمدينة الدرعية - حي العاصمة.	(٤٥) يوماً من تاريخ العقد	
١٥	١٤٤٥/٠٣/١٦ هـ (الموافق) ٠١/١٠/٢٠٢٣ م	عقد أعمال الإنشاء بالكامل (تسليم المفتاح)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة مشرف المدائن للمقاولات (ذ.م.م)	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ خدمات المقاولات في مجال أعمال الإنشاء الكامل (تسليم مفتاح) لمجمع فلل في محافظة الدرعية	(١٥) شهراً ميلادياً ابتداءً من ١٦/٠٣/١٤٤٥ هـ (الموافق) ٠١/١٠/٢٠٢٣ م	

## ٨-٥-٣ الاتفاقيات والعقود الجوهرية

### ٨-٥-٣-١ عقود تنفيذ المشاريع

أبرمت الشركة عدداً من العقود في سبيل تنفيذ مشاريعها، وفيما يلي نبذة عنها:

### ٨-٥-٣-٢ عقود خدمات استشارية

كما أبرمت الشركة عدد من عقود الخدمات الاستشارية وفق الجدول أدناه:

الجدول رقم (٥٦): ملخص عقود الخدمات الاستشارية

الرقم	تاريخ العقد	نوع العقد	الطرف الأول	الطرف الثاني	موضوع العقد	مدة العقد	ملاحظة
١	١١/٢٨/١٤٤١هـ (الموافق) ٢٠٢٠/٠٧/١٩م	اتفاقية تعاون (مشروع لا بيرل بلازا)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	SAK Consultant Office	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات استشارية والإشراف على البناء لمشاريع الطرف الأول.	(٣) سنوات.	--
٢	١٢/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٧/٠٥م	عقد إشراف (مشروع ملقا تلال الرياض ١٣٩)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة سواعد للاستشارات الهندسية	يقوم الطرف الثاني بالإشراف على تنفيذ مشاريع الطرف الأول.	(١٥) شهراً قابلة للتمديد باتفاق الطرفين.	--
٣	٠١/٢٧/١٤٤٤هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٨/٢٥م	عقد تصميم داخلي (مشروع واحة النخيل)	شركة الجادة الأولى	شركة الخليل للخدمات الفنية المساندة	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمة إدارة تصميم فيلا داخلي لصالح الطرف الأول.	(٣٠) يوماً للتعديل الأول و(٦٠) يوماً للتعديل الثاني.	--
٤	١٠/٢١/١٤٤٣هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٥/٢٢م	عقد تقديم خدمات التدقيق النظامي	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية - آر إس أم	يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات تدقيق القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	--	لا يجوز استخدام اسم آر إس أم بأي مطبوعات ذات طبيعة إعلانية دون إذن خطي مسبق.
٥	٠٢/٢٥/١٤٤٥هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٩/١٠م	عقد الأعمال تدعيم وتأمين جوانب الحفر مشروع First Avenue tower	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال التدعيم وتأمين جوانب الحفر للمشروع الخاص بالطرف الأول وهو عبارة عن برج تجاري مكثبي بحج القيروان - الرياض	(١٥٠) يوم من تاريخ استلام الموقع	يحظر على الطرفين الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالعقد لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر
٦	١١/٢٢/١٤٤٤هـ (الموافق) ٢٠٢٢/٠٦/١١م	عقد تنفيذ أعمال الحفر والردم والترحيل مشروع مدمك	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	الطرف الثاني	يقوم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الحفر وأعمال الترحيل وأي أعمال أخرى مساندة لذلك في المشروع الخاص بالطرف الأول وهو تنفيذ برج مكثبي بمدينة الرياض - القيروان	(١٢٠) يوم	--
٧	٠٨/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٢/١٨م	عقد خدمات هندسية استشارية (تصميم)	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	مكتب حمدان علي الغامدي للاستشارات الهندسية	يقوم الطرف الثاني بإعداد التصاميم النهائية لمشروع مبنى برج سكني في جدة	(١٥٠) يوم	--

المصدر: الشركة

## ٦-٨ العقارات والأموال العقارية

لدى الشركة عقارات مملوكة بموجب صكوك نظامية صادرة عن الجهات المختصة، وفق الآتي:

### الجدول رقم (٥٧): العقارات والأموال العقارية

رقم الصك	تاريخ الصك	الأرض	الموقع	المساحة	ملاحظة
٣٩٣٠١٠٠٨٦١٥	١٤٤٣/١٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٩م)	قطع الأرض ٤٦١ - ٤٦٢ - ٤٦٣ - ٤٦٤ - ٤٦٥ - ٤٦٦ - ٤٦٧ - ٤٦٨ - ٤٦٩ - ٤٧٠ - ٤٧١ - ٤٧٢ من البلك رقم ٢٩ من المخطط ١٠٧٥	حي النخيل - مدينة الرياض	٢٣٢,٢٠٤,٣٣٢	مرهونة لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار ضماناً للوفاء بخمسين مليون ريال سعودي. (٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣	١٤٤٣/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٤م)	قطعة الأرض رقم ٢٦٤ - ٢٦٥ - ٢٦٦ من البلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥	حي الملقا - مدينة الرياض	٢٤٨,٩٠٠	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة ضماناً للوفاء بثلاثين مليون ريال سعودي. (٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
٧٩٣٠١٠٠٥٥٦٢	١٤٤٣/٠٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٥م)	قطع الأرض رقم ١١٥ - ١١٦ - ١١٧ من البلك رقم ١٨ من المخطط رقم ٣١٧٩	حي الملقا - مدينة الرياض	٢٤٨,٧٥٠	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة ضماناً للوفاء بثلاثين مليون ريال سعودي. (٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢	١٤٤٣/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٤م)	قطع الأرض رقم ١٣٩ - ١٤١ من المخطط رقم ٢٨٨٣	حي النخيل - مدينة الرياض	٢٣٣,٣٠٠	مرهونة لصالح مصرف الإنماء ضماناً للوفاء بمائة مليون ريال سعودي. (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
٩٦٠٠٠١٢٩٤٩٤٣	١٤٤٥/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٩م)	قطعة الأرض رقم (٢٣٧) من المخطط رقم ٢/ج/س	حي المرجان - جدة	٢٢٢,٧٤٧,٢٥	خالية من القيود.
٩٦٠٠٠١٢٧٣١٥٥	١٤٤٥/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥م)	قطعة الأرض رقم ٢٣٩ من المخطط رقم ٢/ج/س	حي الشاطئ - مدينة جدة	٢٢٢,٧٤٢,٧٨	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي ضماناً للوفاء بخمسمائة وأحد عشر مليون ريال سعودي. (٥١١,٠٠٠,٠٠٠)
٤٨١٦٥٢٠٠٣٠٠٠	١٤٤٥/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢٤م)	قطع الأراضي رقم ١ - ٢ - ٣ - ٤ من المخطط ٢٨٥٨	حي القبروان - مدينة الرياض	٢٨٨,٧٢٥,٤٩	خالية من القيود.

المصدر: الشركة

## ٧-٨ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

- لدى الشركة شعار واحد تستخدمه في تعاملاتها، وقد تم تسجيله كعلامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية باسم المالك نادر حسن عطا الله العمري. وقد قام المالك بالتسجيل للشركة باستخدام هذه العلامة التجارية في نشاطاتها ومراسلاتها وتعاملاتها وأعمالها ومنشوراتها الورقية والإلكترونية لمدة عشر (١٠) سنوات من تاريخ ١٣/١٠/٢٠٢١م.
- شعار الجادة الأولى: وهو بشكل دائرة باللون الأخضر بداخلها عبارة الجادة الأولى بحروف عربية بشكل مميز باللون الأبيض. تم تسجيل هذا الشعار تحت الفئة (٣٧)، وهي إحدى العلامات التجارية المختصة بـ «خدمات إنشاء المباني والطرق والجسور والسدود وأعمال الدهان والسياسة والإصلاح والصيانة وخدمات التركيب والتجميع، وخدمات تأجير أدوات ومواد البناء». وتشمل المنتجات أو الخدمات المرخص بها والمبينة في شهادة تسجيل العلامة التجارية: إنشاء المباني والإصلاح وخدمات التركيب أو التجميع.

ويوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العلامة التجارية المسجلة:

### الجدول رقم (٥٨): شهادة العلامة التجارية

الرقم	رقم التسجيل	الفئة	تاريخ التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية	العلامة التجارية
١	١٤٤٢٠١٢٢٩٣	٣٧	١٤٤٢/٠٨/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٦م)	١٤٤٢/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م)	١٤٥٢/٠٤/١٧هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٨/١٧م)	

المصدر: الشركة

أما بالنسبة للموقع الإلكتروني الخاص بالشركة www.the1stavenue.com.sa، فقد التزمت الشركة بتسجيله لدى المركز السعودي لمعلومات الشبكة (SaudiNIC). وقد حصلت الشركة على إفادة صادرة عن شركة حوسبة التقنية لتقنية المعلومات، تضمن بموجبها صلاحية تسجيل هذا النطاق وصحته. وبالتالي يكون الموقع الإلكتروني الخاص بالشركة محمي من التعرض للانتهاك من قبل الغير.

## ٨-٨ التسهيلات الائتمانية

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، أبرمت الشركة اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع جهات ممولة محلية من أجل تمويل مشروع مباني سكنية. وقد بلغ إجمالي المديونية القائمة على الشركة من هذه الاتفاقيات مبلغ وقدره (٢٥٨,٠٧٦,١٠٠) ريال سعودي، وبلغ معدل السيولة السريعة لدى الشركة (٧٣,٢٢٪) للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويبين الجدول أدناه ملخص عن التسهيلات الائتمانية المبرمة:

الجدول رقم (٥٩): نبذة عن التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها الشركة وحالتها

الجهة الممولة	تاريخ الاتفاقية	مدة الاتفاقية	الحد الائتماني (ريال سعودي)	المبلغ المستخدمة (ريال سعودي)	المبالغ المسددة (ريال سعودي)	الرصيد
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (١)	٢٠٢١/٠٩/٢٩م	تختلف مدة كل تسهيل ممنوح (شهر واحد، ٢٤ شهراً أو ٣٦ شهراً)	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (٢)	٢٠٢٢/٠٣/٠١م	(١٨) شهراً	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٠
شركة الراجحي المصرفية للاستثمار (مصرف الراجحي) (٣)	٢٠٢٢/١٢/٠٨م	تختلف مدة كل تسهيل ممنوح (شهر واحد، ٢٤ شهراً أو ٣٦ شهراً)	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٤,٥٠٠,٠٠٠	٠	٦٤,٥٠٠,٠٠٠
مصرف الإنماء (٤)	٢٠٢٢/٠٣/١٠م	٣٦ شهراً	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٢١٦,١٠٠	٤٢,٦٤٠,٠٠٠	٢٣,٥٧٦,١٠٠
البنك السعودي الفرنسي	٢٠٢٣/١٢/٣١م	٧٥ شهراً	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

كما في ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م

• تتضمن الاتفاقيات المبرمة مع شركة الراجحي المصرفية للاستثمار تعهدات على عاتق الشركة، أبرزها:

- على الشركة أن تضمن عدم إصدار أي أسهم جديدة أو تغيير أي حقوق مرتبطة بأسهمها المصدرة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصرف. وبتاريخ ١٦/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٥م) حصلت الشركة على خطاب عدم ممانعة مصرف الراجحي على رفع رأس مال الشركة والتغيير في ملكيات الشركة مقابل تنفيذ الشركة للتعهدات والإقرارات والالتزامات المذكورة في اتفاقية التسهيلات وعلى ألا يخل ذلك بأي التزامات الشركة تجاه المصرف أو يؤثر على أي من الضمانات والرهنات المقدمة من الشركة، كما أكد المصرف على أن عدم ممانعته هذه خاصة بالاتفاقية المشار إليها بالطلب المقدم من قبل الشركة ولا يحق للشركة الاحتجاج بها فيما يخص أي اتفاقية أو تسهيلات أخرى لم ينص عليها صراحة ضمن هذا الخطاب.
- على الشركة أن تضمن عدم دفع أو توزيع أو الإعلان عن أرباح الأسهم أو أي توزيعات أخرى، دون الحصول على موافقة خطية من المصرف.
- يجب على الشركة إبلاغ المصرف فوراً بأي تغييرات في ملكية رأس مالها.
- يجب على الشركة أن تضمن عدم قيام أو السماح بإنشاء أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية فيما عدا القيود المالية المسموح بها والمنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

## بالإضافة للالتزامات الأخرى:

١. تلتزم الشركة وتتعهد بتزويد المصرف ببوليصة تأمين مجيرة لصالح المصرف.
٢. تلتزم الشركة وتتعهد برهن عقارات لصالح المصرف بنسبة تغطية لا تقل عن (١٠٠٪) من إجمالي التسهيلات وذلك عند شراء الأرض وعند أعمال البناء وألا تقل نسبة التغطية عن (١٥٠٪) عند اكتمال أعمال المشروع.
٣. تلتزم الشركة وتتعهد بتغطية أي زيادة في تكلفة المشاريع من مواردها الخاصة.
٤. تلتزم الشركة وتتعهد بالتأمين على المشاريع لدى شركة تكافل الراجحي أو أي شركة تأمين معتمدة لدى المصرف.

٥. تلتزم الشركة وتتعهد بألا يقل معدل خدمة الدين عن (١,٢٥) مرة طوال فترة التمويل.
٦. تلتزم الشركة وتتعهد بألا تقل نسبة السيولة عن (١,٢٥) مرة طوال فترة التمويل.
٧. تلتزم الشركة وتتعهد بإبقاء (٥٠٪) من الأرباح السنوية والأرباح المبقة في النشاط على أن يظهر ذلك في ميزانية العام القادم.
٨. موافقة المصرف لتمويل المشاريع الأقل أو المساوية لمبلغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

## أما الضمانات المقدمة فهي:

### ١. بالنسبة للاتفاقية الأولى:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادر عن السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٠,٠٨٦,٦٨٩) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٢,٠٤١,٣٩٠) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- سند لأمر بمبلغ (٣٣,٠٦٢,٠٨٥) ريال موقع من السيد نادر بن حسن بن عطالله العمري.
- عقد رهن للعقار صلح رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠م).

### ٢. بالنسبة للاتفاقية الثانية:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٠١/٠٣/٢٠٢٢م) عن السيد نادر بن حسن بين عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٠١/٠٣/٢٠٢٢م) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٥٣,٢٣٩,٣٧٥) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠م).

### ٣. بالنسبة للاتفاقية الثالثة:

- إقرار كفالة غرم وأداء والتزام صادرة بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠٢٢م) عن السيد نادر بن حسن بين عطالله العمري.
- سند لأمر محرر بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠٢٢م) باسم الشركة وبمبلغ قدره (٢٤٩,٩٥٩,٣٣٣) ريال سعودي.
- عقد رهن العقار المملوك من الشركة بموجب الصك رقم (٣٩٩٦٢١٠٠٠١٣٢) الصادر من الرياض بتاريخ ١٣/٠٥/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٠م).

### ٤. بالنسبة لاتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة مع مصرف الإنماء:

- بتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢م)، أبرمت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع مصرف الإنماء، يتيح المصرف بموجبها تسهيلات ائتمانية بمبلغ إجمالي قدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) وذلك لغرض تمويل العميل بنسبة (٦٠٪) بحد أقصى من إجمالي تكاليف تطوير كل مشروع (خاضعة لموافقة المصرف المسبقة).
- تبدأ سريان الاتفاقية في تاريخ ٠٧/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢م) وتنتهي في تاريخ ٠٢/١٠/١٤٤٦هـ (الموافق ٣١/٠٣/٢٠٢٥م)
- يمكن للطرفين تجديدها بموجب اتفاقهما الخطي قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهائها.
- تكون مدة التمويل ٣ سنوات شاملة مدة السماح.

## الالتزامات/الإقرارات:

- إخطار المصرف بأي تغيير محتمل لشكله القانوني أو نسب ملكيته وذلك بعد إجراء ذلك التغيير. وفي حال قبول المصرف الاستمرار مع العميل بالشكل القانوني الجديد فعليه تقديم المستندات اللازمة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من إجراء التغيير المطلوب وتوقيع جميع العقود والمستندات الإضافية مع المصرف لاستمرار العلاقة (المادة ٦,٤).
- لا يحق للشركة أن تتنازل عن أو تحول التزاماتها المرتبة عليها بموجب هذه الاتفاقية إلى أي جهة أخرى دون موافقة المصرف الخطية المسبقة وحيث تستمر الشركة ملتزمة بالتضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ هذه الاتفاقية.

## الضمانات المالية:

- نسبة الرفع المالي وهي (إجمالي الخصوم ÷ صافي الحقوق الملكية الملموسة) يجب ألا تزيد عن 1,5:1.
- يجب أن تبقى نسبة التمويل بما لا يتجاوز (٦٠٪) بحد أقصى من القيمة التقديرية لأرض المشروع، وللمصرف في ذلك الحق في مراجعة وتعديل شروط هذه الاتفاقية إذا زاد نسبة التمويل عن (٦٠٪) من القيمة التقديرية للمشروع بعد اكتماله. كما سيتم إعادة تقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين مقبولين لدى المصرف بشكل سنوي، وإذا زادت النسبة المطلوبة عن (٦٠٪) تتعهد الشركة بتزويد المصرف بضمانات إضافية للوصول للنسبة المطلوبة التي لا تتجاوز (٦٠٪) كحد أقصى.
- تتعهد الشركة بخدمة التمويل الممنوح للمصرف بغض النظر عن أداء المشروع.

## الضمانات المقدمة:

- إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم / نادر حسن بن عطا الله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
  - إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١) وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مائة مليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
  - إقرار كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤) وسجل موحد رقم ٧٠٠١٨٥٢١٥٦) بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات.
  - رهن عقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
  - التوقيع على خطاب تنازل لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهده بإيداع حصيلة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف. (تم التوقيع بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)
  - تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مائة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
  - تقديم سنداً لأمر للبنك بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط عشرة مليون ريال سعودي) ولن يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- كما أبرمت الشركة اتفاقية المرابحة المرنة مع مصرف الإنماء بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م)، قدمت بموجبها الشركة بالضمانات التالية:

- سند لأمر تحرره الشركة بجميع سقف البيع الآجل، ولا يستخدم المصرف هذا السند إلا بمقدار المبلغ المستحق على العميل.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن المكرم / نادر حسن بن عطا الله العمري (سجل تجاري رقم ١٠٠٤٥٧١٨٨٩) بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط مئة ومليون ريال سعودي) تغطي كامل التسهيلات.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة الجادة الأولى للاستثمار (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٣٧٤٦١) وسجل موحد ٧٠١١٠١٣٥٧٥) تغطي كامل التسهيلات.
- كفالة غرم وأداء صادرة عن السادة / شركة دار الماجد العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤) وسجل موحد رقم ٧٠٠١٨٥٢١٥٦) بمبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة عشر مليون ريال سعودي) تغطي ١٥٪ من إجمالي قيمة التسهيلات أعلاه.
- الرهن العقاري لصك و/أو صكوك عقارية (محل التمويل) لصالح مصرف الإنماء (أو من ينوب عنه وهي شركة التمويل العقارية).
- تنازل الشركة تنازلاً لا رجعة فيه - خلال مدة التمويل - عن جميع عوائد بيع الأراضي بعد تجزئتها وتعهده بإيداع حصيلة تلك العوائد في حساب خاص (Escrow Account) لدى مصرف الإنماء على أن يدار هذا الحساب من قبل المصرف.

تجدر الإشارة إلى أنه من حالات الإخلال:

- إذا تغير الشكل القانوني أو الإدارة التنفيذية للشركة دون علم وموافقة المصرف المسبقة (٩,١,٧).
- وبتاريخ ١٤٤٤/١١/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) حصلت الشركة على خطاب عدم ممانعة من مصرف الإنماء على تحول الشركة من مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة واستكمال جميع الإجراءات وذلك بحسب الأنظمة ذات العلاقة وبعد استيفاء جميع المتطلبات والموافقات اللازمة.

- بتاريخ ١٦/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٥م)، أبرمت الشركة اتفاقية قرض دوار حسن قصير الأجل مع السيد نادر بن حسن عطالله العمري (مساهم)، بمبلغ (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، إن القرض مضمون بسند لأمر، وبالتزام شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب وبلغ رصيد القرض كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م مبلغاً وقدره (٩٢,٥٩٣) ريال سعودي.

#### ٥. بالنسبة لاتفاقية التسهيلات الائتمانية الموقعة مع البنك السعودي الفرنسي:

- بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م)، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مع البنك السعودي الفرنسي

#### الالتزامات/ الإقرارات:

- لا يجب أن يتجاوز المبلغ المستخدم تحت كل تسهيل الحد الأقصى المتاح للاستخدام ولا المدة المحددة لذلك التسهيل/ التمويل. ويجوز للبنك - وفقاً لاختياره المطلق - أن يسمح باستخدام أي تسهيل/ التمويل بالتجاوز عن جده المعتمد و/أو بعد انتهاء الأجل المحدد للتسهيل/ التمويل، وسيخضع مثل هذا الاستخدام للضوابط والشروط الواردة في خطاب اتفاقية التسهيلات/ التمويل العام هذا وسيبقى التزام الشركة نحو البنك قائماً حتى يتم سداد كل المبالغ المستخدمة بالكامل، وفي حالة خطابات الضمان أو الاعتمادات المستندية أو أية تسهيلات تنطوي على التزامات عرضية سيبقى التزام الشركة نحو البنك قائماً حتى يتم إخلاء مسؤولية البنك بالكامل من جميع التزاماته العرضية الخاصة بمثل هذه التسهيلات/ التمويل.
- إن جميع حسابات العميل وأصوله لدى البنك أو تحت إشرافه وتصرفه تشكل ضماناً لجميع التسهيلات والالتزامات القائمة عليه. وعليه فإن للبنك الحق في إجراء المقاصة على أية أرصدة أو أصول عائدة للشركة وموجودة في حيازة البنك وتحت تصرفه. وبناءً على ذلك، يجوز للبنك من وقت لآخر بدون حاجة إلى إخطار الشركة أو الحصول على موافقتها أن: يدمج ويوحد كل أو بعض حسابات الشركة أو أصولها لديه، أو أن يخصم على أي من هذه الحسابات و/أو يبيع أي من هذه الأصول واستخدام العائدات للوفاء بأي أو كل التزام الشركة وسوف يظل هذا الالتزام نحو البنك قائماً بعد ذلك ما دامت هناك التزامات قائمة وغير مسددة في حسابات الشركة.
- تجدر الإشارة إلى أنه وفي حال وجود تغيير في الأشخاص القادرين على ممارسة هيمنة فعالة على الشركة، ويتم تعريف الهيمنة الفعالة على أنها السيطرة على (٥٠%) أو أكثر من حقوق التصويت أو (٥٠%) أو أكثر من رأس المال يتوجب على الشركة إبلاغ البنك عنها والحصول على موافقته الكتابية المسبقة.

#### الضمانات المقدمة:

- سند لأمر محرر باسم الشركة بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) لصالح البنك السعودي الفرنسي بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- ضمان بالتكافل والتضامن مبرم ما بين البنك السعودي الفرنسي والسيد نادر بن حسن بن عطالله العمري والسيد عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- عقد تنازل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي عن جميع المستحقات الحالية والمستقبلية سنوياً الناتجة عن متحصلات الممتلكات المضمونة والمقبوضة أو التي سيتم قبضها بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).
- رهن ملكية العقار المقيد بالصك رقم (٧٨١٦٥٢٠٠٠٢٩٩) وتاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٥هـ مبرم من قبل الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٠٢/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠٢٤م).
- خطاب تعهد صادر عن الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م) بنقل ورهن صك ملكية العقار (الذي يشمل الصكوك السابقة التالية: ٢٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥١ تاريخ ٢٦/٠٩/١٤٤٤هـ - ٣٩٤٠٩٩٠٠٠٢٥٢ تاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤٤هـ - ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٢١ تاريخ ٢٥/٠١/١٤٤٤هـ - ٧٩٣٥٣٣٠٠٣٢٠٩ تاريخ ٢٥/٠١/١٤٤٤هـ - ٣٩٩٠٨٩٠٠٠١٧٠ تاريخ ٢٧/١١/١٤٤٢هـ - ١٤٤٢/١١/٢٧ تاريخ ١٥/١٠/١٤٤٣هـ - ٦٩٣٥٣٣٠٠٣٤٤٤ تاريخ ١٦/٠٦/١٤٤٣هـ) كضمان للتمويل الممنوح للشركة من قبل البنك بقيمة (٥١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

## ٩-٨ النزاعات القضائية

كما بتاريخ هذه النشرة، تؤكد إدارة الشركة بأن الشركة ليست طرفاً في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية أو تحقيقات قائمة أو من المحتمل إقامتها، من شأنها أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري 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.

## ١٠-٨ وثائق التأمين

- التأمين الصحي: أبرمت الشركة عقد تأمين صحي لموظفيها وبعض أفراد أسرهم مع شركة التعاونية للتأمين وهي شركة مرخص لها مزاولة نشاط التأمين بموجب العرض رقم (٢٥٨٣٢٧٨٢). وتشمل هذه الوثيقة التغطية التأمينية في كافة أنحاء المملكة العربية السعودية وتمتد إلى خارج المملكة العربية السعودية للعلاج الطارئ فقط، أثناء الإجازة ورحلات العمل. لدى الشركة بطاقات تغطية تأمين صحي لعدد (١٠) موظفين سارية حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٦/١٤م.
  - كما حصلت الشركة على بطاقتي تأمين صحية صادرة عن شركة التعاونية للتأمين، الأولى تحمل الرقم (٢٥٦٠٥٨٢٢) لمصلحة عطالله حسن بن حسن العمري وصالحة لغاية تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٤م) والثانية تحمل الرقم (٧٧٧١) لمصلحة أسرار بنت عطيان بن نامي الجحدلي وصالحة لغاية ١٤٤٥/١٠/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٢م) بالإضافة إلى جدول منافع التأمين الطبي. حيث إن التأمين لا يغطي كلا من عطا الله حسن العمري وأسرار الجحدلي، نظراً لأن تمت تغطيتهما من قبل التأمين الصحي الخاص بأزواجهما.
  - التأمين على الممتلكات: فيما يخص وثيقة تأمين ممتلكات الشركة ضد جميع المخاطر والحريق. فإن مكاتب الشركة مستأجرة ولا تحوي أي معدات أو آلات ثمينة وتستخدمها الشركة في تسيير أعمالها اليومية وبالتالي فإن أي ضرر من هذا القبيل يكون مشمولاً بوثيقة التأمين الخاصة بالمبنى المستأجر فيه الشركة وبالتالي لن يؤثر على رأس المال المستثمر فيه.
  - تأمين العيوب الخفية: صدر قرار عن معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبالتنسيق مع اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، لتطبيق إلزامية التأمين ضد العيوب الخفية على رخص البناء الجديدة للمباني التجارية الجديدة قبل البدء بالإنشاءات في جميع مناطق المملكة بأنواعها، ابتداءً من تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠١م)، ولرخص البناء الجديدة للمباني السكنية الجديدة قبل البدء بالإنشاءات في جميع مناطق المملكة ابتداءً من تاريخ ١٤٤٢/١١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠١م).
- كما بتاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد (٤) من وثائق تأمين العيوب الخفية وفق الآتي:
- وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٩٩٥٠) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ١٤٤٣/١١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٥٠) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١١م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
  - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٤٠١٥٤) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ١٤٤٣/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٢م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٤٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١١م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
  - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٩٩٧٢) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) خاصة برخصة البناء رقم (٧٢٥١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١١م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - بلدية محافظة الدرعية.
  - وثيقة التأمين رقم (٢٥٠٣٠٦٩٣) صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٥م) خاصة برخصة البناء رقم (٢٧٦٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٠م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٨م) والصادرة عن أمانة منطقة الرياض - الإدارة العامة لرخص البناء.
- كما أبرمت الشركة وثيقة تأمين العيوب الخفية بموجب طلب رقم (٨٤١٣٣) صادر عن شركة CPV ARABIA خاص برخصة البناء رقم (٥٩٤٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٢م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٨م)، بالإضافة لعرض أسعار تأمين العيوب الخفية صادر عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني بالرقم (١١٤٨٥٩) وتاريخ ١٤٤٤/٠١/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/١٤م) خاصة برخصة البناء رقم (١٢٣٥٠) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠٥م) سارية حتى تاريخ ١٤٤٦/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠٢م).

## ٨-١١ الشركات التابعة

تنص المادة (٦) من النظام الأساسي للشركة، أنه يجوز لها إنشاء شركات بمفردها . كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها . ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن . كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها . كما يجوز للشركة تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة، وبيعها وشراؤها وتأجيرها .

كما بتاريخ نشرة الإصدار هذه، ليس لدى شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري أي شركة تابعة داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها . علماً أنه كان لدى الشركة شركة تابعة واحدة في المملكة وهي «شركة جادة الشاطئ العقارية»، إلا أنه وبتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٤م) تنازلت الشركة عن كامل حصصها (عدد ١٥٠ حصة وقيمتها ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وتمثل نسبة ٢٠٪ من إجمالي الحصص) في شركة جادة الشاطئ العقارية لصالح السيد عطالله حسن عطالله العمري وبالتالي لم تعد شركة تابعة .

## مصاريف الطرح

٩.

ستتحمل الشركة جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي يقدر أن تبلغ (٣,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب البالغة (●) ريال سعودي. وتشمل مصاريف الطرح أتعاب كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب وغيره من المستشارين ومصاريف الطباعة والتوزيع والتسويق والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

## المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

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

تقدمت الشركة بطلب لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد تمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، كما تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم في السوق الموازية.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب على ان يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر من خلال إكمال طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

### ٢-١- الاكتتاب في الأسهم المطروحة

لا توجد صفقات طرح خاص تمت مؤخراً على أسهم الشركة، وفي حال حدثت مثل هذه الصفقات فإنه يتم نقل الملكية بموجب عقد بيع بين الطرفين وليس للشركة علاقة في معرفة سعر البيع الذي تم بينهم.

سوف يتم طرح عدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً بقيمة اسمية تبلغ ريال واحد لكل سهم وتمثل أسهم الطرح نسبة (٠,٠١٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٧١,٨٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة) للاكتتاب، في السوق الموازية بسعر (●) ● ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها (●) ● ريال سعودي.

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين المؤهلين، وهما:

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

- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
- أن لا 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 حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.

٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح على أن يتم تسليمها في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ يوم الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في هذا القسم من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحفظ الشركة بحقوقها رفض أي استثمار بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي شرط من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب وسحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة.

### ٣-١- طريقة التقدم بطلب الاكتتاب

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة. ويجب على المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب وفقاً لتعليمات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحفظ الشركة بالحقوق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً وكلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على أو في نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب من المستشار المالي ومدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

**الخير كابيتال**  
ALKHAIR CAPITAL

شركة الخير كابيتال السعودية

طريق الملك عبد العزيز - حي الوزارات - أبراج مدارات

ص.ب ٦٩٤١٠ - الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٥٥٦٧٨ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢١٩١٢٧٠ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alkhaircapital.com.sa

البريد الإلكتروني: info@alkhaircapital.com.sa

## ٤-١. فترة الطرح وشروطه

سيبدأ مدير الاكتتاب باستلام نموذج طلبات الاكتتاب من يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٣/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٠ م) وتنتهي يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٣/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م). عند توقيع وتقديم نموذج طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بمراجعة الطلب ومراجعة المستندات المطلوبة. وفي حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن نموذج طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

يجب على المستثمر أن يوضح في نموذج طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها في سعر الطرح البالغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد. الحد الأدنى للاكتتاب هو (١٠٠) سهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب هو (١٠,٢٤٩,٩٩٩) سهم لكل مكتتب.

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

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
فرد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة بطاقة الهوية الوطنية</li> <li>- صورة صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق)</li> <li>- صورة صك حصر الإرث في حال وجود وريثة. (في حال الانطباق)</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> </ul>
الأفراد السعوديين	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة بطاقة الهوية الوطنية</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب بمستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> <li>- تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> <li>- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> <li>- نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> </ul>
فرد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة الإقامة.</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> </ul>
فرد سعودي (مقيم)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة الإقامة.</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> <li>- تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> <li>- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> <li>- نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> </ul>

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
الشركات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة السجل التجاري.</li> <li>- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة من السجل التجاري وصورة من هوية المفوض بالتوقيع وصورة من تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المستثمر عبارة عن شركة مرخصة من هيئة السوق المالية).</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- صورة السجل التجاري.</li> <li>- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> <li>- تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب) في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> <li>- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> <li>- نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> </ul>
صندوق استثماري	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارية ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>- الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</li> <li>- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.</li> <li>- تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب) في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> <li>- خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.</li> <li>- نسخة من تقرير صافيا صول الصندوق (AUM) في حال أن الصندوق الاستثماري سيقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).</li> </ul>

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
شركة خليجية	- نسخة من شهادة التسجيل التجاري لمقدم الطلب (أو ما يعادلها)، والنظام الأساسي وعقد التأسيس، حسب الحاجة وأي وثائق أخرى قد تكون مطلوبة لإثبات (في حالة الشركات) أن غالبية رأس المال مملوك من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.
	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
فرد خليجي	- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- صورة بطاقة الهوية الوطنية.
مواطن خليجي	- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
	- الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
	- نسخة من أي وثائق تثبت أن غالبية مالكي وحدات الصندوق هم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.
محافظة استثمارية لمواطن خليجي	- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.
	- نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد).
	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
مستثمر أجنبي مؤهل	- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- تقديم ما يثبت الملاءة المالية للمحفظة الاستثمارية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب وأن لديه التغطية النقدية بما يغطي الحد الأعلى من الطلب (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض ويتم إدارتها من قبل مؤسسة سوق مالية سعودية).
	- خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.
	- نسخة من تقرير صافي أصول المحفظة (NAV) (في حال أن المحفظة الاستثمارية ستقوم بالسداد بعد الانتهاء من الإعلان عن التخصيص وقبل انتهاء الموعد المحدد لرد الفائض).
مستثمر أجنبي مؤهل	- نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد).
	- نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
	- خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة السوق المالية المراد إيداع الأسهم في المحفظة لديهم.
	- نسخة من إشعار قبول التسجيل للمستثمر الصادر عن هيئة السوق المالية (في حال الانطباق).

يجب أن تسدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها بإجراء حوالة مباشرة إلى حساب الأمانة، ويحق للشركة أن ترفض نموذج طلب 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.

## ٥-١- التخصيص وردّ الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب أمانة بمسمى («الطرح العام الأولي لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري») ويجب على كل مكتب تحويل المبالغ المكتتب بها في هذا حساب الأمانة المذكور والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتبتين عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتبتين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي ستمكن المستثمرين المؤهلين من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الخامسة (٥) مساءً من تاريخ الإقبال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات. وبإكمال طلب الاكتتاب، يقر كل مكتب بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سيتم الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تقديم طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب. وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي ومدير الاكتتاب بالتشاور مع الشركة، وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الاثنين ٢٠/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٣/٠٩/٢٠٢٤م) وسيكون ردّ الفائض خلال ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو الشركة.

سوف يقوم المستشار المالي ومدير الاكتتاب بإرسال إشعارات للمكتبتين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكلّ منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت، ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتبتين التواصل مع المستشار المالي ومدير الاكتتاب.

## ٦-١- 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 قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار الأولية وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي:

- أ. وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار أو
- ب. 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 نشر نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدّل طلب اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح، وذلك وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

## ٧-١- الظروف والأوقات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

### ١-٧-١- تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

١. يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات الآتية:
  ١. إذا رأت ضرورة ذلك لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
  ٢. إذا أخفقت الشركة إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذية أو قواعد السوق.
  ٣. إذا لم تسد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
  ٤. إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق الموازية.
  ٥. عند الإعلان عن استحواد عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، وافتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواد العكسي، فلهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.

٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
٧. إذا لم تستوف 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 الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر 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 للمُصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.

**ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:**

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية 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 للمُصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقوفاً عن مزاوله نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٨) من الفقرة (أ) أعلاه.
  ٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقوفاً عن مزاوله نشاطاته من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (أ) أعلاه.
- إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية لمدة ستة أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

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

١. عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للشركة رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) من الفقرة (ب) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المُصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
٥. 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 المُصدر الذي عُلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية لمدة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المُصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمُصدر.
- ح. عند إكمال المُصدر لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم المُصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ط. لا تخل هذه البنود بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

### ٢-٧-١- إلغاء الاختياري للإدراج

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

- أ. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء أو التعليق.
- ب. نسخة من الإفصاح المشار إليه في البند (٤) أدناه.
- ج. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من أي وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الطرح نتيجة لعملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
- د. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

٢. يجوز للهيئة أن تقبل وترفض طلب التعليق أو الإلغاء حسب تقديرها.
٣. يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة (غير العادية) على إلغاء الطرح بعد حصوله على موافقة الهيئة.
٤. عند إلغاء الطرح بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

### ٣-٧-١- تعليق التداول المؤقت بطلب من المصدر

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

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

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

### ٨-١- القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها

تتمثل القرارات والموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم بما في ذلك:

١. قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م) بالموافقة على طرح عدد (١٦,٤٢٣,٩٥٣) سهماً عادياً تمثل نسبة (٠,٠١٪) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ٠,٧١٪ من رأس مال الشركة قبل الزيادة) للاكتتاب في السوق الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.
٢. موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على طرح (٠,٠١٪) من أسهم الشركة بعد الطرح للاكتتاب من خلال طرحها على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية الصادرة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٦/٢٠٢٣م).

٣. موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وذلك بتاريخ إعلانها في موقعها الرسمي بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥ م).
٤. موافقة من شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على الإدراج بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١٥ هـ (٢٠٢٤/٠٣/٢٥ م) وهذه الموافقة مشروطة بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

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

يحظر على كبار المساهمين الذين يملكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة التصرف فيما يملكونه من أسهم قبل مضي فترة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية (فترة الحظر). وبخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على المساهمين الكبار، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.



## التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

١١

### ١-١ التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) سهماً، وتبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ريال سعودي واحد، وبإجمالي قيمة اسمية تبلغ مائة وثمانية وثمانين مليوناً وخمسمائة وستة وسبعين ألفاً وسبعة وأربعين (١٨٨,٥٧٦,٠٤٧) ريالاً سعودياً، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية للسهم قدرها ريال سعودي واحد لكل منها، وبإجمالي قيمة اسمية تبلغ مائتين وخمسة ملايين (٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية (نمو). بعد الانتهاء من الطرح، ستخف نسبة ملكية المساهمين الحاليين في شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري بعد اكتمال الطرح من (١٠٠٪) إلى (٩١,٩٩٪) أي بنسبة انخفاض قدرها (٨,٠١٪).

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

### ٢-١ تأثير التغير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم

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



## التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١٢.

### ١٢-١ الإقرارات والتعهدات الخاصة بالاكتتاب

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب يقر بما يلي:

١. الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه.
٢. أنه قد اطلع على نشرة الإصدار وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
٣. الموافقة على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك.
٤. عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر من جراء احتواء نشرة الإصدار على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال إضافتها في النشرة.
٥. أنه لم يسبق له ولأي من أفراد عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم المطروحة ويوافق على أن للشركة الحق في رفض طلبات الاكتتاب المزدوجة.
٦. قبوله عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب نموذج طلب الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار.
٧. ضمان عدم إلغاء أو تعديل طلب الاكتتاب بعد تقديمه للجهة المستلمة.

### ١٢-٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

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

### ١٢-٣ تعهدات الشركة بعد الإدراج

عقد أول جمعية عامة غير عادية بعد الإدراج للموافقة على عكس التعديل في الشكل القانوني للشركة، بتحولها من شركة مساهمة مغلقة إلى مساهمة عامة، في المستندات النظامية (تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري).

### ١٢-٤ نبذة عن مجموعة تداول السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م، تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاء بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من يوم الأحد حتى يوم الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ٣ عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً. وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار، وتليها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق عمل بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل «رويترز». وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي حسب (T+2).

وينبغي على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين عبر نظام «تداول». ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

## ١٢-٥ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية

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

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

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

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

## إجراءات عدم اكتمال الطرح

١٣.

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

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



## المستندات المتاحة للمعاينة

١٤

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المركز الرئيسي للشركة الواقع في مدينة الرياض (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - حي حطين، مبنى ٦٩٥٧ - وحدة رقم ٣، الرياض، الرمز البريدي: ١٣٥١٢-٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية) وذلك بين الساعة التاسعة (٩) صباحاً حتى الساعة الرابعة (٤) مساءً ابتداءً من يوم الخميس (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٥) خلال أيام العمل من (الأحد إلى الخميس)، على ألا تقل تلك الفترة عن (٧) أيام قبل نهاية فترة الطرح، ومن تلك المستندات على سبيل المثال لا الحصر:

١. السجل التجاري الرئيس للشركة.
٢. النظام الأساسي للشركة.
٣. عقد تأسيس الشركة وآخر تعديل له بموجب قرار الشركاء بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة.
٤. نسخة من إعلان موافقة الهيئة على طلب التسجيل والطرح في السوق الموازية الصادرة بتاريخ ١١/٢٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥م).
٥. نسخة من إعلان موافقة تداول السعودية على الإدراج الصادرة بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٥م).
٦. قرار مجلس إدارة الشركة بالتوصية على الموافقة على الطرح السوق الموازية بتاريخ ١٠/٢٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م).
٧. موافقة الجمعية العامة للمساهمين على توصية مجلس الإدارة بالطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية وتفويض مجلس الإدارة باستكمال الإجراءات ذات العلاقة بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م).
٨. مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد عليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.
٩. القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
١٠. خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في نشرة الإصدار لكلٍ من:
  - المستشار المالي للشركة «شركة الخير كابيتال السعودية».
  - المستشار القانوني للشركة «شركة خليجيون للاستشارات القانونية».
  - المحاسب القانوني للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر «شركة آر اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية».
  - جميع الجهات المستلمة للاكتتاب.

## تقرير المحاسب القانوني

١٥

تمت مراجعة وتدقيق القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من قبل شركة آر اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية.

١-١٥ الملحق رقم (١): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ٢٩	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري " شركة مساهمة سعودية مغلقة " الشركة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية". نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا لهذه القوائم المالية، كما وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد، وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

#### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية 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 بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

إن المسؤولين عن الحكومة أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات 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، ويُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الإقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

### تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:
- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
  - التوصل لاستنتاج عن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، 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 تقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

شركة ارس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية





محمد بن فرحان بن نادر  
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية  
٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق (١٠ مايو ٢٠٢٣ م)

شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	إيضاح
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
٢٣٩,٠٢٨	١٨٦,٦٢٤	٥
٦,٨٨٨,٧٩٤	٩,٣٥٦,٣١١	٦
٤٥٤,٦٧٣	٢٨٨,٨٠٣	٧
١٢٨,٩٢٣	-	٨
٥١,١٦٨,١٠٨	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٩
٥٨,٨٧٩,٥٢٦	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	١٠
٢,٦٥٧,٣٣٠	-	١١
٣٦١,٣٨٧	٥,٥٢٠,٠٠٠	١٢
٧,٩٥٧,٠٧٢	٣٩,٨٨٤,٣١٠	١٣
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤
١٣٦,٤١٧,٤٧١	٢٢١,١٥٢,٥٩٩	
١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	٤١٥,٤٢١,٤٠٣	
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		
<b>مجموع الموجودات</b>		
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٣,٦٢٧,٠٨٠	١
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٥
-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٦
٦,٥٦١,٢٧٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٧
١٤,٩٢٦,١٣٦	٨٤,٦٦٦,٨١٧	
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات</b>		
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>		
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨	١٨
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٣٨,١٢٦,٨٦٩	١٩
٦,٥٣٣,٢٥٦	٦,٦٩٤,٥٩٧	٧
٤٩,٠٧٧,٤٨٢	٤٥,٤٢٣,١٣٤	
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>		
<b>المطلوبات المتداولة</b>		
٩٣٨,٨٦٩	٣٩٣,٨٧٦	٧
-	٣,٥٢٤,١٥٧	١٢
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩
-	٢,٢٦٥,١٧٠	٢٠
٢٢,٠٣٢,٥٣١	٢٩,٨١٧,٣٣٠	٢١
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧	٢٢
٢٤,٧٣٢,١٠٤	٨٨,٢٥١,٨٣٠	
٧٣,٨٠٩,٥٨٦	١٣٣,٦٧٤,٩٦٤	
١٩٥,٢٩٦,٩٩٧	٤١٥,٤٢١,٤٠٣	
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>		
<b>مجموع المطلوبات</b>		
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>		

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح	الربح أو الخسارة
٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٣١	الإيرادات
(١٤٥,٩٦٤,٢٤٢)	(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	٣١,٢٣	تكاليف الإيرادات
٥٨,٩٥٩,٣٦٣	٥١,٠٧٢,٢٩٣		مجمل الربح
٣,٨٩٦,٤٩٩	-		أرباح بيع عقارات استثمارية
(١٠,٨٢٨,٣١٥)	(٥,٠٦٥,٨٠٥)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
٥٢,٠٢٧,٥٤٧	٤٦,٠٠٦,٤٨٨		صافي الربح من العمليات الرئيسية
٤٧٦,٩٤٧	-		أرباح تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٨٢٧,٤٩٦	١١	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٠,٠٧٧	٨	أرباح بيع حصة الشركة في الشركة الزميلة
(١٦,٤٥٦)	-		حصة الشركة من خسارة الشركة الزميلة
-	٢٧,١٩٨		إيرادات أخرى
(١١٤,٥٨٢)	(١,٩٢٩,٤٥٨)	٢٥	تكاليف تمويلية
٥٢,٣٧٣,٤٥٦	٤٤,٩٦١,٨٠١		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(١,٧٦٠,٧٠٤)	(٢,٢٥١,٢٩٧)	٢٢	الزكاة
٥٠,٦١٢,٧٥٢	٤٢,٧١٠,٥٠٤		صافي ربح السنة
<b>بنود الدخل الشامل الآخر</b>			
<b>بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة</b>			
٨٨٨,٤٠٠	٢,٦٧٩,٨٨٧	٩	أرباح محققة من مبيعات استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧,٠٢٩,٠٥١	٢٨,٧١٣,٠٢٤	٩	أرباح غير محققة من إعادة تقييم للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٥٥,٢٧٠)	(٩١,٦٨٤)	١٨	خسائر إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٧,٧٦٢,١٨١	٣١,٣٠١,٢٢٧		اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
٥٨,٣٧٤,٩٣٣	٧٤,٠١١,٧٣١		اجمالي الدخل الشامل للسنة
٥,٠٦	٤,١٨	٢٦	ربحية السهم الأساسي:
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٢٧,١٧٥		نصيب السهم من صافي ربح السنة
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م**

رأس المال	علاوة إصدار	أسهم خزينة	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	الملكية لمساهمي	حقوق الملكية	مجموع حقوق
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الشركة الأم	غير المسيطرة	الملكية
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦١٢,٤٧٨	٢٢,١١٢,٤٧٨	١٦٩,٦٠٨	٢٢,٢٨٢,٠٨٦
-	-	-	-	٥٠,٦١٢,٧٥٢	٥٠,٦١٢,٧٥٢	-	٥٠,٦١٢,٧٥٢
-	-	-	-	٧,٧٦٢,١٨١	٧,٧٦٢,١٨١	-	٧,٧٦٢,١٨١
-	-	-	-	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	٥٨,٣٧٤,٩٣٣	-	٥٨,٣٧٤,٩٣٣
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٩٥,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	٥,٠٦١,٢٧٥	(٥,٠٦١,٢٧٥)	-	-	-
-	-	-	-	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)
-	-	-	-	-	-	(١٦٩,٦٠٨)	(١٦٩,٦٠٨)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٦,٥٦١,٢٧٥	١٤,٩٢٦,١٣٦	١٢١,٤٨٧,٤١١	-	١٢١,٤٨٧,٤١١
-	-	-	-	٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤٢,٧١٠,٥٠٤	-	٤٢,٧١٠,٥٠٤
-	-	-	-	٣١,٣٠١,٢٢٧	٣١,٣٠١,٢٢٧	-	٣١,٣٠١,٢٢٧
-	-	-	-	٧٤,٠١١,٧٣١	٧٤,٠١١,٧٣١	-	٧٤,٠١١,٧٣١
-	-	-	-	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	-	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)
-	-	-	٤,٢٧١,٠٥٠	(٤,٢٧١,٠٥٠)	-	-	-
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	١٠,٨٣٢,٣٢٥	٨٤,٦٦٦,٨١٧	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	-	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١)  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٨)  
التغير في حقوق الملكية غير المسيطرة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الأخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١)  
علاوة إصدار  
شراء أسهم خزينة  
المحول إلى الاحتياطي النظامي  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**قائمة التدفقات النقدية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٥٢,٣٧٣,٤٥٦	٤٤,٩٦١,٨٠١	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٩٢,٣٢٨	١٠٣,٧٩٢	صافي ربح السنة قبل الزكاة
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
(٤٧٦,٩٤٧)	(٨٢٧,٤٩٦)	استهلاكات ممتلكات ومعدات
-	(٣٠,٠٧٧)	استهلاك حق استخدام الأصل
١٦,٤٥٦	-	أرباح استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١٤,٥٨٢	١,٩٢٩,٤٥٨	أرباح بيع حصة الشركة في الشركة الزميلة
٧١,١٤٧	١٤٤,٥٠٨	حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة
(٣,٨٩٦,٤٩٩)	-	تكاليف تمويلية
٤٨,٥٩٩,٥٤٦	٤٦,٧٨٩,٢٢٧	المكون من التزامات منافع الموظفين
		أرباح بيع استثمار عقارية
(٢٩,٥٠٨,٩٤٠)	(٥٤,١٧٣,٣٨٩)	<b>التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>
(٣٦١,٣٨٧)	(٥,١٥٨,٦١٣)	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
٢٧,٠١٠,٢٤٦	(٣١,٩٢٧,٢٣٨)	مستحق من اطراف ذات علاقة
١٩,٧٥٠,٦٥٩	٧,٧٨٤,٧٩٩	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٦٤,٨٢٣,٥٨٦)	٣,٥٢٤,١٥٧	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٦٦,٥٣٨	(٣٣,١٦١,٠٥٧)	مستحق إلى اطراف ذات علاقة
(٣,٥٢٩)	(١,٦٧٢,٠٩٢)	(المستخدم في) / الناتج من العمليات
(٤٤٣,٤٢٢)	(١,٧٦٠,٧٠٤)	المسدد من تكاليف تمويلية
٢١٩,٥٨٧	(٣٦,٥٩٣,٨٥٣)	المسدد من مخصص الزكاة
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
(١٧٦,٣٦٨)	(٥١,٣٨٨)	الأنشطة الاستثمارية
(٥٣,٢٨٥,٦٢٧)	(٤٥,٨٠٠,٠٠٠)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٢,١٨٠,٣٨٣)	٣,٤٨٤,٨٦٦	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	١٥٩,٠٠٠	إضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٠٧٦,٧٠١)	(٢,٨٠٨,٨٨٨)	المحصل من استبعاد استثمار في شركة زميلة
٢٨,٠٣٤,٩٧٠	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	إضافات على عقارات استثمارية - تحت التطوير
١٧,٧١٥,٦٨٧	-	المحصل من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(١١,٩٦٨,٤٢٢)	(١٢,٥١٦,٤٥٠)	المحصل من استبعاد عقارات استثمارية - تحت التطوير
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
٥٥,٠٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	الزيادة في رأس المال
(١٧٩,٠٠٠)	(٦٢٩,٠٠٠)	أسهم خزينة
(٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	المسدد من التزامات التأجير
٤٢,١٩٠,٧٦٩	١١٨,٥٧٦,١٠١	توزيعات أرباح نقدية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	المحصل من القروض طويلة الأجل
-	٢,٢٦٥,١٧٠	المسدد من القروض طويلة الأجل
١٨,٠١١,٧٦٩	٤٥,٢٤٣,٥٢١	التغير في القرض قصير الأجل
٦,٢٦٢,٩٣٤	(٣,٨٦٦,٧٨٢)	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
٤,٤٩٦,١٤٤	١٠,٧٥٩,٠٧٨	صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	النقد لدى البنوك في بداية السنة
		النقد لدى البنوك في نهاية السنة (إيضاح ١٤)
		<b>المعاملات غير النقدية:</b>
-	١٣,٦٢٧,٠٨٠	الزيادة في رأس المال من خلال مساهمات في استثمار بالقيمة العادلة من خلال
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	الدخل الشامل الأخر
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	علاوة اصدار من خلال مساهمات في استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٢٩٤,٢٢٦	٤,٦٤٧,٢٩٤	الشامل الأخر
١٦٩,٦٠٨	-	المحول من الاطراف ذات العلاقة إلى رأس المال الإضافي
١٤٥,٣٧٩	-	تكاليف تمويلية مرسلة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير
		التنازل عن حصة في استثمار في شركة تابعة
		حصة الشركة في الشركة الزميلة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١ - التكوين والنشاط

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري " الشركة "، شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٤١٥٣ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢ ذو الحجة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١٧م).

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، هدم وإزالة المباني وغير ها، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،،، إلخ، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، ترميمات المباني السكنية وغير سكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).

بتاريخ ١٢ جمادى الآخر ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٦ يناير ٢٠٢١م) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الإحتفاظ باسم الشركة ورقم وتاريخ السجل التجاري بنفس رأس المال البالغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ٥٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بناءً على التعميم الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والمتعلق في إستمرارية السنة المالية للشركات بإعتبار نشاط الشركة نشاط ممتد بناءً على ذلك إستمرت الشركة في إعداد قوائمها المالية دون تعديل، حيث أنه لم يؤدي تحويل الكيان القانوني إلى نشوء وحدة محاسبية جديدة.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية والتي أوصت بزيادة رأس مال الشركة بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى شركة الجادة الأولى للإستثمار (مساهم) والتي تمثل عدد ٦٠٠,٠٠٠ سهم ومبلغ قدره ٣٤ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى السيد/ نادر حسن العمري بإدخاله مساهم بالشركة والتي تمثل عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ٤٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٦ صفر ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ٤٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال إيداع مبلغ نقدي وقدره ٥٥ مليون ريال سعودي في حسابات الشركة، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفة للإستثمار، وتنازل المساهمون الحاليين عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية، وخلال العام تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١١,٣٦٢,٧٠٨ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

ان عنوان المركز الرئيسي للشركة هو:

٦٩٥٧ الرياض ١٣٥١٢ - ٣٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - صندوق بريد ٢٤٤٧ - الرمز البريدي ١٣٥١٢.

### ٢ - أسس إعداد القوائم المالية

#### ١-٢ بيان الإلتزام

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

#### ٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا إذا ما تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي إستخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٤) وفقاً لمبدأ الإستحقاق ومفهوم الإستمرارية.

#### ٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات**

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م:  
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و ٣٧  
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣، "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.  
- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والألات والمعدات" على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للإستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.  
- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة خلال السنة.

**المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:**

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.  
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على تصنيف المطلوبات.  
توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٨**

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

**تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة**

تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

**الأحكام التقديرية**

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

**- إنخفاض قيمة الأصول غير المالية**

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للتقد القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للتقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق أصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الإستخدامية تحسب بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو إستثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للتقد محل الإختيار. إن القيمة القابلة للإسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الإستخدام.

**- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة**

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الإلتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك إستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ مخدلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الإعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**  
**الأحكام التقديرات (تتمة)**

**- الالتزامات منافع الموظفين**

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للالتزام تلك المنافع باستخدام التقديرات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغيير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

**الغاء الإعتراف**

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بنحويل أو قيامها بالإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

**القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف رغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

**تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير 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 استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة 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 السنة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

**الممتلكات والمعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتركمة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد و الإستهلاك المتركم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد ويتم إثبات أرباح أو خسائر الاستبعاد بقائمة الأرباح أو الخسائر. إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

البيان	نسبة الإستهلاك
حاسب آلي	٢٥%
أثاث وديكور	٢٠%
أجهزه كهربائية	٢٠%

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

## شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### العقارات الإستثمارية

تتضمن العقارات الإستثمارية (الأراضي أو المباني أو جزء من بناء أو أرض أو كليهما) المحتفظ بها لدى الشركة للحصول على إيجار أو تنمية رأس المال أو كليهما. يتم قياس العقارات الإستثمارية بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك المتراكم وأي خسائر إنخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الإستهلاك على أساس القيمة القابلة للإستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات الموجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن الشركة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد الإستثمارات العقارية أعماراً إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) الإستثمار العقاري والمعدات. يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من الإستثمارات العقارية بالقيمة الدفترية للبنود إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كامنة في ذلك الجزء إلى الشركة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إلغاء قيد القيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الإستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة عند تكديدها.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع الشركة بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الإستثمارات العقارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الربح أو الخسارة.

#### العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً بتكلفة الإقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الإحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف النسبوية مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكديدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار إنخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكديدها.

#### الإنخفاض في القيمة

يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة، إن وجدت بقائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للإسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

#### الإستثمارات في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك الشركة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك الشركة ما يتراوح بين ٢٠% و ٥٠% من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة على أنشطتها سيطرة مشتركة والتي تأسست بموجب ترتيبات تعاقدية وتتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، يتم احتساب الإستثمارات في الشركات الزميلة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية (شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية) وتفيد مبدئياً بسعر التكلفة بما في ذلك الشهرة المحددة عند الشراء (إن وجدت). يتم إدراج حصة الشركة في أرباح وخسائر الشركات والمنشآت المستثمر فيها بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة. وعندما تزيد حصة الشركة من الخسارة على حصتها في الإستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فإن القيمة الدفترية للشركة تنخفض إلى الصفر ويتم الاستمرار بتحميل أي خسائر إضافية عندما تتكبد الشركة الإلتزامات القانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد أية أرباح غير محققة للتعاملات بين الشركة والشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بالقدر الذي تكون عليه حصة الشركة في الشركات الزميلة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملات دليلاً على إنخفاض قيمة الموجودات المحولة.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**  
**الإنخفاض في قيمة الموجودات**

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

**الأدوات المالية**

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية أو تخصص منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

**أولاً : الموجودات المالية**

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطلقة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث أن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

**أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقنتاه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

**ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر**

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للإستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الأخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح إستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند نشوء حق للشركة بإستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات وتثبيت كبيرات ضمن قائمة الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**الأدوات المالية (تتمة)**

**أولاً : الموجودات المالية (تتمة)**

**ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة إنخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

**ثانياً : المطلوبات المالية**

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاءه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

**-طريقة معدل الفائدة الفعلي**

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الإقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

**ذمم مدينة**

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

**الطرف ذو العلاقة**

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛

- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو

- هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الام للشركة التي تعد قوائمها المالية.

(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

- إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).

- إحدى الشركتين هي شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).

- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.

- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).

- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

**النقد لدى البنوك**

يتمثل النقد في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

**علاوة الإصدار**

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة السوقية للسهم نتيجة زيادة رأس ما الشركة.

**أسهم الخزينة**

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بالتكلفة

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

**عقود الإيجار**

**الشركة كمستأجر**

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والإعتراف، يتم لاحقاً قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً للإستهلاك المتراكم.

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت. في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للإستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الإستهلاك والفائدة ومصروفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

**الشركة كمؤجر**

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

**عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة**

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات (حق الاستخدام) والتزامات عقد الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة، تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات بقائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

**مكافآت الموظفين**

**تعويضات نهاية الخدمة**

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكديدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

**مزاي التقاعد**

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكديدها.

**مزاي الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزاي المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزاي المتوقع ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة. تقاس الإلتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزاي الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع**

يتم إثبات الإلتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

**ضريبة القيمة المضافة**

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً.
- عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

**المخصصات**

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الإلتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الإلتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويدرج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. وعند إستخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

## شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

### ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين تحت بند المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين في الشركة.

#### القروض قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالقروض قصيرة الأجل مبدئياً بالقيمة العادلة (المتثلة بالمتحصلات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. وبعد الاعتراف المبدئي تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأه باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة مالم يتوفر لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

#### مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزم على الشركة ويتم استدرائها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

#### المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### الإيرادات

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للنتائج يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز بإحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدرة للعقد وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الإلتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات والأراضي المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتراه من أجله وبدون قيود أو بانتقاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد. يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل.

#### بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط:

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- ان يؤدي أداء الشركة الى انشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند انشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الشركة الى انشاء أصل ذات استخدام بديل لدى الشركة، وأن الشركة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الاداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الاداء، فإنه في حالة عدم وفاء بأي من الشروط اعلاه، يتم اثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الاداء فيها. عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة تقوم بإنشاء أصل تعاقدي بناءً على قيمة الثمن أو العوض المكتسب من الاداء. وحيثما كان المبلغ المفوتر المقدم للعميل اعلى من مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا من شأنه ان يرفع من قيمة التزامات العقد.

## شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### بيع العقارات للتطوير

يشمل بيع العقارات للتطوير عقارات متعددة الوحدات في المشاريع السكنية أو الفندقية عادة ما تستغرق هذه التطويرات عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

#### التزامات الإداء

عادة ما تتكون التزامات الإداء في هذه الترتيبات من عدة وعود والتي تشمل الوحدة، الأرض، مواقف السيارات، الاستعداد التشغيلي (عادةً للوحدات الفندقية) وغيرها من وسائل الراحة الأخرى. هذه الوعود ليست منفصلة عن سياق كل عقد وتعتبر عالية الترابط ومعتمدة بعضها على بعض، وبالتالي فإن بيع العقارات التي تتكون من وحدات يتبع عادة التزام أداء واحد.

#### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها لالتزام الإداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة أي عوض مقابل متغير.

#### تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل وفي بعض الظروف بناء على مرور الوقت، حينما يتم استيفاء الشروط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٥ وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

#### العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت الشركة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن ادائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الإداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الإداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات. تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهجرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة الإدخال لاية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع وتيرة أداء الشركة في الوفاء بالتزام الإداء (مثل المواد غير المثبتة).

#### العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، ويشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

#### عنصر التمويل الهام

في الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط الدفع المؤجل، يتم تعديل سعر المعاملة لتأثير عنصر التمويل المؤثر.

#### إيرادات أخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها وتسجيل بالدفاتر.

#### المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية، وفقاً لأسس ثابتة.

#### تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الاقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الاقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبدها. وتتألف تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة عند إقتراض الأموال.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

**مكافآت أعضاء مجلس الإدارة**

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإنه يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

**الالتزامات المحتملة**

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية. بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

**تحويل العملات الأجنبية**

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

**المعلومات القطاعية**

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منه إيرادات وتكبد فيها مصاريف،
  - يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء، و
  - تتوفر بشأنه معلومات مالية.
- يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة بصورة مستقلة وفقاً لطبيعة الخدمات المقدمة، ويمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تقدم منتجات مختلفة للسوق الخاصة به. لأغراض إدارية، تم تقسيم الشركة إلى قطاعين، كما هو مبين أدناه:
- تقوم الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات، التي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
  - وبالمثل، تقوم الشركة بتنفيذ أعمال مقاولات متمثلة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، والتي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
- القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تزاوُل أنشطتها مدرة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم عمليات الشركة في المملكة العربية السعودية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٥ - الممتلكات والمعدات، بالصافي

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي	التكلفة
٤٤٠,٦٤٠	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٢٢,٢٧٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
٥١,٣٨٨	-	-	٥١,٣٨٨	إضافات خلال السنة
٤٩٢,٠٢٨	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٧٣,٦٥٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢٠١,٦١٢	٧,١٢٤	١٣٣,٣٤٦	٦١,١٤٢	الإستهلاك المتراكم
١٠٣,٧٩٢	٣,١٣٢	٤٠,٥٤٢	٦٠,١١٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
٣٠٥,٤٠٤	١٠,٢٥٦	١٧٣,٨٨٨	١٢١,٢٦٠	المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
١٨٦,٦٢٤	٥,٤٠٦	٢٨,٨٢٠	١٥٢,٣٩٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
				صافي القيمة الدفترية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي	التكلفة
٢٦٤,٢٧٢	١٥,٦٦٢	١٩٩,٦٣٣	٤٨,٩٧٧	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
١٧٦,٣٦٨	-	٣,٠٧٥	١٧٣,٢٩٣	إضافات خلال السنة
٤٤٠,٦٤٠	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٢٢,٢٧٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١٠٩,٢٨٤	٣,٩٩١	٩٢,٨٦٠	١٢,٤٣٣	الإستهلاك المتراكم
٩٢,٣٢٨	٣,١٣٣	٤٠,٤٨٦	٤٨,٧٠٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٠١,٦١٢	٧,١٢٤	١٣٣,٣٤٦	٦١,١٤٢	المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
٢٣٩,٠٢٨	٨,٥٣٨	٦٩,٣٦٢	١٦١,١٢٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
				صافي القيمة الدفترية
				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٦ - العقارات الإستثمارية تحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي مشروع حطين مجمع تجاري مكون من (٦) مكاتب وأربع محلات تجارية بغرض التأجير في حي العقيق بمدينة الرياض، والمقام على أرض مستأجرة لمدة ٢٠ عام، إن الحركة التي تمت على العقارات الإستثمارية تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م كما يلي:

المجموع ريال سعودي	حق استخدام الأصول * ريال سعودي	مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	التكلفة
٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
٢,٨٠٨,٨٨٨	-	٢,٨٠٨,٨٨٨	إضافات خلال السنة
٩,٨٣٦,٨٣٥	٧,٠٢٧,٩٤٧	٢,٨٠٨,٨٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣	-	مجمع الإستهلاك المتراكم
٣٤١,٣٧١	٣٤١,٣٧١	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤	-	المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)
٩,٣٥٦,٣١١	٦,٥٤٧,٤٢٣	٢,٨٠٨,٨٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
			صافي القيمة الدفترية
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

\*يتمثل حق استخدام الأصول في عقد إستئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ مستأجرة من السيد نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، إيضاح(١٢,٧).

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٦- العقارات الاستثمارية تحت التطوير (تتمة)**

إن الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية تحت التطوير ممتثلة في أصول حق الإستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وهي كما يلي:

التكلفة	مشروعات تحت التطوير	حق استخدام الأصول	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إضافات خلال السنة*	-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
الرصيد في نهاية السنة	-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
<b>الإستهلاك المتراكم</b>			
المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)	-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
الرصيد في نهاية السنة	-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
<b>صافي القيمة الدفترية</b>			
كما في نهاية السنة	-	٦,٨٨٨,٧٩٤	٦,٨٨٨,٧٩٤

**٧- عقود الإيجار**

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة على كل من حق استخدام الأصول والالتزامات بالتأجير:

**أ- الحركة على حق استخدام الأصول**

التكلفة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١
الرصيد في نهاية السنة	٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١
<b>الإستهلاك المتراكم</b>		
الرصيد في بداية السنة	٢٢١,٤٥٨	٣٨٧,٣٢٨
المحمل على السنة (إيضاح ٢٤)	١٦٥,٨٧٠	١٦٥,٨٧٠
الرصيد في نهاية السنة	٣٨٧,٣٢٨	٥٥٣,١٩٨
<b>صافي القيمة الدفترية</b>		
كما في نهاية السنة	٤٥٤,٦٧٣	٢٨٨,٨٠٣

**ب- الحركة على التزامات التأجير**

الرصيد في بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإضافات خلال السنة*	٥٠٩,٤٦١	٧,٤٧٢,١٢٥
إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٥)	٧,٠٣٤,٣١١	-
المسدد خلال السنة	١٠٧,٣٥٣	٢٤٥,٣٤٨
الرصيد كما في نهاية السنة	(١٧٩,٠٠٠)	(٦٢٩,٠٠٠)
الجزء غير المتداول	٧,٤٧٢,١٢٥	٧,٠٨٨,٤٧٣
الجزء المتداول	٦,٥٣٣,٢٥٦	٦,٦٩٤,٥٩٧
	٩٣٨,٨٦٩	٣٩٣,٨٧٦

لا يترتب على عقود الإستئجار أية ارتباطات رأسمالية من عقود قصيرة الأجل، كما لا يترتب أية ضمانات ومبالغ محتجزة عند خيارات التمديد والإنهاء.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

**٧- عقود الإيجار (تتمة)**

\* تتمثل الإضافات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، في عقد إستئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ من البلك رقم ٩٣ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي العقيق بمدينة الرياض والبالغ مساحتها (١,٠٠٠) متر مربع، بموجب الصك رقم ٨٩٣٤٨٧٠٠١٥٩٢ بتاريخ ١٤/٩/٢٢هـ، إن قطعة الأرض مستأجرة من السيد نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، إيضاح (٦، ١٢)، وذلك لإنشاء مبنى تجاري مكثبي إضافة إلى كافة المرافق الملحقة به وفقاً للمخططات الهندسية والإنشائية التي يتم الموافقة عليها من الجهات المعنية، مدة هذا العقد ٢١ عاماً ميلادياً تبدأ من تاريخ ١ أغسطس ٢٠٢١م، ويتخللها ١٢ شهر مجاني من هذا التاريخ، حيث تلزم الشركة بسداد مبلغ ٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يتم زيادتها بنسبة ٧% كل ٥ سنوات، تملك الشركة وحدها حق الإنتفاع بالأرض وما يقام عليها من مباني ومنشآت وملاحق وغيرها طوال مدة هذا العقد، ويحق للشركة إجراء أي تعديلات أو تطوير عليها ما لم يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر، وعند إنتهاء مدة العقد تنتقل المباني والإنشاءات والملاحق وجميع ما يقيمها الطرف الثاني على العين المؤجرة إلى ملكية المؤجر، ولا يحق للشركة المطالبة بها أو بأي تعويض عنها، كما لا يحق للشركة خصم أي مبالغ من الأجرة المستحقة عليها مقابلها، أما المنقولات كالأثاث والأجهزة والمعدات والآلات وغيرها فتبقى ملكاً خالصاً للشركة ويتم اخلائها من العين المؤجرة قبل تسليمها إلى المؤجر في نهاية مدة العقد، بخلاف الثوابت كالمكيفات والمطابخ والديكورات والإنارة فيتم تسليمها مع المباني للمؤجر، هذا ولا يوجد تعديلات على القيمة الإيجابية.

**٨- إستثمارات في شركة زميلة**

يتمثل الإستثمار في شركة زميلة بإستثمار الشركة في "شركة جادة الشاطئ العقارية" شركة ذات مسؤولية محدودة" المملوكة للشركة بنسبة ٣٠%، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م قامت الشركة ببيع كامل حصتها المستثمر بها في تلك الشركة بمبلغ ١٥٩,٠٠٠ ريال سعودي، وحقت صافي ربح من عملية البيع مبلغاً وقدره ٣٠,٠٧٧ ريال سعودي.

**٩- الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الأخر**

تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في إستثمار في وحدات صناديق وأدوات حقوق ملكية، إن حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
عدد الوحدات	الرصيد في أول المدة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في آخر السنة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	١١,٤٧٦,٢٣٧	٣٧,١٣٣,١٣٨	١٢٩,٥٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	١,٤٠٣,٤٩٧	١٤,٠٣٤,٩٧٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	-	١٨,٨٣٤,٩٧٠
	١٨٤,٤٣٧,١٠٨	٥١,١٦٨,١٠٨	١٣٤,٣٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
عدد الوحدات	الرصيد في أول المدة	إضافات خلال السنة	إستبعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في آخر السنة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	٣,٠١٠,٤٠٩	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٢١٥,٦٨٧	(٥,١١١,٦٠٠)	٧,٠٢٩,٠٥١
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	١,٤٠٣,٤٩٧	-	٣٦,٠٦٩,٩٤٠	(٢٢,٠٣٤,٩٧٠)	١٤,٠٣٤,٩٧٠
	٥١,١٦٨,١٠٨	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٣,٢٨٥,٦٢٧	(٢٧,١٤٦,٥٧٠)	٧,٠٢٩,٠٥١

قامت الشركة خلال العام بشراء ١٠,٩٦٥,٨٢٨ وحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بقيمة ١٢٩,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي، منها ٤,١٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر ١٠ ريال للوحدة بقيمة ٤١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وشراء ٦,٨٦٥,٨٢٨ وحدة بسعر ١٢,٩ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي وذلك من خلال المبادلة العينة مع المساهمين المكتتبين في زيادة رأس المال، كما قامت الشركة ببيع عدد ٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة بلغت تكلفة الوحدات المباعة ٢٩,٨٢٠,١١٣ ريال سعودي محققة أرباح قدرها ٢,٢٧٩,٨٨٧ ريال سعودي من عملية البيع، تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بمبلغ ١٤,٤٣ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر التكلفة نظراً لعدم صدور القوائم المالية للصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، ذلك أن الصندوق في فترة الطرح الأولى.

**١٠- العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير**

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:  
مشروع ملقا نلال الرياض: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٥٧) شقة بغرض البيع في حي الملقا بمدينة الرياض.  
مشروع جادة النخيل: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٩٨) شقة بغرض البيع في حي النخيل بمدينة الرياض.  
مشروع ملقا نجد ٢: إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزيدنس، مكون من (٦٣) شقة بغرض البيع في حي الملقا بمدينة الرياض.  
مشروع واحة النخيل: إنشاء مجمع سكني مكون من (٢٤) شقة بغرض البيع في حي النخيل بمدينة الرياض.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١- العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)**

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	تكلفة التطوير ريال سعودي	أراضي** ريال سعودي	
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	٥,٨٢٩,٦٨١	١٠٨,٨٥٢,٩٢٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٦٨,٥٨٢,٥٧١	٦٦,٢٣٦,٦٦٦	١٠٢,٣٤٥,٩٠٥	إضافات خلال السنة
(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	(٢٤,٠١٠,٦٢٠)	(٩٠,٣٩٨,٥٦٢)	مبيعات خلال السنة *
١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	١٢٠,٨٠٠,٢٦٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٨٤,٨٧٩,٤٣٨	٨,١٥٣,٧٨٢	٧٦,٧٢٥,٦٥٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
١٦٣,١٢٠,٤٦٦	٥,٨٢٩,٦٨٠	١٥٧,٢٩٠,٧٨٦	إضافات خلال السنة
(١٣٣,٣١٧,٣٠٠)	(٨,١٥٣,٧٨١)	(١٢٥,١٦٣,٥١٩)	مبيعات خلال السنة *
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	٥,٨٢٩,٦٨١	١٠٨,٨٥٢,٩٢٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

\* قامت الشركة خلال السنة ببيع عقارات وأراضي وفقاً للجدول التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي	المحصل من بيع العقارات والأراضي تكلفة العقارات والأراضي المباعة (إيضاح ٢٣) الربح المحقق
١٦٦,٦٦٥,٥٣٣	١٤٧,١٠٩,٧٤١	
(١٣٣,٣١٧,٣٠٠)	(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	
٣٣,٣٤٨,٢٣٣	٣٢,٧٠٠,٥٥٩	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للأراضي المتضمنة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير تم تقييمها على أنها أعلى من القيمة الدفترية ريال سعودي، وذلك وفقاً للتقييم المعد من قبل المقيم العقاري المستقل، شركة الإدريسي للتقييم العقاري حامل ترخيص رقم ١٢٠٠٠٠٨٢٠، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت القيمة العادلة لهذه الأراضي مبلغ ١٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٢٢ مليون ريال سعودي).

يتضمن بند الأراضي، أراضي مرهونة لصالح مصرف الراجحي وذلك بموجب عقد القرض طويل الأجل الموقع مع مصرف الراجحي تم رهن أرض جادة النخيل الواقعة في حي النخيل بمدينة الرياض، بلك رقم ٢٩ مخطط رقم ١٠٧٥ بموجب صك رقم ٣٩٣٠١٠٠٠٨٦١٥ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٠هـ، ضماناً للوفاء بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، هذا وتم فك الرهن في الفترة اللاحقة للقوائم المالية نتيجة سداد قيمة القرض كما في (إيضاح ٢٠)، خلال عام ٢٠٢٢م تم تحويل تكلفة المشروع إلى بند العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير.

كما تم رهن أرض ملقا تلال الرياض لصالح مصرف الراجحي الواقعة في بلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م)، ضماناً للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي، بلغت القيمة المستغلة من القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢١,١٩٠,٧٧٠ ريال سعودي (إيضاح ١٩).

تم رهن أرض واحة النخيل لصالح مصرف الإنماء الواقعة في حي النخيل الغربي في منطقة الرياض بموجب صك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢ بتاريخ ١٤٤٣/٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٤م)، ضماناً للوفاء بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، بلغت القيمة المستغلة من القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٦,٩٣٥,٩٩٨ ريال سعودي، (إيضاح ١٩).

تم رسلة تكاليف تمويلية بمبلغ ٤,٦٤٧,٢٩٤ ريال سعودي، على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال العام الجاري تخص القروض الممنوحة من مصرف الراجحي ومن مصرف الإنماء بغرض إنشاء مجمعات سكنية.

**١١- الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في إستثمار في أسهم في سوق تداول للأوراق المالية، ان حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
عدد الأسهم	الرصيد في أول المدّة	إضافات خلال السنة	استيعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في آخر السنة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أسهم الشركة العربية لخدمات	١,١٦٢,٧٠٠	-	(١,١٦٢,٧٠٠)	-	-
الإنترنت والإتصالات	١,٤٩٤,٦٣٠	-	(١,٤٩٤,٦٣٠)	-	-
أسهم مجموعة تداول السعودية	٢,٦٥٧,٣٣٠	-	(٢,٦٥٧,٣٣٠)	-	-

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١١- الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)  
خلال عام ٢٠٢٢م قامت الشركة ببيع كامل الأسهم المستثمر بها وحققت أرباح نتيجة عملية البيع مبلغ ٨٢٧,٤٩٦ ريال سعودي.

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة  
تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى. تتمثل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	دائن	مدين			
دائن	مدين			مدفوعات بالانابة		السيد/ نادر حسن عطالله العمري
٢١٩,٧٩٩	٤٧,٦٠٤,٠٧١	-	٣٠٤,١٤١	استحقاقات تعاقبية		
-	-	٥١٧,٥٠٠	١,٢٠٩,١٧٢	المحول لزيادة رأس المال		
-	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	توزيعات أرباح		
٤٠,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	تمويلية	مساهم	
١٢٩,٠٥٢,٢٨١	-	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	سدادات		
-	١٣٢,٧٤٧,٧٨٩	-	٧١,٧٣٩,٠١٦	تكاليف عقود تطوير		
-	-	-	١١١,٣٦٠,٢٥٠	سدادات	جهة منتسبة	شركة دار الماجد العقارية
-	-	١١١,٣٦٠,٢٥٠	-	مدفوعات بالانابة		
٩٥,١٥٨	٢٨٣,٣٦٤	-	٦٣,٥٣٧	سدادات	جهة منتسبة	شركة الجادة الأولى للتقييم العقاري
-	١,١٣٧,٨٦٤	٦٣,٥٣٧	-	سدادات		
-	-	-	٣,٠٩٣,٣٦١	تكاليف عقود تطوير	جهة منتسبة	شركة الاعمار والتنسيق
-	-	٦,٦١٧,٥١٨	-	سدادات		
٦٦,٨٦٠,٦١٠	-	٣٦١,٣٨٧	-	سدادات	جهة منتسبة	شركة جادة الشاطئ العقارية
٤٤٩,٤٥٣	٦٧,٦٧١,٤٥٠	-	-	مدفوعات بالانابة		
-	٦,٠٥٨,٤٧٥	-	١,٥٤٤,٨٩٨	مدفوعات بالانابة		
١٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	توزيعات أرباح		
٢٦,٧٨٥,٩٠٨	١٢,٨٠٨,٩٣٧	١,٥٤٤,٨٩٨	-	سدادات	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
-	-	-	-	تشغيلية		
-	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مدفوعات بالانابة	مساهم	شركة ناصر وعيد السلام الماجد العقارية
-	٢٨,٩٥٥,٥١٦	-	-	سدادات		
-	١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٤١,٩٢٤,٠٠٠	تشغيلية		
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٦,٤٠٤,٠٠٠	-	سدادات	جهة منتسبة	صندوق الشرفة للإستثمار

\*تتمثل الجهة المنتسبة في الاطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمين او احدهم حصصا فيها، او هي تلك الاطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.

أ - فيما يلي الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٥,٥٢٠,٠٠٠
٣٦١,٣٨٧	-
٣٦١,٣٨٧	٥,٥٢٠,٠٠٠

**الطرف ذو العلاقة**

صندوق الشرفة للإستثمار  
شركة جادة الشاطئ العقارية

فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى طرف ذو علاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٣,٥٢٤,١٥٧
-	٣,٥٢٤,١٥٧

**الطرف ذو العلاقة**

شركة الاعمار والتنسيق

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٣- الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
-	١٩,٣٤٠,٩٦٥	ذمم مدينة *
٣٧,٠١٦	٧,٠٤٧,٤٦٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,٧٩٢,٦٦١	٤,٤٨١,١٠٣	ضمان حسن تنفيذ أعمال
١,٦٠٢,٨٨٩	٣,٨١٢,٥٨٣	ضريبه القيمة المضافة
٢,٣٥٨,٢١٣	٣,٥١٧,٣٤٥	إيرادات مستحقة
٣٩,٣٦٦	-	دفعات مقدمة للموردين
١٢٦,٩٢٧	١,٦٨٤,٨٤٧	أخرى
٧,٩٥٧,٠٧٢	٣٩,٨٨٤,٣١٠	

\* خلال الفترة اللاحقة تم تحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة.

**١٤- نقد لدى البنوك**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	بنوك محلية - حسابات جارية
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	

**بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية:**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٤,٩٩٦,١٤٤	١٠,٧٥٩,٠٧٨	النقد لدى البنوك أول السنة
(٥٠٠,٠٠٠)	-	إستبعاد النقد المتضمن في إستبعاد الشركة التابعة
٦,٢٦٢,٩٣٤	(٣,٨٦٦,٧٨٢)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	النقد لدى البنوك نهاية السنة

**١٥- علاوة الإصدار**

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المقبوضة والناجئة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأس مال الشركة. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٢,٠٨٠ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٣٦٢,٧٠٨ سهم، وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفه للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليين عن أولوية الإكتتاب في أسهم الزيادة العينية. نتجت علاوة الإصدار نتيجة عملية الإكتتاب التي تمت وفقاً للقيمة السوقية للأسهم المصدرة والبالغة ٦٥ ريال سعودي بناءً على التقييم الصادر عن مدير الإكتتاب ( شركة الخير كابيتال)، بينما تبلغ القيمة الإسمية للسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي، ليصبح الفرق بين قيمة الإكتتاب والقيمة الإسمية للسهم بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي .

**١٦- أسهم الخزينة**

إن أسهم الخزينة هي أسهم رأس مال الشركة المشتراه من قبلها، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت تكلفتها ٢,٣٢٨,٧٥٠ ريال سعودي، بأسهم عددها ٥٠,٠٠٠ سهم. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية، وقررت الموافقة على شراء أسهم عادية من أسهم الشركة لغرض الاحتفاظ بها كأسهم خزينة، وذلك لدعم برامج الحوافز المستقبلية للموظفين طويلة الأجل . لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في إجتماعات الجمعية العامة للشركة

**١٧- الإحتياطي النظامي**

تماشياً مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الإحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٨- التزامات منافع الموظفين**

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الإعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٣,٤%	%٤,٩٩
٣,٤%	%٤,٩٩
متوسط	متوسط

معدل الخصم  
معدل زيادة المزايا  
معدل دوران العاملين

إن حركة إلتزامات منافع الموظفين هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
١٢٣,٣٤١	٣٥٣,٤٥٨
٧١,١٤٧	١٤٤,٥٠٨
٣,٧٠٠	١٢,٠١٨
١٥٥,٢٧٠	٩١,٦٨٤
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨

رصيد إلتزامات منافع الموظفين أول السنة  
**المرجح بقائمة الربح أو الخسارة**

تكلفة الخدمة الحالية  
تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٥)

**المرجح بقائمة الدخل الشامل الأخر**

خسائر إكتوارية عن إعادة قياس إلتزامات منافع الموظفين  
رصيد إلتزامات منافع الموظفين آخر السنة

الحساسية في التزامات منافع الموظفين:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٣٨٢,٢١٢	٦٤٩٧٤٧
٣٢٧,٤٠٩	٥٥٧,٩١٢
٣٢٧,٥٢٩	٥٥٨,١١٠
٣٨٢,٣٥٧	٦٤٩,٩٨٨
٢٩,٨٨	٣١,٦١
٢,٢	٢,١٢

**أساس**

زيادة بنسبة ٠,٥%

معدل التغير في الرواتب

نقص بنسبة ٠,٥%

**أساس**

زيادة بنسبة ٠,٥%

معدل الخصم

نقص بنسبة ٠,٥%

إفتراض دراسة إحصائية للموظفين لبيانات العضوية

متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)

متوسط سنوات الخبرة السابقة

تحليل استحقاق التدفقات النقدية غير المخصومة

المجموع ريال سعودي	أكثر من خمس سنوات ريال سعودي	بين سنتين إلى خمس سنوات ريال سعودي	بين سنة إلى سنتين ريال سعودي	أقل من سنة ريال سعودي
١,٤٢٥,٢٧٨	١,١٦٩,٤٢٣	١٩٠,٢١١	٣٣,٦٢٩	٣٢,٠١٥
٦٣٢,٠٧١	٤٦٩,٢٧٥	١٢٢,٧١٤	٢٠,٩١٦	١٩,١٦٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

مطلوبات مزايا نهاية خدمة الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

مطلوبات مزايا نهاية خدمة الموظفين

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

**١٩- القروض طويلة الأجل**

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع جادة النخيل المكون من مجمع سكني مكون من ٩٨ شقة بغرض البيع، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ١٨ شهر من تاريخ سحب المبلغ إن القرض مضمون بسند لأمر من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبإقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم) ، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ المحصلة من بيع الوحدات السكنية المقامة على الأرض الممولة حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض (إيضاح ٧).

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض الواقعة في بلق رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمان للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٠).

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك الإنماء بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير واحة النخيل لإنشاء مجمع سكني مكون من ٢٤ شقة بغرض البيع بمدينة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ سحب المبلغ إن القرض مضمون بكفالة غرم واداء من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم) وبكفالة غرم وأداء من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبرهن العقارات محل التمويل لصالح بنك الإنماء، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت القيمة المستغلة من القرض ١٦,٩٣٥,٩٩٨ ريال سعودي (إيضاح ١٠).

إن حركة القروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,١٩٠,٧٦٨	الرصيد في بداية السنة
٤٢,١٩٠,٧٦٨	١١٨,٥٧٦,١٠١	المحصل خلال السنة
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٣٨,١٢٦,٨٦٩	الجزء الغير متداول
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة

**٢٠- قرض قصير الأجل**

بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٢م أبرمت الشركة إتفاقية قرض دوارجس قصير الأجل مع السيد نادر بن حسن عطالله العمري (مساهم)، بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، إن القرض مضمون بسند لأمر، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغاً وقدره ٢,٢٦٥,١٧٠ ريال سعودي.

**٢١- الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢٤٧,١٤٥	ذمم دائنة
١٥,٠٥٧,٨٢٦	٢٠,٨٨٩,٨١٢	دفعات مقدمة من العملاء
٦,٥٧٤,٤٨٩	٧,٠٣٨,٦٩٠	مصاريف مستحقة
٣٩٩,١٧٥	١,٦٣٣,٧٨٠	ضمان حسن تنفيذ أعمال
١,٠٤١	٧,٩٠٣	ضريبة التصرفات العقارية
٢٢,٠٣٢,٥٣١	٢٩,٨١٧,٣٣٠	

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٢- مخصص الزكاة**

أ- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٧,٢٩٨,٦٩٨	١٢١,٤٨٧,٤١١
٥٢,٤٦٤,٧٦٠	٤٥,١١٨,٣٢٧
٧,٨٩٣,١٩٦	١١٢,٨٠٣,١٥٤
٧,٧٦٩,٨٥٥	١٩٠,٧١١,١٧٠

حقوق الملكية  
صافي الربح المعدل للسنة  
إلتزامات غير متداولة ومخصصات أخرى  
موجودات غير متداولة

ب- إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٤٣,٤٢٢	١,٧٦٠,٧٠٤
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧
(٤٤٣,٤٢٢)	(١,٧٦٠,٧٠٤)
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧

الرصيد في بداية السنة  
المكون خلال السنة  
المسدد خلال السنة  
الرصيد في نهاية السنة

ج - موقف الربط الزكوي

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢١م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنوات، ولم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية.

**٢٣- تكلفة الإيرادات**

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٣,٣١٧,٣٠٠	١١٤,٤٠٩,١٨٢
١٠,٧٣٠,١٩٢	٣٨,١٦٩,١٢٥
١,٩١٦,٧٥٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١٤٥,٩٦٤,٢٤٢	١٥٣,٥٧٨,٣٠٧

تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ١٠)  
تكلفة أعمال مقاولات  
مصاريف سعي

**٢٤- المصاريف العمومية والإدارية**

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٧٥٢,٠٥٦	١,٦٤٥,٠٧١
٦,٧٨٤,١٠٠	٩٦٥,٠٠٠
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١
٢٥٤,٠١٢	٣٣٦,٠٨٥
٢٣,٢٥٣	١١٦,٩٣٤
٩٢,٣٢٨	١٠٣,٧٩٢
٢٠,٦٣٦	٢٦,٩٣١
٥٩٦,٩٠٧	١,٣٦٤,٧٥١
١٠,٨٢٨,٣١٥	٥,٠٦٥,٨٠٥

رواتب وأجور ومزايا العاملين  
مكافآت وعمولات  
استهلاك حق استخدام الأصل\*  
تأمينات اجتماعية  
دعاية وإعلان  
استهلاكات ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)  
قرطاسية ومطبوعات  
أخرى

\* تم تبويب مصروف استهلاك حق استخدام الأصل كما يلي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٩,١٥٣	٣٤١,٣٧١
١٦٥,٨٧٠	١٦٥,٨٧٠
٣٠٥,٠٢٣	٥٠٧,٢٤١

العقارات الإستثمارية تحت التطوير (إيضاح ٦)  
عقود الإيجار (إيضاح ٧)

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٥- تكاليف التمويل**

٢٠٢١م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
٣,٥٢٩	١,٦٧٢,٠٩٢
١٠٧,٣٥٣	٢٤٥,٣٤٨
٣,٧٠٠	١٢,٠١٨
١١٤,٥٨٢	١,٩٢٩,٤٥٨

مصروفات وعمولات بنكية  
اطفاء تكاليف فوائد عن التزامات عقود تأجير (إيضاح رقم ٧)  
تكاليف فائدة إعادة قياس التزامات منافع الموظفين (إيضاح رقم ١٨)

**٢٦- ربحية السهم**

تحتسب ربحية السهم الأساسي من صافي الربح للسهم العادي بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة كما في نهاية السنة والبالغ عددها ١٠,٢٢٧,١٧٥ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

**٢٧- الإلتزامات الرأسمالية**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لدى الشركة الإلتزامات الرأسمالية قائمة تتعلق بعقارات إستثمارية تحت التطوير وعقارات معدة للبيع وتحت التطوير بمبلغ ٣٨,٥٩٤,٢١٢ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: مبلغ ١٠٩,٢٩٧,٩٧٢ ريال سعودي).

**٢٨- توزيعات الأرباح**

قررت الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٢١م تفويض مجلس إدارة الشركة بتوزيع أرباح مرحلية قدرها ٥٤ مليون ريال سعودي على السادة المساهمين بواقع ١٢ ريال سعودي لكل سهم ما يمثل نسبته ١٢٠% من رأس مال الشركة وبإجمالي قدره ٥٤ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاه، على أن تكون الأحقية للمساهمين المقيدين في سجل المساهمين بنهاية يوم ١٦ سبتمبر ٢٠٢١م.

**٢٩- ادارة المخاطر**

**مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصيرة الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات الإلتزامات ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الإلتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

المطلوبات	٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
إلتزامات التأجير	-	٤٥٠,٠٠٠	٩,٠٨٩,٨٧٢	-	٩,٥٣٩,٨٧٢
إلتزامات منافع الموظفين	-	-	-	٦٠١,٦٦٨	٦٠١,٦٦٨
مستحق إلى طرف ذو علاقة	-	٣,٥٢٤,١٥٧	-	-	٣,٥٢٤,١٥٧
قروض طويلة الأجل	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٢٦,٨٦٩	-	٨٨,١٢٦,٨٦٩
قروض قصيرة الأجل	-	٢,٢٦٥,١٧٠	-	-	٢,٢٦٥,١٧٠
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٢٩,٨١٧,٣٣٠	-	-	٢٩,٨١٧,٣٣٠
مخصص الزكاة	٢,٢٥١,٢٩٧	-	-	-	٢,٢٥١,٢٩٧
<b>الإجمالي</b>	<b>٢,٢٥١,٢٩٧</b>	<b>٨٦,٠٥٦,٢٥٧</b>	<b>٤٧,٢١٦,٧٤١</b>	<b>٦٠١,٦٦٨</b>	<b>١٣٦,١٢٦,٣٦٣</b>

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٩- إدارة المخاطر (تتمة)**  
**مخاطر السيولة (تتمة)**

ب- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

الإجمالي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	٣ أشهر أو أقل	المطلوبات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٣٤٧,٨٧٢	-	٩,٧١٨,٨٧٢	٦٢٩,٠٠٠	-	إلتزامات التأجير
٣٥٣,٤٥٨	٣٥٣,٤٥٨	-	-	-	إلتزامات منافع الموظفين
٤٢,٤٨٤,٩٩٥	-	٤٢,٤٨٤,٩٩٥	-	-	قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول
٢١,٧٣٨,٣٠٤	-	-	٢١,٧٣٨,٣٠٤	-	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١,٧٦٠,٧٠٤	-	-	-	١,٧٦٠,٧٠٤	مخصص الزكاة
<b>٧٦,٦٨٥,٣٣٣</b>	<b>٣٥٣,٤٥٨</b>	<b>٥٢,٢٠٣,٨٦٧</b>	<b>٢٢,٣٦٧,٣٠٤</b>	<b>١,٧٦٠,٧٠٤</b>	<b>الإجمالي</b>

**مخاطر الائتمان**

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالالتزامات التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف إنتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	نقد لدى البنوك
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٣٤٠	إيرادات مستحقة
٢,٣٥٨,٢١٣	٣,٥١٧,٣٤٥	ذمم مدينة
-	١٩,٣٤٠,٩٦٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦١,٣٨٧	٥,٥٢٠,٠٠٠	
<b>١٣,٤٧٨,٦٧٨</b>	<b>٣٥,٢٧٠,٦٥٠</b>	

**مخاطر ادارة رأس المال**

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	قروض وتسهيلات بنكية
ريال سعودي	ريال سعودي	يخصم : النقد وما في حكمه
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٩٠,٣٩٢,٠٤٠	صافي الدين
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	إجمالي حقوق الملكية
٣١,٤٣١,٦٩٠	٨٣,٤٩٩,٧٤٤	<b>نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية</b>
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	
٠,٢٦	٠,٣٠	

**مخاطر العملات**

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للادوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهرياً.

**القيمة العادلة**

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف جوهرياً عن القيمة الدفترية الواردة في القوائم المالية.



**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٣١-المعلومات القطاعية (تتمة)**  
توقيت إثبات الإيرادات :

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٥٦,٢٩٨,٣٨٦	٩,١٨٨,٦٤٥	-	١٤٧,١٠٩,٧٤١
٤٨,٣٥٢,٢١٤	-	٤٨,٣٥٢,٢١٤	-

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**  
نقطة زمنية معينة  
بمرور الزمن

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠٤,٩٢٣,٦٠٥	٢٥,١٦٩,٦٦٧	١٣,٠٨٨,٤٠٥	١٦٦,٦٦٥,٥٣٣
(١٤٥,٩٦٤,٢٤٢)	(١,٩١٦,٧٥٠)	(١٠,٧٣٠,١٩٢)	(١٣٣,٣١٧,٣٠٠)
٥٨,٩٥٩,٣٦٣	٢٣,٢٥٢,٩١٧	٢,٣٥٨,٢١٣	٣٣,٣٤٨,٢٣٣
٩٢,٣٢٨	٩٢,٣٢٨	-	-
١١٤,٥٨٢	١١٤,٥٨٢	-	-
٥٠,٦١٢,٧٥٢	١٦,٨٢٣,٠٥٦	٢,٣٥٨,٢١٣	٣١,٤٣١,٤٨٣

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**  
الإيرادات  
تكلفة الإيرادات  
مجموع ربح السنة  
استهلاك ممتلكات ومعدات  
تكاليف تمويلية  
صافي ربح السنة

**توقيت إثبات الإيرادات :**

المجموع	القطاعات المشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٩١,٨٣٥,٢٠٠	٢٥,١٦٩,٦٦٧	-	١٦٦,٦٦٥,٥٣٣
١٣,٠٨٨,٤٠٥	-	١٣,٠٨٨,٤٠٥	-

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**  
نقطة زمنية معينة  
بمرور الزمن

**٣٢- عام**

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

**٣٣- اعتماد القوائم المالية**

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤هـ الموافق (١٠ مايو ٢٠٢٣م)

**٣٤- الأحداث اللاحقة**

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م/١٣٢ في ١ ذو الحجة ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م)، المشار إليه فيما يلي " بالنظام " حيز التنفيذ في ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م)، بالنسبة لبعض أحكام النظام، يتوقع الالتزام الكامل بها موعد أقصاه لا يتجاوز سنتين إعتباراً من ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م)، وتقوم الإدارة حالياً بتقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل النظام الأساسي للشركة لأي تغييرات لمواصلة المواد مع أحكام النظام ( إن وجدت)، وبعد ذلك يتعين على الشركة عرض النظام الأساسي المعدل على المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية غير العادية السنوية للمصادقة عليه.

لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢-١٥ الملحق رقم (٢): القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر  
٢٠٢٣م

شركة الجامعة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٧	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية مغلقة "الشركة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلك واداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية "الميثاق" ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤوليتنا الاخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا ان أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملامنة لأن تكون اساساً لإبداء رأينا

#### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، 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 بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

### تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- وكجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:
- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
  - التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، 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 بإكتشافها أثناء المراجعة.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية





محمد بن فرحان بن نادر  
ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية  
١٥ شوال ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٤ ابريل ٢٠٢٤ م)

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
		ممتلكات ومعدات، بالصافي
١٨٦,٦٢٤	١٣٩,٧٨٧	٥
٩,٣٥٦,٣١١	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	٦
٢٨٨,٨٠٣	٤٣١,٤٦٠	٧
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	٨
-	١٧٩,١٩٥	٩
١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٣١٦,٦٤٥,١٤٥	
		<b>الموجودات المتداولة</b>
		عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
١٦٨,٨٥٥,٩٩٣	١١١,٥٢٣,٧٧٤	١٠
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	١١
١٦,٥٢٩,٧٧٤	٩,٣٦٢,٩٤١	١٥
٢٦,٠١٦,٩٦٥	٢٧,١٨٥,١٥٣	١٢
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	
٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	١٨٢,١١٩,٧١٧	
٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
		رأس المال
١١٣,٦٢٧,٠٨٠	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧	١
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	١٣
(٢,٣٢٨,٧٥٠)	(٢٠,٤٦٤,١٧٧)	١٤
١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	١٦
٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	
٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٨٨,١٧٨,٩٥٨	
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
		قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول
٣٨,١٢٦,٨٦٩	٧٣,٠٧٦,١٠٠	١٨
٦,٦٩٤,٥٩٧	٢٣٨,٢٧٨	٧
٦٠١,٦٦٨	٩٢٢,٤٧٩	١٧
٤٥,٤٢٣,١٣٤	٧٤,٢٣٦,٨٥٧	
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
		قروض طويلة الأجل- الجزء المتداول
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨
٣٩٣,٨٧٦	٢٤٦,٨٦٧	٧
-	٩,٥٥٤,٨٣٨	١٥
٥,٧٨٩,٣٢٧	٦,٤٦٣,٨٤٣	١١
٤٢,٨٢٩,٧٥٩	٣٢,٣٢١,٧٩٨	١٩
٢,٢٥١,٢٩٧	٢,٧٠١,٣١٤	٢٠
١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٩٦,٢٨٨,٦٦٠	
١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	١٧٠,٥٢٥,٥١٧	
٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجمادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	٢٩	الإيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	٢٩	تكلفة الإيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦		مجمل الربح
(٥,٠٦٥,٨٠٥)	(١٤,٨٣٩,٠٥٢)	٢١	مصاريف عمومية وإدارية
٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٣٤,٧١٥,٥١٤		صافي الربح من العمليات الرئيسية
-	٩,٦٧٠,٥٨٨	٦	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية تحت التطوير
٨٢٧,٤٩٦	-		أرباح بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٠٧٧	-		أرباح بيع الاستثمار في الشركة الزميلة
(١,٩٢٩,٤٥٨)	(٢٥٣,٢٤٦)	٢٢	تكاليف تمويلية
٢٧,١٩٨	٥٢٠,٢٢٣		إيرادات أخرى
٤٤,٩٦١,٨٠١	٤٤,٦٥٣,٠٧٩		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٢,٢٥١,٢٩٧)	(٢,٧٠١,٣١٤)	٢٠	الزكاة
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤١,٩٥١,٧٦٥		صافي ربح السنة
<b>بنود الدخل الشامل الآخر</b>			
بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة			
٢,٦٧٩,٨٨٧	٧,٦١٤,٢٧٨	٨	أرباح محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٨,٧١٣,٠٢٤	٧,٢٣٨,٦٩٠	٨	أرباح غير محققة من إعادة تقييم للإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩١,٦٨٤)	(١٣٦,٨٢٧)	١٧	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٣١,٣٠١,٢٢٧	١٤,٧١٦,١٤١		اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
٧٤,٠١١,٧٣١	٥٦,٦٦٧,٩٠٦		اجمالي الدخل الشامل للسنة
<b>ربحية السهم الأساسي:</b>			
٠,٢٨	٠,٢٥	٢٣	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة
١٥٢,١٥٧,٦٢١	١٧٠,٤٤٠,٦٢٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجدادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

مجموع حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي القيمة العادلة	الإحتياطي النظامي	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٢١,٤٨٧,٤١١	٧,٨٩٧,٠٨٥	٧,٠٢٩,٠٥١	٦,٥٦١,٢٧٥	-	-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤٢,٧١٠,٥٠٤	-	-	-	-	-
٣١,٣٠١,٢٢٧	٢,٥٨٨,٢٠٣	٢٨,٧١٣,٠٢٤	-	-	-	-
٧٤,٠١١,٧٣١	٤٥,٢٩٨,٧٠٧	٢٨,٧١٣,٠٢٤	-	-	-	-
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	-	-	-	-	١٣,٦٢٧,٠٨٠
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	-	-	-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-
(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	-	-	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	-
-	(٤,٢٧١,٠٥٠)	-	٤,٢٧١,٠٥٠	-	-	-
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١١٣,٦٢٧,٠٨٠
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٤٨,٩٢٤,٧٤٢	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	(٢,٣٢٨,٧٥٠)	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١١٣,٦٢٧,٠٨٠
٤١,٩٥١,٧٦٥	٤١,٩٥١,٧٦٥	-	-	-	-	-
١٤,٧١٦,١٤١	٧,٤٧٧,٤٥١	٧,٢٣٨,٦٩٠	-	-	-	-
٥٦,٦٦٧,٩٠٦	٤٩,٤٢٩,٢١٦	٧,٢٣٨,٦٩٠	-	-	-	-
-	-	-	-	(١٨,١٣٥,٤٢٧)	(٥٦,٨١٣,٥٤٠)	٧٤,٩٤٨,٩٦٧
(١٠,١٧٥,٠٠٠)	(١٠,١٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-	-
٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	٨٨,١٧٨,٩٥٨	٤٢,٩٨٠,٧٦٥	١٠,٨٣٢,٣٢٥	(٢٠,٤٦٤,١٧٧)	١٨,١٣٥,٤٢٧	١٨٨,٥٧٦,٠٤٧

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الاخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
الزيادة في رأس المال (إيضاح ١)  
علاوة إصدار  
شراء أسهم خزينة  
المحول إلى الإحتياطي النظامي  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م  
صافي ربح السنة  
الدخل الشامل الاخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
زيادة رأس المال من علاوة الاصدار (إيضاح ١٣)  
توزيعات ارباح (إيضاح ٢٥)  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

ان الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة الجدادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤٤,٩٦١,٨٠١	٤٤,٦٥٣,٠٧٩	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
١٠٣,٧٩٢	٩٥,٠٨٢	تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
٥٠٧,٢٤١	٤٣٠,٩٢١	استهلاكات ممتلكات ومعدات
-	(٨٩٩,٤٥٥)	استهلاك حق استخدام أصول
-	٣٧٩,٢٣٢	ارباح استبعاد عقود الأيجار
-	١,٦٠٤,٩٢٥	تسويات عقود الأيجار
(٨٢٧,٤٩٦)	-	المكون من مخصص انخفاض ارصدة مدينة اخرى - سعي ارض الفاروق
-	(٩,٦٧٠,٥٨٨)	أرباح استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٠,٠٧٧)	-	ارباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية تحت التطوير
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٣,٢٤٦	ارباح بيع الاستثمار في الشركة الزميلة
١٤٤,٥٠٨	١٨٠,٩٥٦	تكاليف تمويلية
-	(١,١٧٥,٢١٤)	المكون من التزامات منافع الموظفين
٤٦,٧٨٩,٢٢٧	٣٥,٨٥٢,١٨٤	أرباح بيع عقارات استثمارية تحت التطوير
(٥٤,١٧٣,٣٨٩)	٥٧,٣٣٢,٢١٩	<b>التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>
(١٤,١٧١,٥٦١)	٧,١٦٦,٨٣٣	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
-	٩,٥٥٥,٨٣٨	إيرادات عن أعمال منفذة وغير موفرتة
(١٥,٥٠٨,٦١٣)	٢,٠٣٤,٩٥٢	الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(٢٠,٤١٨,١٠٦)	(٢,٧٧٣,١١٣)	مستحق من اطراف ذات علاقة
٢٠,٧٩٧,٢٢٨	(١٠,٥٠٧,٩٦١)	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٥,٧٨٩,٣٢٧	٦٧٤,٥١٦	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣٠,٨٩٥,٨٨٧)	٩٩,٣٣٤,٤٦٨	مستحق الى اطراف ذات علاقة
(١,٦٧٢,٠٩٢)	(٦٩,٠٤٠)	<b>الناتج من العمليات/ (المستخدم في)</b>
(١,٧٦٠,٧٠٤)	(٢,٢٥١,٢٩٧)	المسدد من تكاليف تمويلية
-	(٢٦,٣٣٨)	المسدد من مخصص الزكاة
(٣٤,٣٢٨,٦٨٣)	٩٦,٩٨٧,٧٩٣	المسدد من التزامات منافع الموظفين
(٥١,٣٨٨)	(٤٨,٢٤٥)	<b>صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>
(٤٥,٨٠٠,٠٠٠)	(٦٢,٨٠٦,٦٧٩)	الأنشطة الاستثمارية
٣,٤٨٤,٨٢٦	-	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	(١٧٩,١٩٥)	اضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٥٩,٠٠٠	-	اضافة استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢,٨٠٨,٨٨٨)	(٧٨,٧٩٣,٢٩٨)	دفعات لشراء أصول غير ملموسة
٣٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٦٤٩,٩٩٨	المحصل من استبعاد استثمار في شركة زميلة
(١٢,٥١٦,٤٥٠)	(١٠٩,١٧٧,٤١٩)	إضافات على عقارات استثمارية - تحت التطوير
(٢,٣٢٨,٧٥٠)	-	المحصل من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٦٢٩,٠٠٠)	(٢٦٤,١٠٠)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
١١٨,٥٧٦,١٠١	٧٩,٩٤٩,٢٣١	الأنشطة التمويلية
(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	أسهم خزينة
-	(١٠,١٧٥,٠٠٠)	المسدد من التزامات عقود الأيجار
٤٢,٩٧٨,٣٥١	١٩,٥١٠,١٣١	المحصل من القروض طويلة الأجل
(٣,٨٦٦,٧٨٢)	٧,٣٢٠,٥٠٥	المسدد من القروض طويلة الأجل
١٠,٧٥٩,٠٧٨	٦,٨٩٢,٢٩٦	توزيعات أرباح نقدية
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	صافي التغير في النقد لدى البنوك
-	٦,٠٠٠,٠٠٠	النقد لدى البنوك في بداية السنة
-	٣٨٦,٠٧٨	<b>النقد لدى البنوك في نهاية السنة</b>
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	<b>المعاملات غير النقدية:</b>
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	زيادة رأس المال من علاوة الإصدار
-	-	إيرادات بيع عقارات استثمارية تحت التطوير مقابل مستحق من طرف ذو علاقة
-	٣٨٦,٠٧٨	إضافات حق استخدام أصول مقابل التزام عقود الأيجار
-	-	الزيادة في رأس المال من خلال مساهمات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٣,٦٢٧,٠٨٠	-	علاوة إصدار من خلال مساهمات في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**١ - التكوين والنشاط**

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري "الشركة"**، شركة مساهمة سعودية مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٤١٥٣ الصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢ ذو الحجة ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٤ أغسطس ٢٠١٧م).

يتمثل نشاط الشركة في إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، هدم وإزالة المباني وغيرها، الإنشاءات العامة للمباني 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، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق).

بتاريخ ١٩ ذو الحجة ١٤٤١ هـ (الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢٠م) قرر الشركاء في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) زيادة رأس مال الشركة من ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٥,٠٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي، حصلت الشركة على الموافقات اللازمة من وزارة التجارة والاستثمار وتم تعديل السجلات التجارية وعقد تأسيس الشركة.

بتاريخ ١٢ جمادى الآخر ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٦ يناير ٢٠٢١م) تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ باسم الشركة ورقم وتاريخ السجل التجاري بنفس رأس المال البالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى عدد ٥٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢١م)، انعقدت الجمعية العامة غير العادية والتي أوصت بزيادة رأس مال الشركة بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال تحويل مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي من الرصيد المستحق إلى شركة الجادة الأولى للاستثمار (مساهم) والتي تمثل عدد ٦٠٠,٠٠٠ سهم ومبلغ قدره ٣٤ مليون من الرصيد المستحق إلى السيد/ نادر حسن العمري بإدخاله مساهم بالشركة والتي تمثل عدد ٣,٤٠٠,٠٠٠ سهم، وخلال العام تم استكمال الاجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ٤٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ٤,٥٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٦ صفر ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ٤٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال ايداع مبلغ نقدي قدره ٥٥ مليون ريال سعودي في حسابات الشركة، وخلال العام تم استكمال الاجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفه للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليين عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية، وخلال العام تم استكمال الاجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمين الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى عدد ١١,٣٦٢,٧٠٨ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ ريال سعودي للسهم إلى ١ ريال سعودي ليصبح عدد الاسهم بعد التخفيض ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ سهم.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي إلى ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي وذلك عن طريق توزيع سهم منحة لكل سهمين مملوكين للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية، وذلك من خلال تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من حساب علاه الاصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لاصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وخلال الفترة تم استكمال الاجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة وتحديث سجل مساهمي الشركة ليصبح رأس مال الشركة ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي مقسم إلى عدد ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ سهم قيمة كل منها ١ ريال سعودي، بلغ رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٨٨,٥٧٦,٠٤٧ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ ريال سعودي).

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة هو:

٦٩٥٧ الرياض ١٣٥١٢ - ٣٢٤٤٧، المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز الأول - صندوق بريد ٢٤٤٧ - الرمز البريدي ١٣٥١٢.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية**

**١-٢ بيان الالتزام**

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

**٢-٢ إعداد القوائم المالية**

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا إذا ما تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٤) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الإستمرارية.

**٣-٢ عملة العرض والإفصاح**

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة العرض والإفصاح.

**٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات**

**معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الشركة**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. قدرت الشركة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية للشركة.

• تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ وتهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبني، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

• تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً التعديلات من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

**معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها ميكراً**

• فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتم تطبيقها في المستقبل. وتعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر على القوائم المالية للشركة.

ساري المفعول للفترة التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعيار / التفسير
١ يناير ٢٠٢٤م	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير، من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير.
١ يناير ٢٠٢٤م	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل المورد.
١ يناير ٢٠٢٤م	توضح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات تهدف إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة.	تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات.
١ يناير ٢٠٢٤م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	يتضمن هذا المعيار إطاراً أساسياً للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.	المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة".
١ يناير ٢٠٢٤م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر لتحديد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة "٢، الإفصاحات المتعلقة بالمناخ".

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م**

**٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية**

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

**الأحكام التقديرية**

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

**- انخفاض قيمة الأصول غير المالية**

تتخضع قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للتقد القيمة القابلة للإسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للتقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستخدامية أيهما أكبر، تُقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الإستخدامية تحسب بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو إستثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للتقد محل الإختيار. إن القيمة القابلة للإسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الإستخدام.

**- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة**

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الإلتزامات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك إستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الإعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

**- الإلتزامات منافع الموظفين**

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للإلتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومددات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغيير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

**الغاء الإعتراف**

تقوم الشركة بالغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

**القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)  
الأحكام التقديرات (تتمة)

- تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"
- تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول/ غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استفادها خلال دورة العمليات العادية.
  - في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
  - عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة 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 السنة المالية.
  - تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
  - تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
  - عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
  - في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
  - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
  - عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
  - تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد ويتم إثبات أرباح أو خسائر الإستهلاك بقائمة الأرباح أو الخسائر. إن الأعمار الإنتاجية المقدر للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

البيان	نسبة الإستهلاك
حاسب الي	٢٥%
أثاث وديكور	٢٠%
أجهزة كهربائية	٢٠%

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

العقارات الإستثمارية

تقاس العقارات الإستثمارية بالقيمة السوقية، ولا تُحوّل العقارات من عقارات إستثمارية إلى عقارات تطويرية إلا عند وجود تغيّر في الاستخدام يدعمه دليل بالبدء في التطوير بقصد البيع، وتحدد الشركة في كل تاريخ قوائم المالية فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن العقارات الإستثمارية تعرّضت للانخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة، وتمثل القيمة القابلة للاسترداد صافي سعر بيع الإستثمار العقاري أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ويمثل صافي سعر البيع القيمة القابلة للحصول عليها من بيع عقار إستثماري في معاملة سوقية تجارية ناقصاً التكاليف ذات العلاقة، فيما تمثل القيمة قيد الاستخدام القيمة الحالية من التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية المتوقع نشوئها من إستمرارية استخدام الإستثمار العقاري ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي. ويسجل عكس قيد مخصص الخسائر الناشئة عن الانخفاض في القيمة المعترف بها للإستثمار العقاري لم تعد موجودة أو نقصت.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع الشركة بما في ذلك الإستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الإستثمارات العقارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) بقائمة الربح أو الخسارة.

إيرادات من أعمال منفذة وغير مفوترة وفواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

تظهر اصول العقود عن أعمال منجزة بالتكلفة زائدا الأرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل التكاليف والأرباح المقدره التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كأصول عقود عن أعمال منجزة. تشمل التكاليف على كافة النفقات المتعلقة بشكل مباشر بمشاريع محددة وعلى توزيع المصاريف الثابتة والمتغيرة التي تنكدها. عندما تتجاوز مطالبات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم ادراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند التزامات عقود.

**شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م**

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**  
**العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير**

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار إنخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

**الإنخفاض في القيمة**

يتم الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة، إن وجدت بغائمة الربح أو الخسارة، وذلك للمبلغ الزائد للقيمة الدفترية للأصل عن صافي قيمته القابلة للتحقق. وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

**الأصول غير الملموسة**

تتمثل الأصول غير الملموسة في برامج تفتيه والتي قامت المجموعة باقتنائها ولها أعمار إنتاجية أكثر من سنة. يتم قياسها بسعر التكلفة ناقصاً الاطفاء المتركم وأي خسائر متراكمه للإنخفاض في القيمة إن وجدت.

تتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل المحدد الذي تتعلق به ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى التي يتم إنتاجها داخلياً في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم احتساب الاطفاء لتكلفة الأصول غير الملموسة مطروحاً منها القيمة المتبقية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى اعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة.

**الإنخفاض في قيمة الموجودات**

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن إنخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الإنخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الإنخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الإنخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الإنخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

**الأدوات المالية**

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية أو تخصص منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**  
**الأدوات المالية (تتمة)**

**أولاً : الموجودات المالية**

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الإعراف الأولى. ويتم الإعراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث ان عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

**أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عندما تكون مقتصرة لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تدبرها الشركة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة ويتم الإعراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة.

**ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر**

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للإستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة. في حال استبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الإعراف بأي إيرادات توزيعات أرباح إستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للشركة بإستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات وتثبيت كإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الإستثمار. يتم إثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

**ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة إنخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

**ثانياً : المطلوبات المالية**

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولياً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم الشركة بالتوقف عن الإعراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

**-طريقة معدل الفائدة الفعلي**

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر -عند الإقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الإعراف الأولي.

**القروض طويلة الأجل**

يتم الإعراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (المتتملة بالمتحصلات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. وبعد الإعراف المبدئي تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الإعراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة مالم يتوفر لدى الشركة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م**

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**ذمم مدينة**

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المدعومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

**الطرف ذو العلاقة**

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية. (أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية؛ - لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛ - له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو - هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الام للشركة التي تعد قوائمها المالية. (ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية: - إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى). - إحدى الشركتين هي شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها). - كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة. - تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ). - يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم). - تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

**النقد لدى البنوك**

يتمثل النقد في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

**علاوة الإصدار**

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجئة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة السوقية للسهم نتيجة زيادة رأس ما الشركة.

**أسهم الخزينة**

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بالتكلفة

**عقود الإيجار**

**الشركة كمستأجر**

عند بدء عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة الأولية والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والإعتراف، يتم لاحقاً قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئياً وأي تعديلات إعادة قياس ناقصاً للإستهلاك المتركم.

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت. في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحاً منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للإستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الإستهلاك والفائدة ومصروفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م**

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**عقود الإيجار (تتمة)**

**الشركة كمؤجر**

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

**عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة**

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات (حق الاستخدام) والتزامات عقد الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة، تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات بقائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

**مكافآت الموظفين**

**تعويضات نهاية الخدمة**

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكديدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

**مزايا التقاعد**

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكديدها.

**مزايا الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة.

تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**الدائنون والمبالغ المستحقة الدفع**

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل المورد.

**ضريبة القيمة المضافة**

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكيدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً.
- عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

**المخصصات**

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويُدْرَج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة، وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. وعند استخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

**توزيعات أرباح**

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين تحت بند المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين في الشركة.

**مخصص الزكاة**

إن الزكاة التقديرية التزم على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

**المقاصة**

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م**

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**الإيرادات**

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للتأجيل يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز بإحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدره للعقد وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الإلتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات والأراضي المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتره من أجله وبدون قيود أو بانتقاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم وفاء بأي من الشروط اعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الاداء فيها. عندما تقوم الشركة باستيفاء التزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو تقديم الخدمات الموعودة، فإن الشركة تقوم بإنشاء أصل تعاقدية بناءً على قيمة الثمن أو العوض المكتسب من الاداء. وحيثما كان المبلغ المفوتر المقدم للعميل اعلى من مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا من شأنه ان يرفع من قيمة التزامات العقد.

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل وفي بعض الظروف بناء على مرور الوقت، حينما يتم استيفاء الشروط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٥ وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الدخل الشامل.

**بيع العقارات**

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

**تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا ما تم الوفاء بأحد الضوابط:**

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- ان يؤدي أداء الشركة إلى انشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- لا يؤدي أداء الشركة إلى انشاء أصل ذو استخدام بديل لدى الشركة، وأن الشركة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الاداء المكتمل حتى تاريخه.

**سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة**

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها لالتزام الاداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة اي عوض مقابل متغير.

**العقود بمرور الوقت (عقود المقاولات)**

قررت الشركة، بالنسبة لعقود المقاولات، ان ادائها لا ينتج عنه اصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت انه في جميع الاوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الاداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تقي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المنكبدة للوفاء بالتزام الاداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المنكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف منكبدة لا تساهم في أداء الشركة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة الإدخال لآلية تكاليف منكبدة التي لا تتناسب مع وتيرة أداء الشركة في الوفاء بالتزام الاداء (مثل المواد غير المثبتة).

**إيرادات أخرى**

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

**المصاريف**

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية، وفقاً لأسس ثابتة.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**  
**تحقق الإيرادات (تتمة)**  
**العقود عند نقطة زمنية معينة**

**تكاليف التمويل**

ترسمل تكاليف الإقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الإقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الإقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة عند إقتراض الأموال.

**مكافآت أعضاء مجلس الإدارة**

وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإنه يتم تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

**الالتزامات المحتملة**

لا يعترف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعدا. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية، بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

**تحويل العملات الأجنبية**

يتم تحويل المعاملات بالعمله الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

**المعلومات القطاعية**

القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- يقوم بأنشطة يمكن أن تتحقق منه إيرادات وتتكبد فيها مصاريف،
- يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقويم الأداء، و
- تتوفر بشأنه معلومات مالية.

يتم تنظيم وإدارة الأعمال التشغيلية الخاصة بالشركة بصورة مستقلة وفقاً لطبيعة الخدمات المقدمة، ويمثل كل قطاع وحدة استراتيجية تقدم منتجات مختلفة للسوق الخاصة به. لأغراض إدارية، تم تقسيم الشركة إلى قطاعين، كما هو مبين أدناه:

- تقوم الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات، التي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.
- وبالمثل، تقوم الشركة بتنفيذ أعمال مقاولات متمثلة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، والتي تشكل جزءاً من الإيرادات الناتجة.

القطاع الجغرافي عبارة عن مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي تزاوّل أنشطة مدرة للإيرادات في بيئة اقتصادية معينة وتعرض لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. تتم عمليات الشركة في المملكة العربية السعودية.

**الأرباح المحققة وغير المحققة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر**

تتمثل الأرباح والخسائر غير المحققة في الفروقات الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، بينما الأرباح والخسائر المحققة هي الناتجة من بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تحدد الأرباح والخسائر المحققة من جراء بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر على تكلفة المتوسط المرجح للاستثمار.

**توزيعات الأرباح**

يتم إثبات توزيعات الأرباح عند الإعلان عن أحقية الشركة في استلامها.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٥ - الممتلكات والمعدات، بالصافي

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي
٤٩٢,٠٢٨	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٧٣,٦٥٨
٤٨,٢٤٥	-	٩,٤٣٠	٣٨,٨١٥
٥٤٠,٢٧٣	١٥,٦٦٢	٢١٢,١٣٨	٣١٢,٤٧٣
٣٠٥,٤٠٤	١٠,٢٥٦	١٧٣,٨٨٨	١٢١,٢٦٠
٩٥,٠٨٢	٣,١٣٣	٢٤,١٠٤	٦٧,٨٤٥
٤٠٠,٤٨٦	١٣,٣٨٩	١٩٧,٩٩٢	١٨٩,١٠٥
١٣٩,٧٨٧	٢,٢٧٣	١٤,١٤٦	١٢٣,٣٦٨

التكلفة  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م  
إضافات خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
الإستهلاك المتراكم  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م  
المحمل على السنة (إيضاح (٢١)  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
صافي القيمة الدفترية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

المجموع ريال سعودي	أجهزة كهربائية ريال سعودي	أثاث وديكور ريال سعودي	حاسب آلي ريال سعودي
٤٤٠,٦٤٠	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٢٢,٢٧٠
٥١,٣٨٨	-	-	٥١,٣٨٨
٤٩٢,٠٢٨	١٥,٦٦٢	٢٠٢,٧٠٨	٢٧٣,٦٥٨
٢٠١,٦١٢	٧,١٢٤	١٣٣,٣٤٦	٦١,١٤٢
١٠٣,٧٩٢	٣,١٣٣	٤٠,٥٤٢	٦٠,١١٨
٣٠٥,٤٠٤	١٠,٢٥٦	١٧٣,٨٨٨	١٢١,٢٦٠
١٨٦,٦٢٤	٥,٤٠٦	٢٨,٨٢٠	١٥٢,٣٩٨

التكلفة  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م  
إضافات خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م  
الإستهلاك المتراكم  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م  
المحمل على السنة (إيضاح (٢١)  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م  
صافي القيمة الدفترية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦ - العقارات الإستثمارية تحت التطوير

تتمثل العقارات الإستثمارية تحت التطوير في العقارات المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

العنوان	عدد الوحدات	الغرض	المشروع
حي المحمدية بمدينة الرياض.	(٦) محلات تجارية، (٩) مكاتب،	إنشاء مجمع تجاري/ سكني	جادة المحمدية
حي الشاطئ بمدينة جدة.	(٥٢) شقة سكنية	إنشاء مجمع سكني	لابيرل السكني
	(١٢٠) شقة		

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٦ - العقارات الإستثمارية تحت التطوير (تتمة)  
إن الحركة التي تمت على العقارات الإستثمارية تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما يلي:

التكلفة	أراضي ريال سعودي	مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	حق استخدام الأصول* ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	-	٢,٨٠٨,٨٨٨	٧,٠٢٧,٩٤٧	٩,٨٣٦,٨٣٥
إضافات خلال السنة	٧٤,٣٦٧,١٥٠	٤,٤٢٦,١٤٨	-	٧٨,٧٩٣,٢٩٨
إستبعادات خلال السنة	-	(٤,٨٢٤,٧٨٦)	(٧,٠٢٧,٩٤٧)	(١١,٨٥٢,٧٣٣)
أرباح إعادة تقييم عقارات استثمارية	٩,٦٧٠,٥٨٨	-	-	٩,٦٧٠,٥٨٨
<b>الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م</b>	<b>٨٤,٠٣٧,٧٣٨</b>	<b>٢,٤١٠,٢٥٠</b>	<b>-</b>	<b>٨٦,٤٤٧,٩٨٨</b>
<b>مجموع الاستهلاك المتراكم</b>	-	-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	-	-	٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	-	٢٢٤,٩٧٨	٢٢٤,٩٧٨
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٧٠٥,٥٠٢)	(٧٠٥,٥٠٢)
<b>الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	<b>٨٤,٠٣٧,٧٣٨</b>	<b>٢,٤١٠,٢٥٠</b>	<b>-</b>	<b>٨٦,٤٤٧,٩٨٨</b>

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إن الحركة التي تمت على العقارات الإستثمارية تحت التطوير متمثلة في أصول حق الإستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وهي كما يلي:

التكلفة	مشروعات تحت التطوير ريال سعودي	حق استخدام الأصول* ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	-	٧,٠٢٧,٩٤٧	٧,٠٢٧,٩٤٧
إضافات خلال السنة	٢,٨٠٨,٨٨٨	-	٢,٨٠٨,٨٨٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢,٨٠٨,٨٨٨	٧,٠٢٧,٩٤٧	٩,٨٣٦,٨٣٥
مجموع الاستهلاك المتراكم	-	-	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	-	١٣٩,١٥٣	١٣٩,١٥٣
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	٣٤١,٣٧١	٣٤١,٣٧١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	-	٤٨٠,٥٢٤	٤٨٠,٥٢٤
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	<b>٢,٨٠٨,٨٨٨</b>	<b>٦,٥٤٧,٤٢٣</b>	<b>٩,٣٥٦,٣١١</b>

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

- بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م قرر مجلس الإدارة تعديل سياسة العقارات الإستثمارية تحت التطوير الي نموذج القيمة العادلة بدلاً من التكلفة، ولم ينتج اي فروق تستوجب التعديل عند تعديل السياسة.

- فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح ادناه:

اسم المقيم	منهج التقييم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
عمار القحطاني	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠٠١٢١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
غادة علي الإدريسي	اسلوب السوق	١٢١٠٠٠٠٨٢٠	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

- أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٢ للقيمة العادلة.

- ظهرت المشروعات تحت التطوير بالتكلفة بدلاً من القيمة العادلة لأن القيمة العادلة لهذه المشروعات لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها أثناء تنفيذ المشروع، وبناءً على ذلك يتم قياسها بالتكلفة إلى أن يصبح من الممكن قياس القيمة العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها عند اكتمال التنفيذ.

- تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقع في حي المحمدية بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقيم عليها من بناء لصالح مصرف الراجحي بموجب صك رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦ و رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨ و رقم ٩٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩ و رقم ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩ (١٠/٣٠/٢٠٢٣م) ضمان للوفاء بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٨).

- تم رهن أرض مشروع لايبيرل السكني لصالح مصرف الراجحي، الواقعة في الشاطئ بمدينة جدة بموجب الصك رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤) الصادر من الرياض بتاريخ ١٤٤٥-٥-٢١ هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وباقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم)، وبالتالي تم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض مبلغ الرهن ٢٧,٥٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ١٨).

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٦ - العقارات الإستثمارية تحت التطوير (تتمة)**

\*يتمثل حق استخدام الأصول في عقد إستئجار قطعة أرض رقم ١١٥٥ من البلك رقم ٩٣ من المخطط رقم ٢٨٣٧ الواقع في حي العقيق بمدينة الرياض والبالغ مساحتها (١,٠٠٠) متر مربع، بموجب الصك رقم ٨٩٣٤٨٧٠٠١٥٩٢ بتاريخ ١٤٤٢/٩/٢٢هـ، مستأجرة من السيد/ نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، وبتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢٣م قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تنازل مع السيد/ نادر حسن عطالله العمري (مساهم)، حيث قامت الشركة بالتنازل عن عقد الإيجار والمشروعات تحت التطوير لصالح شركة الجادة الأولى للاستثمار مقابل الحصول على مبلغ قدره ٦ مليون ريال سعودي وذلك بموجب الاتفاقية المبرمة بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٣م (إيضاح ١١،٧).

**٧ - عقود الإيجار**

تتعلق موجودات حق الإستخدام بعقود إيجار مباني، ويتم إستهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك من ٥ - ٢٠ سنة. يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة على كل من حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار:

**أ- الحركة على حق استخدام الأصول**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
٨٤٢,٠٠١	٨٤٢,٠٠١	<b>التكلفة</b>
-	٣٨٦,٠٧٨	الرصيد في بداية السنة
-	(٣٧,٤٧٨)	الإضافات خلال السنة
٨٤٢,٠٠١	١,١٩٠,٦٠١	تسويات خلال السنة
		<b>الرصيد في نهاية السنة</b>
		<b>الإستهلاك المتراكم</b>
٣٨٧,٣٢٨	٥٥٣,١٩٨	الرصيد في بداية السنة
١٦٥,٨٧٠	٢٠٥,٩٤٣	المحمل على السنة (إيضاح ٢١)
٥٥٣,١٩٨	٧٥٩,١٤١	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>
		<b>صافي القيمة الدفترية</b>
٢٨٨,٨٠٣	٤٣١,٤٦٠	كما في نهاية السنة

تتعلق التزامات عقود الإيجار بإيجار أراضي ومباني، ويتم سداد التزامات عقود الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك من ٥ - ٢٠ سنة.

**ب- الحركة على التزامات عقود الإيجار**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	
٧,٤٧٢,١٢٥	٧,٠٨٨,٤٧٣	الرصيد في بداية السنة
-	٣٨٦,٠٧٨	الإضافات خلال السنة
-	(٧,٢٢١,٩٠٠)	إستيعادات خلال السنة (إيضاح ٦)
٢٤٥,٣٤٨	١٥٤,٨٤٠	إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٢)
(٦٢٩,٠٠٠)	(٢٦٤,١٠٠)	المسدد خلال السنة
-	٣٤١,٧٥٤	تسويات خلال السنة
٧,٠٨٨,٤٧٣	٤٨٥,١٤٥	<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>
		<b>تم تبويب أرصدة التزامات عقود الإيجار على النحو التالي:</b>
٦,٦٩٤,٥٩٧	٢٣٨,٢٧٨	الجزء غير المتداول
٣٩٣,٨٧٦	٢٤٦,٨٦٧	الجزء المتداول

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٨ - الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر  
تتمثل الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في استثمار في وحدات صناديق، إن حركة الإستثمارات كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م					
عدد الوحدات	الرصيد في بداية السنة	إضافات خلال السنة	إستيعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في نهاية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	١٤,١١٧,٩٠٢	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦	٣٣,٤٥٥,٠٠٠	٧,٩١١,٣٥٢	٢٠٦,٩٦٦,٤٤٨
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	١,٤٧٩,٩٢٥	١٨,٨٣٤,٩٧٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٣٠,٢٥٢	١٧,٧٢٩,٥٠٢
صندوق بلوم ١	٨,٣٥٢	-	٨,٣٥١,٦٧٩	(٣,٦٠٢,٩١٤)	٤,٧٤٨,٧٦٥
	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	١٨٤,٨٠٦,٦٧٩	٦٢,٨٠٦,٦٧٩	(٢٥,٠٣٥,٧٢٠)	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
عدد الوحدات	الرصيد في بداية السنة	إضافات خلال السنة	إستيعادات خلال السنة	أرباح غير محققة	الرصيد في نهاية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
صندوق الشرفة للإستثمار	١١,٤٧٦,٢٣٧	٣٧,١٣٣,١٣٨	١٢٩,٥٧٦,٠٤٧	٢٨,٧١٣,٠٢٤	١٦٥,٦٠٢,٠٩٦
صندوق جادة الدرعية للإستثمار	١,٤٠٣,٤٩٧	١٤,٠٣٤,٩٧٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	-	١٨,٨٣٤,٩٧٠
	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	٥١,١٦٨,١٠٨	١٣٤,٣٧٦,٠٤٧	(٢٩,٨٢٠,١١٣)	٢٨,٧١٣,٠٢٤

قامت الشركة خلال العام بشراء ٢,٦٤١,٦٦٥,٦٧ وحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بقيمة ٣٣,٤٥٥,٠٠٠ ريال سعودي، منها ١,٦٦٦,٦٦٦,٦٧ وحدة بسعر ١٢ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وشراء ٩٧٤,٩٩٩ وحدة بسعر ١٣,٨ ريال سعودي للوحدة بقيمة ١٣,٤٥٥,٠٠٠ ريال سعودي وذلك من خلال شراء حصص بعض مالكي الوحدات في صندوق الشرفة، كما قامت الشركة خلال العام بشراء ٢,١٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر ١٠ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٢١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، كما قامت أيضا بشراء ٨,٣٥١,٦٨ وحدة في صندوق بلوم ١ بسعر ١٠٠ ريال سعودي للوحدة بقيمة ٨,٣٥١,٦٨ ريال سعودي.

قامت الشركة ببيع عدد ٢,٥٠٣,٥٧٢ وحدة بلغت تكلفة الوحدات المباعة ٢٥,٠٣٥,٧٢٠ ريال سعودي محققة أرباح قدرها ٧,٦١٤,٢٧٨ ريال سعودي من عملية البيع (٢٠٢٢م: ٢,٦٧٩,٨٨٧ ريال سعودي)، تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة للإستثمار بمبلغ ١٤,٦٢ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق الشرفة بسعر ١٤,٦٦ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق جادة الدرعية للإستثمار بسعر ١١,٩٨ ريال سعودي، كما تم تقييم سعر الوحدة في صندوق بلوم ١ بسعر ٥٦٨,٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٩ - الدفعات لشراء أصول غير ملموسة  
تتمثل الدفعات لشراء أصول غير ملموسة في دفعات مقدمة مقابل شراء البرنامج المحاسبي ولم يتم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بتسجيلها حتى تاريخه وبلغ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٧٩,١٩٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا شيء).

١٠ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة، وتتمثل هذه المشروعات فيما يلي:

المشروع	الغرض	عدد الوحدات	العنوان
ملقا تلال الرياض	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٥٧) شقة بغرض البيع	حي الملقا بمدينة الرياض
جادة النخيل	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٩٨) شقة بغرض البيع	حي النخيل بمدينة الرياض
ملقا نجد ٢	إنشاء مجمع شقق على طراز الماجدية ريزدينس	(٦٣) شقة بغرض البيع	حي الملقا بمدينة الرياض
واحة النخيل	إنشاء مجمع سكني	(٢٤) شقة بغرض البيع	حي النخيل بمدينة الرياض

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	إضافات خلال السنة	مبيعات خلال السنة*	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٢٠,٨٠٠,٢٦٦	-	(٥٥,٧٦١,٤٥٥)	٦٥,٠٣٨,٨١١
١٠٨,٨٥٢,٩٢٣	١٠٢,٣٤٥,٩٠٥	(٩٠,٣٩٨,٥٦٢)	١٢٠,٨٠٠,٢٦٦
١١٤,٦٨٢,٦٠٤	٦٦,٢٣٦,٦٦٦	(٢٤,٠١٠,٦٢٠)	١٥٦,٩٠٨,٩٥٦
١٦٨,٥٨٢,٥٧١	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	-	٢١٦,٦٣٨,٢٩٨
١١١,٥٢٣,٧٧٤	٤٨,٠٥٥,٧٢٧	-	١٥٩,٥٧٩,٥٠١

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٠ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)  
\* قامت الشركة خلال السنة ببيع عقارات وفقاً للجدول التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المحصل من بيع العقارات تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ٢٩) الربح المحقق
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤٧,١٠٩,٧٤١	١٣٦,٨١٥,٠٠١	
(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	(١٠٨,٠٩٧,١٨٧)	
٣٢,٧٠٠,٥٥٩	٢٨,٧١٧,٨١٤	

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض لصالح مصرف الراجحي الواقعة في بلوك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٨).  
تم رهن أرض واحة النخيل لصالح مصرف الإنماء الواقعة في حي النخيل الغربي في منطقة الرياض بموجب صك رقم ٢٩٣٥٢٣٠٠٤٠٨٢ بتاريخ ١٤٤٣/٩/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٤م)، ضمان للوفاء بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، (إيضاح ١٨).

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى. تتمثل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية				طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	مدين	دائن	مدين	مدفوعات بالانابة		
-	٣٠٤,١٤١	-	٦٥,٥٨٨	تكلفة عقود تطوير	مساهم	السيد/ نادر حسن عطالله العمري
٥١٧,٥٠٠	١,٢٠٩,١٧٢	-	٣,٥١٢,٨٤٠	تمويل		
٧٥,٠٠٠,٠٠٠	-	١١,٠٠٠,٠٠٠	-	سدادات		
-	٧١,٧٣٩,٠١٦	-	٩,٠٠٠,٠٠٠	سدادات	مساهم	شركة دار الماجد العقارية
١١١,٣٦٠,٢٥٠	١١١,٣٦٠,٢٥٠	٣٦,٧١٠,٩٥٤	-	تكلفة عقود تطوير		
-	٦٣,٥٣٧	-	-	مدفوعات بالانابة	جهة	شركة الجادة الأولى للتقييم العقاري
٦٣,٥٣٧	-	-	-	سدادات	منتسبة*	
-	٣,٠٩٣,٣٦١	٣٧,٩١٨,٤١٧	-	سدادات	جهة	شركة الإعمار والتنسيق
٦,٦١٧,٥١٨	-	٢٧,٨٤١,٧٦٠	-	تكلفة عقود تطوير	منتسبة*	
٣٦١,٣٨٧	-	-	-	سدادات	جهة	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	١,٥٤٤,٨٩٨	-	-	مدفوعات بالانابة	منتسبة*	
-	-	-	٦,٩٠٠,٠٠٠	تكلفة عقود	مساهم	شركة الجادة الأولى للاستثمار
١,٥٤٤,٨٩٨	-	٦,٩٠٠,٠٠٠	-	سدادات		
-	١٠,٨٩٦,٢٥٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	تكلفة عقود اشراف	جهة	شركة الرائعة للعقارات
٥٤٦,٢٥٠	-	١٠,٣٥٠,٠٠٠	-	سدادات	منتسبة*	
-	٤١,٩٢٤,٠٠٠	-	٩٣,٥٩٤,٧١٠	تكلفة عقود تطوير	جهة	صندوق الشرفة للاستثمار
٣٦,٤٠٤,٠٠٠	-	٨٣,١٨٦,٧٦٢	-	سدادات	منتسبة*	

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

\*تتمثل الجهة المنتسبة في الأطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها المساهمين أو احدهم حصصاً فيها، أو هي تلك الأطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.

أ - فيما يلي الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	صندوق الشرفة للاستثمار
٥,٥٢٠,٠٠٠	١٥,٩٧٧,٩٤٨	شركة الرائعة للعقارات
١٠,٣٥٠,٠٠٠	٣,٨٥٧,١٠٠	
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٩,٨٣٥,٠٤٨	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الطرف ذو العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	شركة دار الماجد
-	٥,٧٧٧,١٠٠	السيد/ نادر حسن عطاء الله العمري*
٢,٢٦٥,١٧٠	٦٨٦,٧٤٣	شركة الاعمار والتنسيق
٣,٥٢٤,١٥٧	-	
٥,٧٨٩,٣٢٧	٦,٤٦٣,٨٤٣	

فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى طرف ذو علاقة:

\*بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٢م تم إبرام اتفاقية قرض دوار قصير الاجل بين شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والسيد/ نادر حسن عطاء الله العمري (مساهم)، بمبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل النفقات الرأسمالية والتشغيلية للشركة، حيث بلغ رصيد القرض ما قيمته مبلغ صفر ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٣,٤٨٧,٤٨٤ ريال سعودي)، إن القرض مضمون بسند لامر، وبالتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، بسداد قيمة القرض الممنوح عند الطلب، على ان لا يتضمن القرض اي فوائد.

إن الحركة على القرض قصير الاجل كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الرصيد في بداية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	المحصل خلال السنة
-	٣,٤٨٧,٤٨٤	المسدد خلال السنة
٦,٠٠٠,٠٠٠	-	الرصيد في نهاية السنة
(٢,٥١٢,٥١٦)	(٣,٤٨٧,٤٨٤)	
٣,٤٨٧,٤٨٤	-	

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
ريال سعودي	ريال سعودي	ضمان حسن تنفيذ أعمال
٦,٠٥٦,٠٥١	٢١,٨٣٦,٤٢١	ارصدة مدينة اخرى - سعى أرض الفاروق*
٤,٤٨١,١٠٣	٣,٨٦٣,١٠٠	يخصم: مخصص انخفاض ارصدة مدينة اخرى
١,٦٠٤,٩٢٥	١,٦٠٤,٩٢٥	
-	(١,٦٠٤,٩٢٥)	
١,٦٠٤,٩٢٥	-	ضريبه القيمة المضافة
٢,٥٩٧,٨٥٧	٩٤٢,٦٨١	ضريبة مؤهلة للاسترداد
٢,١٥٥,٥٣٤	٣١٥,٠٩٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٠,٦٠٩	٧٧,٤٦٦	ذمم مدينة**
٨,٩٩٠,٩٦٤	٧٣,٤٧٦	أخرى
٧٩,٩٢٢	٧٦,٩١٩	
٢٦,٠١٦,٩٦٥	٢٧,١٨٥,١٥٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المكون خلال السنة (ايضاح ٢١)
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد كما في نهاية السنة
-	١,٦٠٤,٩٢٥	
-	١,٦٠٤,٩٢٥	

إن حركة مخصص انخفاض ارصدة مدينة اخرى كما يلي:

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (تتمة)**

\* بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م تم إبرام اتفاقية بيع ارض بحى الفاروق بين كلاً من ورثة صاحب السمو الملكي الأمير/ متعب بن عبد العزيز آل سعود وبين شركة دار الماجد العقارية وشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بقيمة شراء بلغت ٨٣,٢٠٤,٣٢٠ ريال سعودي، بنسبة تملك ٧٠% لشركة دار الماجد العقارية و ٣٠% لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، تم سداد قيمة سعي الأرض بمبلغ ١,٦٠٤,٩٢٥ ريال سعودي الي السيد/ سلمان بن ابراهيم آل مسعود، ولم يتم الانتهاء من افراغ الصك ونقل الملكية حتى تاريخ اعداد هذه القوائم المالية.  
\*\* تم تحصيل كامل مبلغ الذمم المدينة بالفترة اللاحقة.

**١٣ - علاوة الإصدار**

تتمثل علاوة الإصدار بالمبالغ المقبوضة والنتيجة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأس مال الشركة. بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١٣,٦٢٧,٠٨٠ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٣٦٢,٧٠٨ سهم، وذلك من خلال القبول بالمساهمة العينية بقيمة وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار، وتنازل المساهمون الحاليون عن أولوية الاكتتاب في أسهم الزيادة العينية.

نتجت علاوة الإصدار من عملية الاكتتاب التي تمت وفقاً للقيمة السوقية للأسهم المصدرة والبالغة ٦٥ ريال سعودي بناءً على التقييم الصادر عن مدير الاكتتاب ( شركة الخير كابيتال)، بينما تبلغ القيمة الاسمية للسهم بقيمة ١٠ ريال سعودي، ليصبح الفرق بين قيمة الاكتتاب والقيمة الاسمية للسهم بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي .

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الاصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي التي تمثل ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة، وخلال السنة تم استكمال الإجراءات القانونية وتعديل النظام الأساسي للشركة.

ان الحركة على علاوة الاصدار هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٧٤,٩٤٨,٩٦٧	الرصيد كما بداية السنة
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	-	الإضافات خلال السنة
-	(٥٦,٨١٣,٥٤٠)	تحويل الي رأس المال
٧٤,٩٤٨,٩٦٧	١٨,١٣٥,٤٢٧	الرصيد كما نهاية السنة

**١٤ - أسهم الخزينة**

إن أسهم الخزينة هي أسهم رأس مال الشركة المشتراه من قبلها، بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية، وقررت الموافقة على شراء أسهم عادية من أسهم الشركة لغرض الاحتفاظ بها كأسهم خزينة، وذلك لدعم برامج الحوافز المستقبلية للموظفين طويلة الأجل، بلغت تكلفتها ٢,٣٢٨,٧٥٠ ريال سعودي، بأسهم عددها ٥٠,٠٠٠ سهم.

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية وقررت تحويل مبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الاصدار الى رأس المال تشمل تخصيص مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي لاصدار ١٨,١٣٥,٤٢٧ سهم خزينة لاستخدامها في الأغراض التالية:

أ . برنامج أسهم وحوافز الموظفين.

ب. المبادلة والمقايضة مقابل الاستحواذ على أسهم أو حصص أو شراء أصول .

ج . الوفاء بحقوق حملة أدوات الدين أو الصكوك التمويلية القابلة للتحويل إلى أسهم وفقاً لشروط تلك الأدوات أو الصكوك وأحكامها .

د. إلغاء الأسهم وفقاً لأحكام تخفيض رأس المال.

ان الحركة على اسهم الخزينة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٣٢٨,٧٥٠	الرصيد كما بداية السنة
٢,٣٢٨,٧٥٠	١٨,١٣٥,٤٢٧	إضافات خلال السنة
٢,٣٢٨,٧٥٠	٢٠,٤٦٤,١٧٧	الرصيد كما في نهاية السنة

لا تتمتع أسهم الخزينة بحق في الأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق في التصويت في إجتماعات الجمعية العامة للشركة.

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٥ - عقود المقاولات

تمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي لا زالت قائمة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي
١٠,٧٣٠,١٩٣	٤٨,٨٩٩,٣١٨
٣٨,١٦٩,١٢٥	٧٦,٥٩٦,٢٤٣
٤٨,٨٩٩,٣١٨	١٢٥,٤٩٥,٥٦١
٥٠,٣٨٥,٥٥٧	٢٣,٧٦٧,٢٨٠
٩٩,٢٨٤,٨٧٥	١٤٩,٢٦٢,٨٤١
٥٠,٩٣٢,٦٦٠	٩٩,٢٨٤,٨٧٤
٤٨,٣٥٢,٢١٤	٨١,٣١٦,١٢٨
٩٩,٢٨٤,٨٧٤	١٨٠,٦٠١,٠٠٢
(٨٢,٧٥٥,١٠٠)	(١٦١,٦٨٣,٢٢٣)
١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٨,٩١٧,٧٧٩
-	(٩,٥٥٤,٨٣٨)
١٦,٥٢٩,٧٧٤	٩,٣٦٢,٩٤١

التكاليف الفعلية

الرصيد كما في بداية السنة  
التكاليف الفعلية خلال السنة (إيضاح ٢٩)  
الرصيد المتراكم في نهاية السنة  
مجمل الأرباح المحققة

الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز

الرصيد كما في بداية السنة  
الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز خلال السنة (إيضاح ٢٩)  
الرصيد في نهاية السنة  
يطرح: المستخلصات الصادرة عن الأعمال المنجزة

ويظهر هذا الرصيد بالمركز المالي على النحو التالي:

الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة  
إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة

١٦ - الإحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لا يتوجب على الشركة الاحتفاظ بإحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الإحتياطي إلى الأرباح المبقاة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، إن الشركة حالياً بصدد تقييم الإجراءات النظامية للتحويل من الإحتياطي النظامي.

١٧ - التزامات منافع الموظفين

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية لإلتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الإعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
%٤,٩٩	%٥,٥٠
%٤,٩٩	%٥,٥٠
متوسط	متوسط
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي
٣٥٣,٤٥٨	٦٠١,٦٦٨
١٤٤,٥٠٨	١٨٠,٩٥٦
١٢,٠١٨	٢٩,٣٦٦
٩١,٦٨٤	١٣٦,٨٢٧
-	(٢٦,٣٣٨)
٦٠١,٦٦٨	٩٢٢,٤٧٩

معدل الخصم  
معدل زيادة المزايا  
معدل دوران العاملين  
إن حركة إلتزامات منافع الموظفين هي كما يلي:

رصيد إلتزامات منافع الموظفين أول السنة  
المدرج بقائمة الربح أو الخسارة  
تكلفة الخدمة الحالية  
تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٢)  
المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر  
إعادة قياس إلتزامات منافع الموظفين  
المسدد خلال السنة  
رصيد إلتزامات منافع الموظفين آخر السنة

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٧ - التزامات منافع الموظفين (تتمة)

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية لإلتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

ج- الحساسية التزامات منافع الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	أساس	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٤٧,٦٤٩	١,٠٥٠,٠٣٦	زيادة بنسبة ٠,٥%	معدل التغير في الرواتب
٥٥٧,٩١٢	٨١٤,٧٧٤	نقص بنسبة ٠,٥%	
		أساس	
٥٥٨,١١٠	٨١٥,٧٠٦	زيادة بنسبة ٠,٥%	معدل الخصم
٦٤٩,٩٨٨	١,٠٥١,٣٦٩	نقص بنسبة ٠,٥%	
٣٤	٣٤		افتراض دراسة إحصائية للموظفين بيانات العضوية
٢,١	٢,٦		متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
			متوسط سنوات الخبرة السابقة

تحليل استحقاق التدفقات النقدية غير المخصومة

المجموع	أكثر من خمس	بين سنتين إلى	بين سنة إلى	أقل من سنة
ريال سعودي	سنوات	خمس سنوات	سنتين	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٩٠٣,٨٧٥	٩٥٣,٨٤٣	٦٠١,٦٠٦	١٩٠,٦٦٩	١٥٧,٧٥٧
١,٤٢٥,٢٧٨	١,١٦٩,٤٢٣	١٩٠,٢١١	٣٣,٦٢٩	٣٢,٠١٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إلتزامات منافع الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

إلتزامات منافع الموظفين

أجري تحليل الحساسية أعلاه بناء على طريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزامات منافع الموظفين نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية السنة المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. وقد لا يمثل تحليل الحساسية تغيراً فعلياً في التزام المكافآت المحددة للموظفين؛ ذلك أنه من غير المرجح أن تنشأ التغيرات في الافتراضات معزول عن بعضها البعض.

١٨ - القروض طويلة الأجل

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع جادة النخيل المكون من مجمع سكني مكون من ٩٨ شقة بغرض البيع، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ١٨ شهر من تاريخ سحب المبلغ، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢,٥%)، إن القرض مضمون بسند لأمر من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وبإقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم) ، وباللتزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ المحصلة من بيع الوحدات السكنية المقامة على الأرض الممولة حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض، تم سداد كامل قيمة القرض خلال سنة.

تم رهن أرض ملقا تلال الرياض الواقعة في بلوك رقم ١٧ من المخطط رقم ٣١٧٥ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٣٩٨٥٠٧٠١٧٦٩٣ بتاريخ ١٤٤٣/٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمن اللوفا بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٠)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع بنك الإنماء بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٢م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير واحة النخيل لإنشاء مجمع سكني مكون من ٢٤ شقة بغرض البيع بمدينة الرياض، يستحق سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ سحب المبلغ، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢%)، إن القرض مضمون بكفالة غرم واداء من السيد/ نادر بن حسن بن عطاءالله العمري (مساهم) وبكفالة غرم واداء من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري و برهن العقارات محل التمويل لصالح بنك الإنماء (إيضاح ١٠)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٢٣,٥٧٦,١٠٠ ريال سعودي.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**١٨ - القروض طويلة الأجل (تتمة)**

تم رهن أرض جادة المحمدية الواقعة في بلك رقم ٣٠٨٩، ٣٠٨٠، ٣٠٨٥، من المخطط رقم ١٥٧٨/ب الواقعة في حي المحمدية بمدينة الرياض، وما أقيم وما سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب صك رقم ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٦، ٢٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٩، ٣٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨، ٩٩٨٥٠٧٠٤٢١٠٨ بتاريخ ١١/٤/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١/٢٤م) ضمان للوفاء بمبلغ ٧١،٣٣٢،٨٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٦)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ٤٩،٥٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

أبرمت الشركة إتفاقية قرض طويل الأجل مع مصرف الراجحي بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٢٠٠،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل تطوير مشروع لايبيرل السكني، بمنطقة الرياض، يستحق سداد القرض بعد ٩٠ يوم من تاريخ اخطار البنك كتابة للشركة على عنوانه يطالبه بالسداد، بمعدل فائدة (سعر السابوير + ٢،٥%)، إن القرض مضمون برهن العقار بموجب الصك رقم (٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩٢٤) الصادر من الرياض بتاريخ ٢١-٥-١٤٤٥هـ من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وإقرار كفالة من السيد/ نادر بن حسن بن عطالله العمري (مساهم)، وباللزام شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بتحويل كامل المبالغ حتى يتم إستيفاء كامل قيمة القرض مبلغ الرهن ٢٧،٥٥٠،٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٦)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بقيمة ١٥،٠٠٠،٠٠٠ ريال سعودي.

تم رسملة تكاليف تمويلية بمبلغ ٣،٥٩٦،٦١٣ ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤،٦٤٧،٢٩٤ ريال سعودي)، على العقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير خلال السنة تخص القروض الممنوحة من مصرف الراجحي ومن مصرف الإنماء بغرض انشاء مجمعات سكنية وتجارية (إيضاح ١٠،٦). إن حركة القروض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٢,١٩٠,٧٦٨	٨٨,١٢٦,٨٦٩	الرصيد في بداية السنة
١١٨,٥٧٦,١٠١	٧٩,٩٤٩,٢٣١	المحصل خلال السنة
(٧٢,٦٤٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٨٨,١٢٦,٨٦٩	١١٨,٠٧٦,١٠٠	الرصيد في نهاية السنة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول
٣٨,١٢٦,٨٦٩	٧٣,٠٧٦,١٠٠	الجزء غير المتداول
٨٨,١٢٦,٨٦٩	١١٨,٠٧٦,١٠٠	الرصيد في نهاية السنة

**١٩ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣,٩٠٢,٢٤١	١٨,٨٣٥,٩٢٥	دفعات مقدمة من العملاء
٧,٠٣٨,٦٩٠	٧,٤٠١,٦١٤	مصاريف مستحقة
١,٦٣٣,٧٨٠	٣,٤٩٦,٠٩٦	ضمان حسن تنفيذ أعمال
٢٤٧,١٤٥	٢,٥٨٥,٥٣٥	ذمم دائنة
٧,٩٠٣	٢,٦٢٨	ضريبة التصرفات العقارية
٤٢,٨٢٩,٧٥٩	٣٢,٣٢١,٧٩٨	

**٢٠ - مخصص الزكاة**

أ- إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٤٣,١٥٧,٣٩٥	حقوق الملكية
٤٥,١١٨,٣٢٧	٥٠,١٩٠,٣٦١	صافي الربح المعدل للسنة
١١٢,٨٠٣,١٥٤	١٤٠,٧٥٠,٨٤٨	إلتزامات غير متداولة ومخصصات أخرى
(١٩٠,٧١١,١٧٠)	(٣٢٩,٤٩٧,٦٥٥)	موجودات غير متداولة

ب- إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٧٦٠,٧٠٤	٢,٢٥١,٢٩٧	الرصيد في بداية السنة
٢,٢٥١,٢٩٧	٢,٧٠١,٣١٤	المكون خلال السنة
(١,٧٦٠,٧٠٤)	(٢,٢٥١,٢٩٧)	المسدد خلال السنة
٢,٢٥١,٢٩٧	٢,٧٠١,٣١٤	الرصيد في نهاية السنة

**شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٢٠ - مخصص الزكاة (تتمة)**

**ج - موقف الربط الزكوي**

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢٢م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنوات، ولم تحصل الشركة على ربوطات زكوية حتى تاريخ القوائم المالية.

**٢١ - المصاريف العمومية والإدارية**

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٩٦٥,٠٠٠	٦,٦٠٢,٤٥٩	مكافآت وعمولات
١,٦٤٥,٠٧١	٢,١٦٩,١٥٨	رواتب وأجور ومزايا العاملين
٩٥٩,٩١٣	٢,١٠٤,٩٧٩	أتعاب وإستشارات مهنية
-	١,٦٠٤,٩٢٥	مخصص انخفاض ارصدة مدينة اخرى (إيضاح ١٢)
٥٠٧,٢٤١	٤٣٠,٩٢١	استهلاك حق استخدام الأصول (إيضاح ٧,٦)
٣٣٦,٠٨٥	٣٠١,٢٠٤	تأمينات اجتماعية
٩٨,٤٥٠	٢٧٦,٥٧٩	رسوم حكومية
١٠٣,٧٩٢	٩٥,٠٨٢	استهلاكات ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
٢٦,٩٣١	٩٤,٩٣٤	قرطاسية ومطبوعات
٤٢٣,٣٢٢	١,١٥٨,٨١١	أخرى
٥,٠٦٥,٨٠٥	١٤,٨٣٩,٠٥٢	

**٢٢ - تكاليف التمويل**

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢٤٥,٣٤٨	١٥٤,٨٤٠	تكاليف فوائد عن التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٧)
١,٦٧٢,٠٩٢	٦٩,٠٤٠	مصرفات وعمولات بنكية
١٢,٠١٨	٢٩,٣٦٦	تكاليف فائدة اعادة قياس التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٧)
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٣,٢٤٦	

**٢٣ - ربحية السهم**

تحتسب ربحية السهم الاساسي والمخفض من صافي الربح للسهم العادي بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة كما في نهاية السنة و البالغ عددها ١٧٠,٤٤٠,٦٢٠ سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٥٢,١٥٧,٦٢١ سهم).

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٤١,٩٥١,٧٦٥	صافي ربح السنة
١٥٢,١٥٧,٦٢١	١٧٠,٤٤٠,٦٢٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية السنة
٠,٢٨	٠,٢٥	نصيب السهم الاساسي والمخفض من صافي الدخل المتعلق بمساهمي الشركة

**٢٤ - الإرتباطات الرأسمالية**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لدى الشركة إرتباطات رأسمالية قائمة تتمثل في عقود المقاولين للعقارات تحت التطوير بمبلغ ٩,١٥٣,٣٧٥ ريال سعودي، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٨,٥٩٤,٢١٢ ميلغ ريال سعودي).

**٢٥ - توزيعات الأرباح**

بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٧ يونيو ٢٠٢٣م) انعقدت الجمعية العامة غير العادية للشركة وقررت تفويض مجلس الادارة بتوزيع أرباح مرحلية عن النصف الاول من عام ٢٠٢٣م، بتاريخ ٢٨ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ١٥ اغسطس ٢٠٢٣م) انعقد مجلس الادارة وقرر توزيع أرباح عن النصف الأول من العام المالي ٢٠٢٣م وذلك بنسبة ٦% من القيمة الاسمية للسهم بقيمة إجمالية قدرها ١٠,١٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٢٦ - أرقام المقارنة**

تم تعديل وإعادة توبيي وعرض وتصنيف بعض بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية المقارنة بما يتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إصدار وعرض وتوبيي وتصنيف بنود وعناصر وإيضاحات القوائم المالية للسنة الحالية التي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وكان أثرها كما يلي:

التبويب	إعادة التبيي	التبويب	قرض قصير الأجل
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	(٢,٢٦٥,١٧٠)	٢,٢٦٥,١٧٠	ذمم مدينة ومصارييف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢٦,٠١٦,٩٦٥	(١٣,٨٦٧,٣٤٥)	٣٩,٨٨٤,٣١٠	ذمم دائنة ومصارييف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٢,٨٢٩,٧٥٩	١٣,٠١٢,٤٢٩	٢٩,٨١٧,٣٣٠	مستحق من أطرف ذات علاقة
١٥,٨٧٠,٠٠٠	١٠,٣٥٠,٠٠٠	٥,٥٢٠,٠٠٠	مستحق إلى أطرف ذات علاقة
٥,٧٨٩,٣٢٧	٢,٢٦٥,١٧٠	٣,٥٢٤,١٥٧	إحتياطي القيمة العادلة
٣٥,٧٤٢,٠٧٥	٣٥,٧٤٢,٠٧٥	-	إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة
١٦,٥٢٩,٧٧٤	١٦,٥٢٩,٧٧٤	-	أرباح مبقاة
٤٨,٩٢٤,٧٤٢	(٣٥,٧٤٢,٠٧٥)	٨٤,٦٦٦,٨١٧	

**٢٧ - إدارة المخاطر**

**مخاطر السيولة**

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات إلتزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الإلتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

المطلوبات	٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إلتزامات عقود الإيجار	-	٢٦٤,١٠٠	٢٥٥,٣٠٠	-	٥١٩,٤٠٠
إلتزامات منافع الموظفين	-	-	-	٩٢٢,٤٧٩	٩٢٢,٤٧٩
مستحق إلى أطرف ذات علاقة	-	٦,٤٦٣,٨٤٣	-	-	٦,٤٦٣,٨٤٣
الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة	-	٩,٥٥٤,٨٣٨	-	-	٩,٥٥٤,٨٣٨
قروض طويلة الأجل	-	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	-	١١٨,٠٧٦,١٠٠
ذمم دائنة ومصارييف مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٣٢,٣٢١,٧٩٨	-	-	٣٢,٣٢١,٧٩٨
مخصص الزكاة	٢,٧٠١,٣١٤	-	-	-	٢,٧٠١,٣١٤
<b>الإجمالي</b>	<b>٢,٧٠١,٣١٤</b>	<b>٩٣,٦٠٤,٥٧٩</b>	<b>٧٣,٣٣١,٤٠٠</b>	<b>٩٢٢,٤٧٩</b>	<b>١٧٠,٥٥٩,٧٧٢</b>

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)

ب- فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

المطلوبات	٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التزامات عقود الإيجار	-	٤٥٠,٠٠٠	٩,٠٨٩,٨٧٢	-	٩,٥٣٩,٨٧٢
التزامات منافع الموظفين	-	-	-	٦٠١,٦٦٨	٦٠١,٦٦٨
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	٥,٧٨٩,٣٢٧	-	-	٥,٧٨٩,٣٢٧
قروض طويلة الأجل	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,١٢٦,٨٦٩	-	٨٨,١٢٦,٨٦٩
ذمم دائنة ومصاريح مستحقة ومطلوبات أخرى	-	٤٢,٨٢٩,٧٥٩	-	-	٤٢,٨٢٩,٧٥٩
مخصص الزكاة	٢,٢٥١,٢٩٧	-	-	-	٢,٢٥١,٢٩٧
الإجمالي	٢,٢٥١,٢٩٧	٩٩,٠٦٩,٠٨٦	٤٧,٢١٦,٧٤١	٦٠١,٦٦٨	١٤٩,١٣٨,٧٩٢

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف إئتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات علاقة كما يلي:

مستحق من أطراف ذات علاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
نقد لدى البنوك	١٩,٨٣٥,٠٤٨	١٥,٨٧٠,٠٠٠
ذمم مدينة	١٤,٢١٢,٨٠١	٦,٨٩٢,٢٩٦
	٧٣,٤٧٦	٨,٩٩٠,٩٦٤
	٣٤,١٢١,٣٢٥	٣١,٧٥٣,٢٦٠

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الأجل تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

الايثر المحتمل على الدخل الشامل	الرصيد	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧,٣٠٧,٦١٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	%١+	
٧,٣٠٧,٦١٠	٧٣,٠٧٦,١٠٠	%١-	

قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول

**شركة الجماعة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٢٧ - إدارة المخاطر (تتمة)**

**مخاطر السيولة (تتمة)**  
**مخاطر إدارة رأس المال**

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية. فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٨,١٢٦,٨٦٩	١١٨,٠٧٦,١٠٠	فروض طويلة الأجل
٦,٨٩٢,٢٩٦	١٤,٢١٢,٨٠١	يخصم: النقد لدى البنوك
٨١,٢٣٤,٥٧٣	١٠٣,٨٦٣,٢٩٩	صافي الدين
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٢٨,٢٣٩,٣٤٥	إجمالي حقوق الملكية
%٢٨,٨٣	%٣١,٦٤	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

**مخاطر العملات**

تظهر مخاطر العملات من التغييرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للادوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهريا.

**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 ان المجموعة 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: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الإستثماري.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	-	-	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	عقارات استثمارية تحت التطوير
٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	-	-	٢٢٩,٤٤٦,٧١٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	-	-	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٩,٣٥٦,٣١١	-	٩,٣٥٦,٣١١	عقارات استثمارية تحت التطوير
١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	-	-	١٨٤,٤٣٧,٠٦٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٨ - المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين**

يتمثل كبار الشركة التنفيذيين في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين. ان تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

حجم التعامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	طبيعة المعاملة	موظفي الإدارة العليا وكبار الإدارة التنفيذية
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٣٥٩,٦١٣	٩,٣٨١,١٥٣	رواتب و مكافآت وبدلات وحوافز
٥٠٠,٠٠٠	٧١٢,٠٠٠	مكافأة نهاية الخدمة

**شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)**  
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

**٢٩ - المعلومات القطاعية**

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة المجموعة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة وتتمثل قطاعات المجموعة فيما يلي:

- **قطاع الاستثمار العقاري:** أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.

- **قطاع المقاولات:** أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية.

تتمثل جميع إيرادات الشركة من أعمال ومبيعات مع القطاع الخاص ولا يوجد إيرادات من عملاء حكوميين.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

موجودات ومطلوبات				قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	مطلوبات مشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	مطلوبات مشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي				
١١٢,٤٠٣,١٨٩	٣٤,٠٠٣,٧٧١	٣٥,٧١٢,٧٥٧	١٨٢,١١٩,٧١٧	١١٢,٤٠٣,١٨٩	٣٤,٠٠٣,٧٧١	٣٥,٧١٢,٧٥٧	١٨٢,١١٩,٧١٧
٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	٢٣٠,١٩٧,١٥٧	٣١٦,٦٤٥,١٤٥	٨٦,٤٤٧,٩٨٨	-	٢٣٠,١٩٧,١٥٧	٣١٦,٦٤٥,١٤٥
١٩٨,٨٥١,١٧٧	٣٤,٠٠٣,٧٧١	٢٦٥,٩٠٩,٩١٤	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢	١٩٨,٨٥١,١٧٧	٣٤,٠٠٣,٧٧١	٢٦٥,٩٠٩,٩١٤	٤٩٨,٧٦٤,٨٦٢
٦٤,٠٨٢,٧٩٢	١٣,٠٥٠,٩٣٤	١٩,١٥٤,٩٣٤	٩٦,٢٨٨,٦٦٠	٦٤,٠٨٢,٧٩٢	١٣,٠٥٠,٩٣٤	١٩,١٥٤,٩٣٤	٩٦,٢٨٨,٦٦٠
٧٣,٣١٤,٣٧٨	-	٩٢٢,٤٧٩	٧٤,٢٣٦,٨٥٧	٧٣,٣١٤,٣٧٨	-	٩٢٢,٤٧٩	٧٤,٢٣٦,٨٥٧
١٣٧,٣٩٧,١٧٠	١٣,٠٥٠,٩٣٤	٢٠,٠٧٧,٤١٣	١٧٠,٥٢٥,٥١٧	١٣٧,٣٩٧,١٧٠	١٣,٠٥٠,٩٣٤	٢٠,٠٧٧,٤١٣	١٧٠,٥٢٥,٥١٧
موجودات ومطلوبات							
قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	مطلوبات مشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	مطلوبات مشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
١٧٣,٨٢٠,٤١٥	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٤٣,٨١٤,٨٣٩	٢٣٤,١٦٥,٠٢٨	١٧٣,٨٢٠,٤١٥	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٤٣,٨١٤,٨٣٩	٢٣٤,١٦٥,٠٢٨
-	-	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	-	-	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	١٩٤,٢٦٨,٨٠٤
١٧٣,٨٢٠,٤١٥	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٢٣٨,٠٨٣,٦٤٣	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢	١٧٣,٨٢٠,٤١٥	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٢٣٨,٠٨٣,٦٤٣	٤٢٨,٤٣٣,٨٣٢
٥٢,٢٧١,٦٢٠	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٣٢,٤٦٢,٨٦٥	١٠١,٢٦٤,٢٥٩	٥٢,٢٧١,٦٢٠	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٣٢,٤٦٢,٨٦٥	١٠١,٢٦٤,٢٥٩
٣٨,١٢٦,٨٧٠	-	٧,٢٩٦,٢٦٤	٤٥,٤٢٣,١٣٤	٣٨,١٢٦,٨٧٠	-	٧,٢٩٦,٢٦٤	٤٥,٤٢٣,١٣٤
٩٠,٣٩٨,٤٩٠	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٣٩,٧٥٩,١٢٩	١٤٦,٦٨٧,٣٩٣	٩٠,٣٩٨,٤٩٠	١٦,٥٢٩,٧٧٤	٣٩,٧٥٩,١٢٩	١٤٦,٦٨٧,٣٩٣
مطلوبات							
قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	القطاعات المشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	القطاعات المشتركة ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
١٤٢,٨١٥,٠٠١	٨١,٣١٦,١٢٨	١٣,٧١٤,٢١٣	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٤٢,٨١٥,٠٠١	٨١,٣١٦,١٢٨	١٣,٧١٤,٢١٣	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢
(١١٠,٩٢١,٩٧٣)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)	(٧٧٢,٥٦٠)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	(١١٠,٩٢١,٩٧٣)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)	(٧٧٢,٥٦٠)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)
٣١,٨٩٣,٠٢٨	٤,٧١٩,٨٨٥	١٢,٩٤١,٦٥٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦	٣١,٨٩٣,٠٢٨	٤,٧١٩,٨٨٥	١٢,٩٤١,٦٥٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦
-	-	٩٥,٠٨٢	٩٥,٠٨٢	-	-	٩٥,٠٨٢	٩٥,٠٨٢
-	-	(٢٥٣,٢٤٦)	(٢٥٣,٢٤٦)	-	-	(٢٥٣,٢٤٦)	(٢٥٣,٢٤٦)
٣٩,٥٢٧,٧٧٠	٤,٧١٩,٨٨٥	(٢,٢٩٥,٨٩٠)	٤١,٩٥١,٧٦٥	٣٩,٥٢٧,٧٧٠	٤,٧١٩,٨٨٥	(٢,٢٩٥,٨٩٠)	٤١,٩٥١,٧٦٥
الإيرادات							
١٤٢,٨١٥,٠٠١	٨١,٣١٦,١٢٨	١٣,٧١٤,٢١٣	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٤٢,٨١٥,٠٠١	٨١,٣١٦,١٢٨	١٣,٧١٤,٢١٣	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢
(١١٠,٩٢١,٩٧٣)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)	(٧٧٢,٥٦٠)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)	(١١٠,٩٢١,٩٧٣)	(٧٦,٥٩٦,٢٤٣)	(٧٧٢,٥٦٠)	(١٨٨,٢٩٠,٧٧٦)
٣١,٨٩٣,٠٢٨	٤,٧١٩,٨٨٥	١٢,٩٤١,٦٥٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦	٣١,٨٩٣,٠٢٨	٤,٧١٩,٨٨٥	١٢,٩٤١,٦٥٣	٤٩,٥٥٤,٥٦٦
-	-	٩٥,٠٨٢	٩٥,٠٨٢	-	-	٩٥,٠٨٢	٩٥,٠٨٢
-	-	(٢٥٣,٢٤٦)	(٢٥٣,٢٤٦)	-	-	(٢٥٣,٢٤٦)	(٢٥٣,٢٤٦)
٣٩,٥٢٧,٧٧٠	٤,٧١٩,٨٨٥	(٢,٢٩٥,٨٩٠)	٤١,٩٥١,٧٦٥	٣٩,٥٢٧,٧٧٠	٤,٧١٩,٨٨٥	(٢,٢٩٥,٨٩٠)	٤١,٩٥١,٧٦٥
توقيت إثبات الإيرادات:							
١٤٢,٨١٥,٠٠١	-	١٣,٧١٤,٢١٣	١٥٦,٥٢٩,٢١٤	١٤٢,٨١٥,٠٠١	-	١٣,٧١٤,٢١٣	١٥٦,٥٢٩,٢١٤
-	٨١,٣١٦,١٢٨	-	٨١,٣١٦,١٢٨	-	٨١,٣١٦,١٢٨	-	٨١,٣١٦,١٢٨
نقطة زمنية معينة بمرور الزمن							

شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٩ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المجموع ريال سعودي	القطاعات المشتركة ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٩,١٨٨,٦٤٥	٤٨,٣٥٢,٢١٤	١٤٧,١٠٩,٧٤١	الإيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٨,١٦٩,١٢٥)	(١١٤,٤٠٩,١٨٢)	تكلفة الإيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٨,١٨٨,٦٤٥	١٠,١٨٣,٠٨٩	٣٢,٧٠٠,٥٥٩	مجمول ربح السنة
١٠٣,٧٩٢	١٠٣,٧٩٢	-	-	إستهلاك ممتلكات ومعدات
١,٩٢٩,٤٥٨	٢٥٩,١١٥	-	١,٦٧٠,٣٤٣	تكاليف تمويلية
٤٢,٧١٠,٥٠٤	١,٤٩٧,١٩٩	١٠,١٨٣,٠٨٩	٣١,٠٣٠,٢١٦	صافي ربح السنة
				توقيت إثبات الإيرادات:
المجموع ريال سعودي	القطاعات المشتركة ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٥٦,٢٩٨,٣٨٦	٩,١٨٨,٦٤٥	-	١٤٧,١٠٩,٧٤١	نقطة زمنية معينة
٤٨,٣٥٢,٢١٤	-	٤٨,٣٥٢,٢١٤	-	بمور الزمن

٣٠ - عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٣١ - الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٧ مارس ٢٠٢٤م تم إبرام اتفاقية بيع وحدات في صندوق الشرفة للاستثمار بين كلاً من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري وشركة الجادة الأولى للاستثمار، حيث بلغ عدد الوحدات المباعة ٧,٥٠٠,٠٠٠ وحدة بقيمة ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.  
باستثناء ما ورد أعلاه، لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣٢ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤ ابريل ٢٠٢٤م).



**FIRST AVENUE**  
real estate development

الجادة الأولى للتطوير العقاري