

مستند تسجيل أسهم شركة إنماء الروابي

شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م) والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض.

السعر الاسترشادي لتداول سهم الشركة في السوق الموازية (15) ريال سعودي

تأسست شركة إنماء الروابي ("الشركة" أو "المصدر") كشركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب عقد التأسيس بتاريخ 1432/02/12 هـ (الموافق 2011/01/16 م)، والقرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م)، والجمعية التأسيسية المنعقدة بتاريخ 1432/04/09 هـ (الموافق 2011/03/14 م)، والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض، وبأرأس مال قدره مليوني (2,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مائتي ألف (200,000) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية. ويتأرخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس مال الشركة من مليوني (2,000,000) ريال سعودي إلى أربعين مليون (40,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بالزيادة البالغة ثلاثمائة وثمانية وتسعين مليون (398,000,000) ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة مائة وتسعة وثمانين مليون ومائة وتسعين ألف (189,190,000) ريال سعودي، وتحويل مبلغ مائة وثمانية مليون وثمانمائة وعشرة آلاف (108,810,000) ريال سعودي من حساب المساهم إبراهيم سعد محمد الموسى "أطراف ذات علاقة"، وتحويل مبلغ مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربعين مليون (40,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية. جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم ("المساهم") أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أيًا كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها. تستحق الأسهم محل الإدراج المباشر حصتها من أي أرباح تلعبها الشركة اعتباراً من تاريخ مستند التسجيل هذا وعن السنوات المالية التي تليها. (فضلاً راجع قسم رقم (5) "سياسة توزيع الأرباح" في هذا المستند).

وكما في تاريخ هذا المستند، فإن المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (5%) أو أكثر من رأس مالها هم: إبراهيم سعد محمد الموسى بنسبة ملكية (79.67%)، ولنزبد من التفاصيل حول المساهمين فضلاً راجع القسم الفرعي (4.1) "ميكمل ملكية الشركة قبل الإدراج" في هذا المستند. ويحظر على كبار المساهمين المذكورين أعلاه التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية ("فترة الحظر"). ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ("الهيئة") المسبقة. ويقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية على المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (5%) أو أكثر من رأس مالها المذكورين أعلاه والذين تنطبق عليهم فترة الحظر)، بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين وهم:

1. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
 2. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في طرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
 3. 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.
 4. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
 5. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
 6. صناديق الاستثمار.
 7. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.
 8. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
 9. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
 10. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
- (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة 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 حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- (هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.
11. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

لم يسبق إدراج أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها بشكل مباشر في السوق الموازية. وقد تقدمت الشركة بطلب تسجيل الأسهم الخاضعة لهذا المستند إلى هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") وطلب إدراجها إلى شركة السوق المالية السعودية ("تداول")، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء جميع المتطلبات، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية التسجيل والإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على مستند التسجيل هذا. ينطوي الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج المباشر في السوق الموازية على مخاطر وأمر غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسبي "إشعار مهم" و"عوامل المخاطرة" الواردتين في مستند التسجيل هذا بعناية من قبل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الشركة بعد الانتهاء من تسجيلها وإدراجها وإدراجاً مباشراً في السوق الموازية.

المستشار المالي

يحتوي هذا المستند على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ "الهيئة"). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم على الصفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في المستند إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاستثمار بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية وفي حال تقرر عدم محتويات هذا المستند، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.



ENMA ALRAWABI





إشعار مهم

يقدم هذا المستند معلومات تفصيلية كاملة عن شركة إنماء الروابي والأسهم محل الإدراج المباشر. وسيعامل المستثمرون المؤهلون المحتملون الذين يرغبون بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد الانتهاء من تسجيل أسهم الشركة وبدء تداولها في السوق الموازية على أساس أن قرار الاستثمار يستند إلى المعلومات التي يحتويها هذا المستند، والتي يمكن الإطلاع عليها من خلال زيارة موقع الشركة على الإنترنت (www.enmaalrwabi.com) أو موقع المستشار المالي شركة فالكم للخدمات المالية (www.falcom.com.sa) أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي "شركة فالكم للخدمات المالية" على موقع السوق المالية السعودية "تداول" عن نشر مستند التسجيل وإتاحته للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المحددة وفق قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن (14) يوماً قبل الإدراج المباشر) وعن أي تطورات أخرى.

يحتوي مستند التسجيل هذا على تفاصيل تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسمائهم في صفحة (ج) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذا المستند إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة.

وقد تم تعيين شركة فالكم للخدمات المالية كمستشار مالي ("المستشار المالي") فيما يتعلق بطلب تسجيل أسهم الشركة وإدراجها بشكل مباشر في السوق الموازية.

إن المعلومات الواردة في هذا المستند كما في تاريخ إصداره عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم محل الإدراج المباشر بشكل سلبى بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع قسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند)، ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد بأي شكل على هذا المستند ولا على أي اتصالات شفهية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الإدراج أو تفسيرها كوعد أو بيان فيما يتعلق بالأرباح أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذا المستند بمثابة توصية من الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مستشارها المالي بالمشاركة في عملية الاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر. وتعتبر المعلومات التي يحتوي عليها هذا المستند ذات طبيعة عامة، وقد تم إعداد هذا المستند دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر. وقبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار، على كل مستلم لهذا المستند الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد بدء تداولها من قبل مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة، وذلك لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات المدرجة في هذا المستند للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر، قد يكون الاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر 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.

وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذا المستند الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع أسهم الإدراج ومراعاة التقيد بها.



المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م، والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م، والإيضاحات المرفقة بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة وتدقيق القوائم المالية للشركة المشار إليها أعلاه من قبل شركة سليمان عبدالله الخراشي (الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون). هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

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

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذا المستند "إفادات مستقبلية"، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل "يخطط"، "يعتزم"، "ينوي"، "يقدر"، "يعتقد"، "يتوقع"، "يمكن"، "من الممكن"، "يحتمل"، "من المحتمل"، "سوف"، "قد"، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى في هذا المستند (راجع قسم رقم (2) "عوامل المخاطرة"). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذا المستند، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذا المستند.

ومراعاةً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم مستند تسجيل تكميلي إلى الهيئة إذا علمت في أي وقتٍ بعد اعتماد هذا المستند من الهيئة وقبل اكتمال الإدراج بأي من الآتي: (1) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في مستند التسجيل، أو (2) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في مستند التسجيل. وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعزم تحديث أو تعديل أي معلومات تضمينها هذا المستند، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو حوادث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي يتناولها هذا المستند قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المؤهلين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أساسي.



دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة *									
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية ****	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة "مباشرة"	الأسهم المملوكة "غير مباشرة"	العدد	النسبة
إبراهيم سعد محمد موسى	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	85	31,866,990	%79.67	-	-
عبدالله إبراهيم سعد موسى ***	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	55	594,400	%1.48	-	-
محمد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	56	594,400	%1.48	-	-
سعد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	42	594,400	%1.48	-	-
فهد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	36	594,400	%1.48	-	-
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	32	594,400	%1.48	-	-
عبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى **	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	34	-	-	-	-
عبدالعزیز حمد محمد موسى **	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	53	-	-	-	-
أمين سر مجلس الإدارة ***									
موسى حمد محمد موسى	أمين سر مجلس الإدارة	-	-	سعودي	29	5	%0.00001	-	-

المصدر: الشركة

* وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في تاريخ 1441/01/20 هـ (الموافق 2019/09/19 م) على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة المذكورين أعلاه لدورة مجلس الإدارة الحالية التي بدأت من تاريخ 1440/09/04 هـ (الموافق 2019/05/09 م) ولمدة ثلاث سنوات، تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

** وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في تاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) على انتخاب كلاً من السيد/ عبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى والسيد/ عبدالعزیز حمد محمد موسى، كعضوي مجلس إدارة مستقلين، وذلك لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

*** قرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 1442/02/13 هـ (الموافق 2020/09/30 م) تعيين عضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالله إبراهيم سعد موسى كنائب لرئيس مجلس الإدارة، وتعيين السيد/ موسى حمد محمد موسى كأمين سر لمجلس الإدارة وذلك لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

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

- ✓ أن يكون مالكاً أو له مصلحة فيما 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.
- ✓ أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.



عنوان الشركة المسجل



شركة إنماء الروابي

الرياض – طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز – حي النموزجية المربع

ص.ب. 1203 الرمز البريدي 11431

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 4124004 / +966 11 4033630

فاكس: +966 11 4124500

البريد الإلكتروني: info@enmaalrwabi.com

الموقع الإلكتروني: www.enmaalrwabi.com

ممثلا الشركة

البيان	الممثل الأول	الممثل الثاني
الاسم	إبراهيم سعد محمد موسى	محمد منصور عثمان أباحسين
الصفة	رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي
العنوان	الرياض – طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز – حي النموزجية المربع ص.ب. 1203 الرمز البريدي 12734 المملكة العربية السعودية	الرياض – طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز – حي النموزجية المربع ص.ب. 1203 الرمز البريدي 12734 المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف	+966 11 4124004	تحويلة رقم: 222
رقم الفاكس	+966 11 4124500	+966 11 4124500
البريد الإلكتروني	iibrahimsaad@enmaalrwabi.com	m_abahussen@enmaalrwabi.com
الموقع الإلكتروني	www.enmaalrwabi.com	

المصدر: الشركة

سوق الأسهم

شركة تداول السعودية

طريق الملك فهد – العليا 6897

وحدة رقم: 15

الرياض 12211 - 3388

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 920001919

فاكس: +966 11 2189133

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa





المستشار المالي

شركة فالكم للخدمات المالية

الرياض - حي الورود - شارع العليا

ص.ب 884 الرياض 11421

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 8004298888

فاكس: +966 11 2054827

البريد الإلكتروني: Info@falcom.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.falcom.com.sa

فالكم FALCOM



المحاسب القانوني

شركة سليمان عبدالله الخراشي (الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون)

7425 برج سحاب - شارع التخصصي

ص.ب 8306 الرياض 11482

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 920028229

فاكس: +966 11 4774924

البريد الإلكتروني: general@alkharashicaa.com

الموقع الإلكتروني: www.alkharashicaa.com

الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



تنويه

المستشار المالي والمحاسب القانوني المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا المستند وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذا المستند. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهماً أو مصلحة من أي نوع في الشركة كما في تاريخ هذا المستند.



الملخص

يهدف هذا الملخص إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذا المستند. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذا المستند، وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذا المستند بالكامل، ويجب أن يُبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في الأسهم محل الإدراج المباشر من قبل المستثمرين المحتملين على مراعاة هذا المستند ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم رقم (2) (عوامل المخاطرة) قبل اتخاذ أي قرار استثماري في الأسهم محل الإدراج المباشر الخاضعة لهذا المستند.

شركة إنماء الروابي ("الشركة" أو "المصدر")، شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م) والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية. ويتمثل عنوان المقر الرئيس للشركة كما هو مذكور في السجل التجاري في الرياض - طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النموذجية المربع. ص.ب. 1203 الرمز البريدي 11431 المملكة العربية السعودية.

■ تأسست شركة إنماء الروابي كشركة مساهمة سعودية مغلقة، بموجب عقد التأسيس بتاريخ 1432/02/12 هـ (الموافق 2011/01/16 م)، والقرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م)، والجمعية التأسيسية المنعقدة بتاريخ 1432/4/09 هـ (الموافق 2011/03/14 م)، والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض، ورأس مال قدره مليوني (2,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مائتي ألف (200,000) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.

■ وتاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس مال الشركة من مليوني (2,000,000) ريال سعودي إلى أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بالزيادة البالغة ثلاث مائة وثمانية وتسعين مليون (398,000,000) ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة مائة وتسعة وثمانين مليون ومائة وتسعين ألف (189,190,000) ريال سعودي، وتحويل مبلغ مائة وثمانية مليون وثمانمائة وعشرة آلاف (108,810,000) ريال سعودي من حساب المساهم إبراهيم سعد محمد الموسى "أطراف ذات علاقة"، وتحويل مبلغ مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة.

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) والذي ينتهي بتاريخ 1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م). وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق، ... الخ)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

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

- شراء وبيع العقارات الأراضي لصالح الشركة.
- إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها سكنية وتجارية وسياحية ومنشآت وصالات حفلات واجتماعات وفنادق ومطاعم ومقاهي واستثمارها بتأجيرها أو تشغيلها أو بيعها. واستثمار المباني من الغير سواء كانت سياحية أو سكنية وتشغيلها، وصيانة ونظافة المباني وإدارتها.
- استيراد وتصدير مواد البناء والمواد المكملة لها والمواد التعليمية والثقافية والمكتنية وإنشاء المكتبات والقرطاسيات، وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والوسائل التعليمية.

اسم الشركة ووصفها وتأسيسها

ملخص أنشطة الشركة



- إنشاء وتملك والاشتراك في المرافق التعليمية من مدارس ومعاهد وكليات وجامعات ومراكز التدريب المختلفة وتشغيلها وصيانتها وإدارتها.
 - شراء وبيع واستئجار وإدارة المزارع، وإقامة المحلات الزراعية والمتاجرة بالأسمدة والبذور وكافة المواد والأدوات والآلات الزراعية.
 - إنشاء وتملك مصانع الرخام والبلاط والبلك والكسارات ومصانع الإسمنت والجبس وجميع مصانع مواد البناء والمواد المكملة لها.
 - تطوير وإدارة وصيانة العقارات.
 - إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة المباني والعقارات والفنادق والشقق السكنية والمنشآت السياحية والمراكز التجارية والترفيهية.
 - إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المستشفيات والمراكز المهنية والمعاهد العلمية والمدارس الخاصة.
 - إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وتأجير واستئجار المطاعم والمقاهي (كوفي شوب وانترنت).
 - مزاوله خدمات التعليم والتدريب.
 - الاستثمار في المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية والزراعية.
 - الحصول على الوكالات التجارية ووكالات التوزيع والتعهدات التجارية.
- وتمارس الشركة أنشطتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. (ولمزيد من المعلومات حول التراخيص التي تمارس الشركة أنشطتها بموجبها فضلاً راجع القسم (3.11) "التراخيص والشهادات الحكومية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).
- يتمثل نشاط الشركة الحالي في التطوير العقاري والاستثمار فيه وإدارة وتأجير العقارات المملوكة (السكنية وغير السكنية)، (ولمزيد من المعلومات حول نشاط الشركة فضلاً راجع القسم (3.3) "الطبيعة العامة لأعمال الشركة" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).

إن المساهمين الكبار الذين يملك كلاً منهم خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من أسهم الشركة هم:

الاسم	قبل الإدراج	
	عدد الأسهم	النسبة
إبراهيم سعد محمد موسى	31,866,990	%79.67
الإجمالي	31,866,990	%79.67

المصدر: الشركة

المساهمون الكبار، وعدد أسهمهم، ونسب ملكيتهم قبل الإدراج

المساهمون الكبار الذين يجوز لمؤسسة السوق المالية المعينة بموجب قواعد الإدراج بيع أسهمهم وفقاً لتقديرها، وعدد أسهمهم، ونسبة ملكيتهم قبل الإدراج وبعد تطبيق خطة استيفاء متطلبات السيولة المقدمة إلى السوق وفقاً لقواعد الإدراج

لا يوجد مؤسسة سوق مالية مرخص لها معيّنة لبيع أي من أسهم المساهمين الكبار في الشركة، وذلك نظراً لاستيفاء الشركة متطلبات السيولة الواردة في المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج، حيث أن عدد المساهمين في الشركة والذين ينطبق عليهم تعريف الجمهور يبلغ (50) مساهم يملكون مانسبته (10.40%) من رأس مال الشركة والتي تبلغ قيمتها الاسمية واحد وأربعين مليون وستمئة وتسعة آلاف وتسعمائة وخمسين (41,609,950) ريال سعودي كما في تاريخ هذا المستند.

أربعمئة مليون (400,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل.

رأس مال المصدر

أربعون مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

إجمالي عدد أسهم المصدر

عشرة (10) ريالات سعودية.

القيمة الاسمية للسهم

(15) ريال سعودي للسهم الواحد.

سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج



الأحقية في الأرباح	تستحق الأسهم محل الإدراج المباشر حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ مستند التسجيل هذا وعن السنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع قسم رقم (5) "سياسة توزيع الأرباح" في هذا المستند).
حقوق التصويت	إن جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه.
القيود المفروضة على الأسهم	يحظر على كبار المساهمين المذكور أسمائهم في الصفحة (ز) في هذا المستند التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية ("فترة الحظر")، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.
الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها بشكل مباشر في السوق الموازية.
فئات المستثمرين الذين يحق لهم تداول أسهم الشركة	يقتصر التداول في الأسهم محل الإدراج المباشر في السوق الموازية على المساهمين الحاليين (باستثناء المساهمين الكبار في الشركة الذين يملكون (5%) أو أكثر من رأس مالها المذكورين في الصفحة (ز) والذين تنطبق عليهم فترة الحظر)، بالإضافة إلى فئات المستثمرين المؤهلين وهم: ✓ مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. ✓ عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد تم عُيُنَت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ✓ حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ✓ الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. ✓ الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ✓ صناديق الاستثمار. ✓ الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ✓ المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ✓ أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ✓ أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: • أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. • 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 حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. • أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً. ✓ أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.



ملخص المعلومات الأساسية

تنويه للمستثمرين

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذا المستند؛ ونظراً لأنه ملخص فإنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، ويجب على مستلمي هذا المستند قراءته بالكامل قبل اتخاذ قراراتهم بالاستثمار في أسهم الشركة بعد الانتهاء من تسجيلها وإدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذا المستند في القسم (1) "التعريفات والمصطلحات" في هذا المستند.

نبذة عن الشركة

- تأسست شركة إنماء الروابي كشركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب عقد التأسيس بتاريخ 1432/02/12 هـ (الموافق 2011/01/16 م)، بموجب القرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م)، والجمعية التأسيسية المنعقدة بتاريخ 1432/4/09 هـ (الموافق 2011/03/14 م)، والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض، وبرأس مال قدره مليوني (2,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مائتي ألف (200,000) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.
- وبتاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس مال الشركة من مليوني (2,000,000) ريال سعودي إلى أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بالزيادة البالغة ثلاثمائة وثمانية وتسعين مليون (398,000,000) ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة مائة وتسعة وثمانين مليون ومائة وتسعين ألف (189,190,000) ريال سعودي، وتحويل مبلغ مائة وثمانية مليون وثمانمائة وعشرة آلاف (108,810,000) ريال سعودي من حساب المساهم إبراهيم سعد محمد الموسى "أطراف ذات علاقة"، وتحويل مبلغ مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية. ويتمثل عنوان المقر الرئيس للشركة كما هو مذكور في السجل التجاري في الرياض - طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النموذجية المربع. ص.ب. 1203 الرمز البريدي 11431 المملكة العربية السعودية.

هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج:

م	الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة
1	إبراهيم سعد محمد الموسى	31,866,990	318,669,900	79.67%
2	مساهمون آخرون يمتلكون أقل من 5% (60 مساهم)	8,133,010	81,330,100	20.33%
	الإجمالي	40,000,000	400,000,000	100%

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في الشركة كما في تاريخ هذا المستند.

أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) والذي ينتهي بتاريخ 1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م).

وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق، ... الخ)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

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

- شراء وبيع العقارات الأراضي لصالح الشركة.
- إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها سكنية وتجارية وسياحية ومنتجعات وصالات حفلات واجتماعات وفنادق ومطاعم ومقاهي واستثمارها بتأجيرها أو تشغيلها أو بيعها. واستئجار المباني من الغير سواء كانت سياحية أو سكنية وتشغيلها، وصيانة ونظافة المباني وإدارتها.
- استيراد وتصدير مواد البناء والمواد المكملة لها والمواد التعليمية والثقافية والمكتبية وإنشاء المكتبات والقرطاسيات، وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والوسائل التعليمية.



- إنشاء وتملك والاشتراك في المرافق التعليمية من مدارس ومعاهد وكليات وجامعات ومراكز التدريب المختلفة وتشغيلها وصيانتها وإدارتها.
 - شراء وبيع واستئجار وإدارة المزارع، وإقامة المحلات الزراعية والمتاجرة بالأسمدة والبذور وكافة المواد والأدوات والآلات الزراعية.
 - إنشاء وتملك مصانع الرخام والبلاط والبلك والكسارات ومصانع الإسمنت والجبس وجميع مصانع مواد البناء والمواد المكملة لها.
 - تطوير وإدارة وصيانة العقارات.
 - إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة المباني والعقارات والفنادق والشقق السكنية والمنتجعات السياحية والمراكز التجارية والترفيهية.
 - إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المستشفيات والمراكز المهنية والمعاهد العلمية والمدارس الخاصة.
 - إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وتأجير واستئجار المطاعم والمقاهي (كوفي شوب وانترنت).
 - مزاوله خدمات التعليم والتدريب.
 - الاستثمار في المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية والزراعية.
 - الحصول على الوكالات التجارية ووكالات التوزيع والتعهدات التجارية.
- وتمارس الشركة أنشطتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. (ولمزيد من المعلومات حول التراخيص التي تمارس الشركة أنشطتها بموجبها فضلاً راجع القسم (3.11) "التراخيص والشهادات الحكومية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).

يتمثل نشاط الشركة الحالي في التطوير العقاري والاستثمار فيه وإدارة وتأجير العقارات المملوكة (السكنية وغير السكنية)، (ولمزيد من المعلومات حول نشاط الشركة فضلاً راجع القسم (3.3) "الطبيعة العامة لأعمال الشركة" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).

رسالة المصدر واستراتيجية العامة

أ. رؤية الشركة

تكريس مكانتها الريادية كأحد أهم المزودين لحلول وخدمات الاستثمار والتطوير العقاري المتكاملة في المملكة العربية السعودية.

ب. رسالة الشركة

تقديم قيمة مضافة حقيقية في الاستثمار والتطوير العقاري، واستقطاب أفضل الكفاءات المتميزة، وتطبيق أحدث الاستراتيجيات والأساليب العلمية، بهدف ابتكار منتج عقاري متميز بالجودة العالية والأسعار التنافسية، وبشكل يضمن استدامة رضى وثقة جميع الأطراف.

ج. استراتيجية الشركة العامة

العمل على تقديم طيف واسع من الخدمات والحلول الاحترافية في القطاع العقاري في المملكة من استثمار وتطوير وإدارة وتشغيل، وفقاً لأعلى معايير الجودة وبرؤية محلية متطورة؛ لضمان أعلى العوائد الاستثمارية لأصحاب العقارات السكنية والتجارية والصناعية. والاستثمار في أحدث التقنيات والبرمجيات ونظم المعلومات المتطورة لتزويد جميع الملاك والمستثمرين بكافة المعلومات والتقارير والبيانات الإحصائية المطلوبة بكل دقة ومصداقية ووضوح في الوقت المناسب، وتحقيق أعلى قدر من العوائد المالية والمحافظة على العلاقات مع العملاء وتعزيزها.

نواحي القوة والميزات التنافسية للشركة

- الخبرة الكبيرة لدى أعضاء مجلس الإدارة في التطوير والاستثمار العقاري.
- تنوع الاستثمار في المنتجات العقارية المختلفة (أراضي، مباني سكنية، مباني تجارية، مكاتب، فنادق، مستودعات، ورش).
- مستوى الجودة والكفاءة المرتفع، والاحترافية وحسن الأداء في مشاريع الشركة.
- الاستثمار في المنتجات العقارية التي تتلاءم وتتماشى مع حاجات ورغبات المجتمع والعملاء.
- مواكبة كل ما هو جديد ومبتكر في القطاع العقاري لتلبية متطلبات وتطلعات العملاء والمستثمرين.



ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م) والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م (التي تتضمن أرقام المقارنة لفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2020م) والإيضاحات المرفقة بهم.

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر			قائمة الدخل (ريال سعودي)
2021م (مفحوصة)	2020م (مفحوصة)	2020م (مراجعة)	2019م (مراجعة)	2018م (مراجعة)	
19,603,166	17,146,484	42,533,652	44,995,050	43,276,223	الإيرادات
(5,268,865)	(5,855,268)	(13,291,604)	(13,225,220)	(15,888,955)	تكلفة الإيرادات
14,334,301	11,291,216	29,242,048	31,769,830	27,387,268	مجمّل الربح
12,814,714	10,226,379	24,600,630	26,154,462	24,730,117	صافي ربح العام قبل الزكاة
12,814,714	10,226,379	23,339,298	25,327,621	23,751,990	صافي الدخل
12,814,714	10,226,379	23,366,610	25,326,156	23,755,342	إجمالي الدخل الشامل

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م.

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر			قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
2021م (مفحوصة)	2020م (مراجعة)	2019م (مراجعة)	2018م (مراجعة)		
63,099,340	55,016,011	49,569,239	67,433,886	إجمالي الموجودات المتداولة	
494,189,824	495,433,489	493,916,510	501,132,393	إجمالي الموجودات غير المتداولة	
557,289,164	550,449,500	543,485,749	568,566,279	إجمالي الموجودات	
14,797,845	18,139,464	27,562,342	35,433,762	إجمالي المطلوبات المتداولة	
58,996,602	61,630,033	176,330,944	192,199,544	إجمالي المطلوبات غير المتداولة	
73,794,447	79,769,497	203,893,286	227,633,306	إجمالي المطلوبات	
483,494,717	470,680,003	339,592,463	340,932,973	إجمالي حقوق المساهمين	
557,289,164	550,449,500	543,485,749	568,566,279	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م.



التدفقات النقدية (ريال سعودي)					
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر			فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2018م (مراجعة)	2019م (مراجعة)	2020م (مراجعة)	2020م (مفحوصة)	2021م (مفحوصة)	
36,033,984	6,259,350	(80,287,679)	14,482,261	9,120,561	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة العمليات
(10,521,073)	(1,005,455)	(9,877,286)	(9,665,567)	(3,037,866)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
-	(26,666,666)	107,720,930	-	-	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م.

مؤشرات الأداء الرئيسية					
السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر			فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2018م (مراجعة)	2019م (مراجعة)	2020م (مراجعة)	2020م (مفحوصة)	2021م (مفحوصة)	وحدة المؤشر
لا ينطبق	%3.97	(%5.47)	لا ينطبق	%14.32	معدل النمو في الإيرادات
لا ينطبق	%6.61	(%7.85)	لا ينطبق	%25.31	معدل النمو في إجمالي الدخل الشامل
%63.28	%70.61	%68.75	%65.85	%73.12	هامش مجمل الربح
%54.88	%56.29	%54.87	%59.64	%65.37	هامش صافي الربح
1.90	1.80	3.03	3.03	4.26	نسبة التداول
2.50	2.67	6.90	6.90	7.55	إجمالي الموجودات/ إجمالي المطلوبات
%7.61	%8.28	%7.73	%3.11	%3.52	الإيرادات/ إجمالي الموجودات
%2.85	%1.38	%1.37	%1.36	%1.35	نسبة الدائنين / إجمالي الموجودات
%4.76	%2.22	%1.60	%1.59	%1.55	نسبة الدائنين/ حقوق المساهمين
%4.18	%4.66	%4.24	%1.86	%2.30	العائد على الموجودات
%6.97	%7.46	%4.96	%2.17	%2.65	العائد على حقوق المساهمين
%33.88	%32.49	%11.21	%31.63	%10.53	المستحق لأطراف ذات علاقة / إجمالي الموجودات

المصدر: معلومات الإدارة.



ملخص عوامل المخاطرة

• المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها.

- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الاستراتيجية
- المخاطر المتعلقة بالانتماء
- المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة
- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة
- المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية
- المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- مخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة
- المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19)
- المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة
- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد أو عجزها عن إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها
- المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات علاقة
- مخاطر ممارسة بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة
- المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء والتطوير
- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية
- المخاطر المتعلقة بوجود أصول لم تنقل باسم الشركة
- المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط
- المخاطر المتعلقة بنزع الملكية



- المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية
- المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
- المخاطر المتعلقة بحدثة تكوين لجنة المراجعة
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها
- المخاطر المتعلقة بالذمم الدائنة

• المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة.

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط
- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات
- المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات
- المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة
- المخاطر المتعلقة بضرية القيمة المضافة وضرية التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالتقييم والتأمين العقاري
- مخاطر رسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة
- المخاطر المتعلقة بالمنافسة

• المخاطر المتعلقة في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية.

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة
- المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم
- المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الإدراج
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة
- المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج
- مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصصة للبيع
- مخاطر عدم وجود علاقة قوية أو عدم وجود علاقة على الإطلاق بين الأسعار التاريخية لصفقات البيع والشراء التي تمت على أسهم الشركة في السابق وبين سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- مخاطر حدوث تقلبات في سعر سهم الشركة مقارنة مع أسعار أسهم الشركات المطروحة طرْحاً أولياً لعدم وجود سعر محدد للطرح.
- مخاطر اختلاف الإدراج المباشر مقارنة مع الإدراج من خلال الطرح الأولي
- مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية



جدول المحتويات

1	التعريفات والمصطلحات	1
4	عوامل المخاطرة	2
4	المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها.	2.1
15	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة.	2.2
18	المخاطر المتعلقة في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية.	2.3
20	خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها	3
20	نبذة عن الشركة	3.1
20	تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها	3.2
20	الطبيعة العامة لأعمال الشركة	3.3
31	رؤية الشركة	3.4
31	رسالة الشركة	3.5
31	استراتيجية الشركة العامة	3.6
31	نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة	3.7
31	الشركات التابعة	3.8
31	فروع الشركة	3.9
31	العلامات التجارية وحقوق الملكية	3.10
32	التراخيص والشهادات الحكومية	3.11
32	العقارات المملوكة من الشركة	3.12
33	الموظفون والسعودة	3.13
34	هيكل الملكية والهيكل التنظيمي	4
34	هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج	4.1
34	الهيكل التنظيمي	4.2
35	أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	4.3
39	الاشتراك في أعمال منافسة	4.4
39	الإدارة التنفيذية	4.5
41	لجان الشركة	4.6
44	سياسة توزيع الأرباح	5
45	تكاليف الإدراج المباشر	6
46	الإقرارات	7
47	المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه	8
47	تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل الأسهم في السوق الموازية	8.1
47	سعر السهم الإسترشادي عند الإدراج والقيمة الاسمية لكل سهم	8.2
48	الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق أسهم الشركة	8.3
50	القرارات والموافقات التي ستدرج الأسهم بموجبها	8.4
50	الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر):	8.5
50	نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول)	8.6
51	المستندات المتاحة للمعانة	9
52	تقرير المحاسب القانوني	10
52	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م	10.1
100	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م	10.2
138	القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م	10.3



فهرس الجداول

5	الجدول رقم (1): أعمار الذمم المدينة.....
6	الجدول رقم (2): أثر تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) على عناصر قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م.....
8	الجدول رقم (3): الدعاوى القضائية.....
11	الجدول رقم (4): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.....
21	الجدول رقم (5): العقارات السكنية.....
22	الجدول رقم (6): العقارات التجارية.....
25	الجدول رقم (7): العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء.....
25	الجدول رقم (8): الاستثمارات في صناديق استثمارية.....
25	الجدول رقم (9): تفاصيل إيرادات الشركة حسب القطاعات.....
26	الجدول رقم (10): تفاصيل إيرادات الشركة حسب العقارات.....
27	الجدول رقم (11): أكبر خمسة عملاء للشركة.....
28	الجدول رقم (12): ملخص عقد فندق روابي زمزم.....
28	الجدول رقم (13): ملخص عقد فندق روابي الزهراء.....
28	الجدول رقم (14): ملخص عقود برج أبان.....
29	الجدول رقم (15): ملخص عقد عمارة الستين.....
29	الجدول رقم (16): ملخص عقد مول الدمام.....
29	الجدول رقم (17): ملخص عقد أسواق العمرو.....
30	الجدول رقم (18): ملخص عقد مجمع روابي الأنصار.....
30	الجدول رقم (19): ملخص عقد أرض حي حطين.....
31	الجدول رقم (20): العلامة التجارية للشركة.....
32	الجدول رقم (21): التراخيص والشهادات الحكومية.....
32	الجدول رقم (22): العقارات المملوكة من الشركة غير المدرة للدخل.....
33	الجدول رقم (23): أعداد العاملين بالشركة.....
33	الجدول رقم (24): توزيع الموظفين على الإدارات.....
34	الجدول رقم (25): هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج.....
35	الجدول رقم (26): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس.....
36	الجدول رقم (27): السيرة الذاتية لإبراهيم سعد محمد موسى.....
36	الجدول رقم (28): السيرة الذاتية لعبدالله إبراهيم سعد موسى.....
36	الجدول رقم (29): السيرة الذاتية لمحمد إبراهيم سعد موسى.....
37	الجدول رقم (30): السيرة الذاتية لسعد إبراهيم سعد موسى.....
37	الجدول رقم (31): السيرة الذاتية لفهد إبراهيم سعد موسى.....
37	الجدول رقم (32): السيرة الذاتية لعبدالعزیز إبراهيم سعد موسى.....
38	الجدول رقم (33): السيرة الذاتية لعبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى.....
38	الجدول رقم (34): السيرة الذاتية لعبدالعزیز حمد محمد موسى.....
38	الجدول رقم (35): السيرة الذاتية لموسى حمد محمد موسى.....
39	الجدول رقم (36): اشتراك أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة.....
39	الجدول رقم (37): أعضاء الإدارة التنفيذية.....
40	الجدول رقم (38): السيرة الذاتية لمحمد منصور عثمان أباحسين.....
40	الجدول رقم (39): لمحمد صابر حماد صابر.....



الجدول رقم (40): لفهد عبدالله سعد الموسى	40
الجدول رقم (41): لموسى حمد محمد الموسى	41
الجدول رقم (42): لعبدالرزاق عبدالله إبراهيم الثاقب	41
الجدول رقم (43): أعضاء لجنة المراجعة	42
الجدول رقم (44): السيرة الذاتية لإبراهيم محمد إبراهيم السويلم	42
الجدول رقم (45): السيرة الذاتية لأحمد إبراهيم سعد الموسى	43
الجدول رقم (46): السيرة الذاتية لأنس إبراهيم سعد الموسى	43
الجدول رقم (47): توزيع الأرباح	44
الجدول رقم (48): تسلسل الجلسات	48

فهرس الأشكال

الشكل رقم (1): الهيكل التنظيمي للشركة	34
---	----



ENMA ALRAWABI



1 التعريفات والمصطلحات

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارة المستخدمة في مستند التسجيل هذا:

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
الشركة / المصدر	شركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية مقفلة.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة إنماء الروابي.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/06/02 هـ (الموافق 2003/07/31 م). وما يطرأ عليه من تعديلات.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
شركة تداول السعودية	شركة تداول السعودية (شركة السوق المالية السعودية سابقاً)، المؤسسة وفقاً لقرار مجلس الوزراء بتاريخ 1428/02/29 هـ (الموافق 2007/03/19 م)، وذلك تنفيذاً لنظام السوق المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، والجهة الوحيدة المصرح لها بالعمل كسوق للأوراق المالية في المملكة العربية السعودية، حيث تقوم بإدراج الأوراق المالية وتداولها.
السوق المالية السعودية أو السوق المالية أو سوق الأسهم أو السوق	السوق المالية السعودية لتداول الأسهم.
نظام تداول / التداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" و "قواعد الإدراج".
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 123-3-2017 وتاريخ 1439 /4 /9 هـ (الموافق 2017/12/27 م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/6/2 هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2021-07-01 وتاريخ 1442/06/01 هـ (الموافق 2021/01/14 م).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة السوق المالية السعودية (تداول) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2017-123-3 وتاريخ 1439/04/09 هـ (الموافق 2017/12/27 م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-104-2019) بتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-22-2021) بتاريخ 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24 م).
مستند التسجيل / المستند	مستند التسجيل هذا، وهو الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية، وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
تسجيل الأسهم	تقديم طلب للهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية.
الإدراج المباشر	الإدراج المباشر لأسهم الشركة في قائمة الشركات المدرجة في السوق الموازية والموافقة على تداولها.
سعر السهم الاسترشادي عند الإدراج	(15) خمسة عشر ريال سعودي لكل سهم.
أسهم المساهمين الحاليين قبل الإدراج	100% من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية (10) ريالات سعودية.
القيمة الاسمية	10 ريالات سعودية للسهم الواحد.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة والواردة أسمائهم في صفحة (ز) في هذا المستند.
المساهمون الحاليون	المساهمون المبين أسمائهم في القسم رقم (4.1) في هذا المستند (هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج).
التوطين / السعودية	إحلال المواطنين السعوديين مكان العمالة الوافدة في وظائف القطاع الخاص.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت أو يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه في المملكة أبوابها عن العمل بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.



نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/51 وتاريخ 1426/08/23 هـ (الموافق 2005/09/27 م). وما طرأ عليه من تعديلات.
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م، والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
هـ	التقويم الهجري
م	التقويم الميلادي
المستشار المالي	شركة فالكم للخدمات المالية.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
فئات المستثمرون المؤهلون	المستثمرون المؤهلون هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه: (1) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. (2) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. (3) 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. (4) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. (5) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. (6) صناديق الاستثمار. (7) الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. (8) المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. (9) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. (10) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة 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 حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. (11) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
الجمهور	يعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: (1) تابعي المصدر. (2) المساهمين الكبار في المصدر. (3) أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. (4) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. (5) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. (6) أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (1)، (2)، (3)، (4) أو (5) أعلاه. (7) أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (1)، (2)، (3)، (4)، (5) أو (6) أعلاه. (8) الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (5%) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
فترة الحظر	يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ز) في هذا المستند التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة لأي فترة محددة من الزمن.
المستثمر	كل شخص يستثمر في الأسهم محل الإدراج المباشر بعد إدراجها في السوق الموازية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل التسجيل والإدراج المباشر في السوق الموازية.



مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. (International Financial Reporting Standards)	المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقرير المالي (IFRS)
المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين 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	
مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. (International Financial Reporting Standards For Small and medium-sized enterprises)	المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم (IFRS for SMEs)
وتعتمد هذه المعايير على متطلبات إفصاح أقل، ومتطلبات قياس أسهل من تلك التي تطلبها النسخة الكاملة من المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)، ويتم تطبيق هذه المعايير من المنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم والتي تعرف لغرض تطبيق معايير المحاسبة بأنها تلك المنشآت التي لا تخضع للمسائلة العامة بغض النظر عن حجمها أو شكلها القانوني. (يقصد بالشركات التي تخضع للمساءلة العامة مثل الشركات المالية والشركات المدرجة في السوق المالية).	
هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة المحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في 31 ديسمبر من كل عام.	السنة المالية / السنوات المالية
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)
نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 1437/01/28هـ (الموافق 2015/11/10م) والذي دخل حيز التنفيذ في تاريخ 1437/07/25هـ (الموافق 2016/05/02م) والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/79) وتاريخ 1439/07/25هـ (الموافق 2018/04/11م) وأي تعديل يطرأ عليها.	نظام الشركات
لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 8-16-2017 بتاريخ 1438/05/16هـ (الموافق 2017/02/13م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 01-07-2021 وتاريخ 1442/06/01هـ (الموافق 2021/01/14م) وأي تعديل يطرأ عليه.	لائحة حوكمة الشركات
تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب القرار رقم 4040 بتاريخ 1432/10/12هـ (الموافق 2011/09/10م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم 50 بتاريخ 1415/05/12هـ (الموافق 1994/10/27م)، وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاتيني والأخضر والأحمر.	نطاقات
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً)، وهي الهيئة المعنية بالقيام بأعمال جباية الزكاة، وتحصيل الضرائب والجمارك.	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
هو مرض فيروسي مُعدي يُعرف باسم (فيروس كورونا واختصاراً "كوفيد -19"، حيث بدأ بالانتشار في معظم دول العالم ومن ضمنها المملكة العربية السعودية وذلك في مطلع العام 2020م، وعلى أثر ذلك صنفته منظمة الصحة العالمية بأنه جائحة.	جائحة أو الوباء أو الفيروس أو فيروس كورونا "كوفيد -19"
العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.	ريال / الريال السعودي / الريال
قرر مجلس الوزراء بتاريخ 1438/05/02هـ (الموافق 2017/01/30م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداءً من 1 يناير 2018م، 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 (5%)، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم بالإضافة إلى بعض الاستثناءات في القطاع العقاري مثل الإعفاء من ضريبة القيمة المضافة لعقود التأجير السكني. وقررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% ودخل هذا القرار حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ 1 يوليو 2020م.	ضريبة القيمة المضافة (VAT)
صندوق ثروات الرياض الصناعي، وهو صندوق استثماري عقاري تم تأسيسه في العام 2017م، لتطوير أرض صناعية شمال مدينة الرياض، ويُدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية شركة سعودية مرخصة من هيئة السوق المالية السعودية.	الصندوق أو صندوق ثروات الرياض الصناعي
الهيئة السعودية للملكية الفكرية في المملكة العربية السعودية، وهي جهة حكومية مسؤولة عن حماية وتنظيم مجالات الملكية الفكرية في المملكة العربية السعودية.	الهيئة السعودية للملكية الفكرية
كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.	الأراضي البيضاء
أرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.	الأرض المطورة
عقد يلزم على المستأجر الاستمرار بالعقد، ولا يحق له إنهاء العقد قبل إنتهاء المدة الإلزامية المحددة في العقد.	عقد مُلزم
عقد لا يلزم على المستأجر الاستمرار بالعقد، ويحق له إنهاء العقد قبل إنتهاء مدة العقد.	عقد غير مُلزم



2 عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية 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.

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً وسيتم تداولها في السوق الموازية دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذا المستند بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

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

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

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

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

2.1 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها.

2.1.1 المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الاستراتيجية

تعتمد قدرة الشركة على زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها على مدى التنفيذ الفعال لخطط أعمالها وتحقيقها لاستراتيجيتها بنجاح. إن قدرة الشركة على التوسع في أعمالها في المستقبل تعتمد على قدرتها على مواصلة تنفيذ وتحسين نظم المعلومات التشغيلية والمالية والإدارية بكفاءة وفي الوقت المناسب، علاوة على ذلك، فإن أي خطط توسع في الأعمال تعترض الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدرة وجدول التنفيذ الزمني المحدد لها، وقد تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل إضافي لإنجاز أي خطط توسع، وإذا لم تتمكن من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها ووفق التكاليف المقدرة للمشروع أو في حال عدم الحصول على التراخيص اللازمة، أو عدم تحقيق الربحية المرجوة من هذه المشاريع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ هذه المشاريع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، أو في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل اللازم لمشاريعها، فإن ذلك سيؤثر سلباً على الوضع التنافسي للشركة، وبالتالي على وضعها المالي ونتائج أعمالها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.2 المخاطر المتعلقة بالانتماء

تنشأ مخاطر الانتماء عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر. وقد تواجه الشركة مخاطر الانتماء في عدة حالات مؤقتة أو دائمة منها وجود أرصدة مدينة من العملاء، وفشل أطراف أخرى دائنة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، وغيرها. وفي حالة عدم التزام الدائنين بسداد مستحقات الشركة، أو التأخر في تحصيل الذمم المدينة، سيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على الشركة وعلى وضعها المالي ونتائج عملياتها.

2.1.3 المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة

بلغ إجمالي الذمم المدينة للشركة كما في 31 ديسمبر 2018م مبلغ (9,418,615) ريال سعودي، وتمثل الذمم المدينة غير المسددة لأكثر من 75 يوماً حوالي (59.02%) من صافي الذمم المدينة بقيمة (5,559,688) ريال سعودي.

وبلغ إجمالي الذمم المدينة للشركة كما في 31 ديسمبر 2019م مبلغ (12,456,362) ريال سعودي، وتمثل الذمم المدينة غير المسددة لأكثر من 75 يوماً حوالي (88.99%) من الذمم المدينة بقيمة (11,050,349) ريال سعودي وكما تركز الذمم المدينة للمستأجرين لعام 2019م مع أحد أكبر العملاء وهي شركة الجديعي للأثاث المكتبي حيث بلغت قيمة الذمم المدين (7,563,333) ريال سعودي وتشكل نسبة (61%) من إجمالي الذمم المدينة.



كما بلغ إجمالي الذمم المدينة للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 مبلغ (10,323,370) ريال سعودي، وتمثل الذمم المدينة غير المسددة لأكثر من 75 يوماً حوالي (86.95%) من الذمم المدينة وبقيمة (8,975,841) ريال سعودي وكما تتركز الذمم المدينة للمستأجرين لعام 2020م مع أحد أكبر العملاء وهي شركة الجديعي للأثاث المكتبي حيث بلغت قيمة الذمم المدين (4,944,999) ريال سعودي وتشكل نسبة (48%) من إجمالي الذمم المدينة.

وبلغ إجمالي الذمم المدينة للشركة كما في 30 يونيو 2021م مبلغ (12,194,426) ريال سعودي، وتمثل الذمم المدينة غير المسددة لأكثر من 75 يوماً حوالي (88.37%) من الذمم المدينة وبقيمة (10,776,805) ريال سعودي وكما تتركز الذمم المدينة للمستأجرين لفترة 30 يونيو 2021م مع أحد أكبر العملاء وهي شركة الجديعي للأثاث المكتبي حيث بلغت قيمة الذمم المدينة (5,105,000) ريال سعودي وتشكل نسبة (41.86%) من إجمالي الذمم المدينة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أعمار الذمم المدينة:

الجدول رقم (1): أعمار الذمم المدينة

أعمار الذمم المدينة (يوم)		كما في 31 ديسمبر 2018م		كما في 31 ديسمبر 2019م		كما في 31 ديسمبر 2020م		كما في 30 يونيو 2021م	
القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)
3,858,927	40.97%	1,406,013	11.29%	1,347,529	13.05%	1,417,621	11.63%		
3,747,152	39.78%	994,062	7.98%	1,015,362	9.84%	1,243,859	10.20%		
851,911	9.04%	6,023,407	48.63%	1,220,609	11.82%	1,471,900	12.07%		
437,100	4.64%	3,482,854	27.96%	6,162,233	59.69%	7,329,014	60.10%		
523,525	5.56%	550,026	4.42%	577,637	5.60%	732,032	6.00%		
9,418,615	100%	12,456,362	100%	10,323,370	100%	12,194,426	100%		
الإجمالي									

المصدر: الشركة

إن التأخر في تحصيل الذمم المدينة سيكون له الأثر السلبي على توفر السيولة لحاجات الشركة ومصاريفها وتدفقاتها النقدية، وبالتالي التأثير السلبي والجوهري على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتقوم الشركة بتكوين مخصص خسائر ائتمانية متوقعة في المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين (تتمثل في إيرادات تأجير العقارات المملوكة للشركة) لجميع المبالغ التي تزيد أعمارها عن خمسة وسبعين (75) يوماً، حيث بلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبلغ (0.9) مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2018م و(2.06) مليون ريال سعودي كما في 2019م و(3.74) مليون ريال سعودي كما في 2020م و(3.74) مليون ريال سعودي كما في 30 يونيو 2021م ولم تقم الشركة بإعدام أي ديون خلال هذه الفترة، وفي حال عدم تمكن عملاء الشركة المستأجرين لعقاراتها من تسديد الإيجار المستحق عليهم سواءً لإفلاسهم أو عدم رغبتهم بالوفاء بالتزاماتهم التعاقدية مع الشركة، فإن ذلك سيزيد من احتمالية ارتفاع قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، وفي مثل هذه الحالات سوف يكون من الواجب على الشركة رفع قيمة المخصصات التي يتوجب عليها تجنبها لتغطية قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة، وبالإضافة إلى ذلك فقد تلجأ الشركة في بعض هذه الحالات إلى القضاء، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أرباح الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.4 المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والشهادات

يتعين على الشركة الحصول على التراخيص والتصاريح والموافقات النظامية المختلفة فيما يتعلق بأنشطتها والحفاظ عليها. وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادات تسجيل الشركة الصادرة عن وزارة التجارة وشهادات السعودة وشهادات الزكاة وشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وشهادات التأمينات الاجتماعية. وقد التزمت الشركة بإصدار جميع التراخيص المذكورة، وكما في تاريخ هذا المستند فإن جميع تراخيص الشركة لا تزال سارية (للاطلاع على التراخيص والشهادات الحكومية التي حصلت عليها الشركة فضلاً راجع القسم الفرعي (3.11) "التراخيص والشهادات الحكومية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).

إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصتها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص والتصاريح والشهادات الإضافية التي قد تُطلب منها في المستقبل، فإن ذلك قد يعرض الشركة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة (كتجديد التراخيص والشهادات واستخراج التأشيرات ورخص الإقامة ونقل الكفالات... إلخ) أو تعرضها لغرامات مالية تفرضها الجهات ذات العلاقة بالتراخيص والتصاريح والشهادات، مما سينتج عنه تعطيل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



2.1.5 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

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

2.1.6 المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم

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

2.1.7 المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

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

2.1.8 المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م والإيضاحات المرفقة بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والشركة ملزمة في هذه الحالة بتطبيق التعديلات أو التغييرات التي تطرأ على هذه المعايير من وقت لآخر. أعدت الشركة قوائمها المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم (IFRS for SMEs)، بينما أعدت قوائمها المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والجدير بالذكر أنه لم ينتج عن هذا التطبيق أي تغيير في المعالجات المحاسبية في القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م باستثناء إعادة تبويب بعض الأرصدة المالية ضمن الموجودات غير المتداولة في قائمة المركز المالي والموضحة في الجدول أدناه:

الجدول رقم (2): أثر تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) على عناصر قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018م

البند	المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم (IFRS for SMEs)	أثر التحول وإعادة التبويب	المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والألات والمعدات، صافي	501,132,391	(499,887,409)	1,244,982
عقارات استثمارية، صافي	-	499,887,409	499,887,409
الأصول غير الملموسة	2	-	2
إجمالي الموجودات غير المتداولة	501,132,393	-	501,132,393

المصدر: الشركة

وبناءً على ما ذكر أعلاه، ورغم أن معايير المحاسبة الدولية (IFRS) المطبقة من الشركة لم ينتج عنها تغييرات جوهريّة على قوائمها المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م و2020م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م نظراً لأن الشركة قد اعتمدت المعايير الدولية للمنشآت الصغيرة والمتوسطة في عام 2018م، إلا أن حداثة تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة خلال السنوات القادمة قد ينتج عنه تغييرات جوهريّة على القوائم المالية للشركة، بالإضافة إلى أن تطبيق الشركة لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) لعام 2019م و2020م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م قد يؤدي إلى تغييرات جوهريّة لا تعلمها الشركة في السنوات المالية اللاحقة. وبالتالي فإن أي تغييرات في هذه المعايير أو إلزامية تطبيق بعض المعايير الجديدة من الممكن أن تؤثر سلباً على القوائم المالية وبالتالي على النتائج المالية للشركة ومركزها المالي.



2.1.9 المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودية مطلباً نظامياً بالمملكة بحيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة. ووفقاً لبرنامج نطاقات الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، بلغت نسبة السعودة لدى الشركة كما في 30 يونيو 2021م (56.25%) ومُصنفة ضمن النطاق "الأخضر المرتفع"، إلا أنه في حال عدم استمرارها في الحفاظ على هذه النسب أو في حال قررت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فرض سياسات توطين أكثر شدة في المستقبل، ولم تتمكن الشركة من الالتزام بمتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن ذلك سيؤدي إلى فرض عقوبات على الشركة تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، والتي سيكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3.13) "الموظفون والسعودة" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).

2.1.10 المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية

قد يؤدي أي ضرر من الكوارث الطبيعية يصيب العقارات المملوكة للشركة مثل الفيضانات والحرائق والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى والتي لا تتوفر تغطية تأمينية عليها، إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة وطمأنلة. كما يؤثر بشدة على قدرة الشركة على أداء وممارسة عملياتها والالتزام بمتطلباتها التعاقدية وبالتالي التقليل من نتائجها التشغيلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بمرافق وأصول الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.11 المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل عن جميع السنوات السابقة وحتى العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2020م، وحصلت على شهادة زكاة من الهيئة العامة للزكاة والدخل عن العام 2020م برقم (1110678914) وتاريخ 1442/08/23هـ (الموافق 2021/04/05م) وتنتهي في تاريخ 1443/09/29هـ (الموافق 2022/04/30م)، وخلال العام 2020م صدرت ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل للفترة من الأعوام من 2016م وحتى 2018م بمطالبة إضافية قدرها (1,052,471) ريال سعودي وقامت الشركة بسداد هذه المطالبة بالكامل خلال العام 2020م. لا تستطيع الشركة التنبؤ ما إذا كانت الهيئة العامة للزكاة والدخل ستقبل تقديراتها الزكوية عن جميع السنوات المالية السابقة (باستثناء الأعوام من 2016م وحتى 2018م) والتي لم تقم الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى تاريخ هذا المستند بإصدار الربوط الزكوية لها، أو ستطالبها بدفع أي فروقات زكوية مستقبلاً عن هذه الأعوام، وإذا ما قامت الهيئة العامة للزكاة والدخل فعلاً بمطالبة الشركة بدفع مثل هذه الفروقات، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أرباح الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.12 المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

تعتمد إيرادات الشركة على عدد من العملاء الرئيسيين من فئة الأفراد والشركات والتي تقوم العلاقة معهم على أساس تعاقدية تتمثل في عقود إيجار وتتراوح مدتها من ثلاثة (3) سنوات إلى خمسة عشر (15) سنة، حيث أن أكبر خمسة (5) عملاء رئيسيين للشركة شكلت نسبتهم حوالي (62.77%) و(61.49%) و(49.47%) و(38.71%) من إجمالي إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م على التوالي (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.5) "العملاء الكبار" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، وعليه فإنه في حال انهيار أو قطع العلاقة مع أحد أو مجموعة من العملاء الرئيسيين أو إفلاسهم، وإخفاق الشركة في إيجاد العلاقات اللازمة مع عملاء جدد عند انتهاء العلاقات التعاقدية مع العملاء الحاليين، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأداءها المالي.

2.1.13 مخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة

تتكون إيرادات الشركة من إيجارات العقارات المملوكة لها وهي مقسمة لقطاعين رئيسيين وهما القطاع التجاري، والقطاع السكني، (ولمزيد من المعلومات حول قطاعات أعمال الشركة فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.1) "قطاعات الأعمال" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، وتتركز إيرادات الشركة من هذه القطاعات في الإيرادات الناتجة من إيجارات العقارات في القطاع التجاري حيث شكلت ما نسبته (91.80%) و(95.45%) و(96.11%) و(95.26%) من إجمالي إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م على التوالي، بينما تتركز إيرادات الشركة وفقاً للعقارات في إيجارات فندق روابي زمزم، وفندق روابي الزهراء، وبرج أبان، وعمارة الستين، ومركز أبان - حي الغدير، حيث شكلت جميعها ما نسبته (68.94%) و(69.63%) و(59.43%) و(52.21%) من إجمالي إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م على التوالي (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.4) "توزيع إيرادات الشركة" في القسم الفرعي (3.3) "الطبيعة العامة لأعمال الشركة" في هذا المستند). وبالتالي فإنه في حال انخفاض الإيرادات من قطاعات الشركة بشكل عام ومن القطاع التجاري بشكل خاص، أو انخفاض إيرادات أحد العقارات المذكورة أعلاه أو انقطاعها فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.



2.1.14 المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد قدرة الشركة في تسويق عقاراتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعارها وعلامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. وقد قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية في المملكة العربية السعودية. (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.10) "العلامات التجارية وحقوق الملكية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند). إن أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع للعلامة التجارية للشركة سيؤدي إلى التأثير على سمعتها، 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، مما ينعكس سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.15 المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

قامت الشركة بالتأمين الطبي على موظفيها وأسرهم، وباستثناء ذلك، فإنه لا يوجد لدى الشركة كما في تاريخ هذا المستند أي وثيقة تأمين على ممتلكاتها، لتغطية التكاليف أو الخسائر الناتجة عن الحرائق والكوارث الطبيعية التي قد تحدث لممتلكاتها لذا فإنه في حال حدوث أي من تلك المخاطر أو غيرها من الأمور الغير مؤمن عليها فإن الشركة ستكون عرضة لتحمل تكاليف صيانة مرتفعة وبالتالي سوف تؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر كبيرة. إن عدم توافر التغطية التأمينية الكافية لحادث ما، قد تفقد الشركة رأس المال المستثمر في أي ممتلكات تضررت أو دمرت وقد تخسر كذلك الإيرادات المستقبلية المتوقعة من تلك الممتلكات، وقد تتعرض في بعض الحالات لالتزامات مالية تتعلق بالملكية المتضررة. وسيكون لأي من هذه الحوادث تأثير سلبي على الأعمال المستقبلية للشركة، وبالتالي لا تقدم الشركة ضمانات بعدم وقوع أي من هذه الأحداث التي يمكن أن ينتج عنها أضرار تؤدي إلى خسائر مادية لن تتمكن الشركة من تعويضها جزئياً أو كلياً بسبب عدم وجود أي تغطية تأمينية لها مما سيؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وبالنسبة للتبعات القانونية فإنه وفي حال عدم وجود التغطية التأمينية وحدوث خسائر بشرية أو مادية أو أي ضرر يلحق بالغير أو بالمنشآت الخاصة بالشركة أو المجاورة لها بسبب أي من المخاطر المبينة أعلاه (كالحرائق أو الكوارث الطبيعية) فإن ذلك سيؤدي إلى أضرار مالية جسيمة على الشركة وبالتالي سيؤثر سلباً وجوهرياً على نتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.16 المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها وتتكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة ومصاريف مستحقة. وقد بلغ معدل السيولة للشركة (1.90 مرة) و(1.80 مرة) و(3.03 مرة) و(4.26 مرة) كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م والفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م على التوالي، ولا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق، وقد تقع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

2.1.17 المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

لم يسبق للشركة إدراج أسهمها في السوق المالية وكانت منذ نشأتها شركة خاصة (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 ولوائح التنفيذية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة والذي بدوره قد يؤدي إلى التأثير على نتائج أعمال الشركة. بالإضافة إلى ذلك فإنه في حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها أو في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة سيؤدي إلى تعريض الشركة للعقوبات والغرامات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.18 المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية

إن الشركة كما في تاريخ هذا المستند طرف في دعاوى قضائية مرفوعة من قبلها بصفها مدعي تقدر بمبلغ أربع مائة وسبعة وأربعين ألف وتسعمائة وخمسة وستين (447,965) ريال سعودي، موضحة في الجدول التالي:

الجدول رقم (3): الدعاوى القضائية

رقم	الأطراف	نوع القضية	قيمة المطالبة	حالة القضية كما في تاريخ هذا المستند
1	إياد هشام الهبي	دعوة مالية بأجرة عقار	34,125	تم إصدار حكم وتم رفعه إلى محكمة التنفيذ وانتظار السداد
2	مؤسسة الواجبات التجارية	دعوة مالية بأجرة عقار	105,000	لا زالت القضية جارية
3	أمل سعيد مبيض حويرزي	دعوة مالية بأجرة عقار	78,750	تم إصدار حكم قطعي وتم إصدار قرار تنفيذ الحكم وانتظار السداد
4	شركة دلتا السعودية المحدودة	دعوة مالية بأجرة عقار	230,090	صدر حكم قطعي وتم تنفيذ الحكم وتم السداد
الإجمالي			447,965	

المصدر: الشركة



وكما في تاريخ هذا المستند فإنه لا يوجد دعاوى قضائية مرفوعة ضد الشركة. وإن الشركة معرضة للدعاوى القضائية سواءً بصفتها مدعي أو مدعى عليه، ولا تستطيع أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات، والتأثير بشكل سلبى على سمعة الشركة، وقد تشمل هذه الدعاوى على سبيل المثال لا الحصر: المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا قد تؤثر سلباً وجوهرياً على الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.19 المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه 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؛ مما سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.20 المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالها، مما يُعرض الشركة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار النظام أو فشل أنظمة الحماية أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أخطاء الاتصال أو عدم توفر العمالة المهارة 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 سلبى وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائجها المالية والتشغيلية.

2.1.21 المخاطر المتعلقة بالرسوم الحكومية المطبقة على الموظفين غير السعوديين

أقرت الحكومة عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي اشتملت على إقرار رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من 2018/01/01م، وبواقع أربع مائة (400) ريال سعودي شهرياً عن كل موظف غير سعودي عام 2018م، تزيد إلى ستمائة (600) ريال سعودي شهرياً عام 2019م ثم ثمان مائة (800) ريال سعودي شهرياً عام 2020م. الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي ستدفعها الشركة مقابل موظفيها غير السعوديين، وبالتالي زيادة في تكاليف الشركة بشكل عام، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها. وقد بلغ إجمالي قيمة رسوم الموظفين غير السعوديين (70,928) ريال سعودي عام 2018م، و(69,126) ريال سعودي عام 2019م و(51,430) ريال سعودي عام 2020م و(41,720) ريال سعودي لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م. بالإضافة إلى ذلك فقد أقرت الحكومة أيضاً رسوم إصدار وتجديد الإقامة لتابعي ومرافقي الموظفين غير السعوديين (رسوم المرافقين) والتي أصبحت نافذة اعتباراً من 2017/07/01م، علماً أنها ارتفعت تدريجياً من مائة (100) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في عام 2017م، حتى وصلت إلى أربع مائة (400) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في شهر يوليو من عام 2020م، وعليه فإن الزيادة في رسوم إصدار وتجديد الإقامة التي سيتحملها الموظف غير السعودي عن عائلته من الممكن أن تؤدي إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى توجيهه 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، وبالتالي سيكون له تأثير سلبى وجوهري على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها.

والجدير بالذكر أيضاً أنه في تاريخ 1442/03/18هـ (الموافق 2020/11/04م) أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية، مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية، التي دخلت حيز التنفيذ في تاريخ 14 مارس 2021م، 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 خلال 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.



2.1.22 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين

كما في تاريخ 30 يونيو 2021م شكلت نسبة الموظفين غير السعوديين (43.75%) من إجمالي الموظفين في الشركة، مما قد يؤثر على نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائجها التشغيلية بشكل سلبي إذا لم تتمكن من المحافظة على كوادرها من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة أو في حال حدوث أي تغير في سياسات ولوائح ونظم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية نتج عنها زيادة في نسبة سعودة القطاع؛ مما يصعب معه أن تحافظ الشركة على كوادرها من العمالة غير السعودية. الأمر الذي سيتسبب في زيادة التكلفة المالية على الشركة ويؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها.

2.1.23 المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

أبرمت الشركة عدد من العقود مع الغير، والتي تتمثل في عقود إيجار العقارات التجارية والسكنية المملوكة لها المبرمة مع عملائها (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.1) "قطاعات الأعمال" والقسم الفرعي (3.3.6) "عقود الإيجار الرئيسية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، مع العلم أن الشركة لا تفرض أي غرامات على العميل في حال رغبته إنهاء العقد قبل إنتهاء مدته. وعليه تتعرض الشركة لخطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية. وقد تخل الجهات التي تتعاقد معها الشركة 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. كما لا يمكن التأكيد بأن تلك الأطراف سوف تكون على مستوى تطلعات الشركة، وفي حال عدم قدرة 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 وجوهرياً على مركزها المالي وتدفقاتها النقدية ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.24 المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة

فيروس كورونا (كوفيد - 19)

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل الناتجة عن تبعات تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) المستجد والذي بدأ بالتفشي منذ أواخر شهر ديسمبر 2019م بداية من الصين ومن ثم في جميع أنحاء العالم، ومما صاحب ذلك من القرارات الصادرة من الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية بشأن الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للتصدي والحد من انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19)، والتي تقتضي على سبيل المثال لا الحصر: حظر 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 بعد 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.

إن تفشي أي مرض من الأمراض المعدية على سبيل المثال لا الحصر؛ فيروس كورونا "كوفيد - 19" (COVID-19) ومتلازمة الشرق الأوسط التنفسية "ميرس" (MERS) ومتلازمة العدوى التنفسية الحادة "سارس" (SARS) في منطقة الشرق الأوسط أو أي منطقة أخرى، سيترتب عليه أثر سلبي وجوهري على اقتصاد المملكة وبالتالي على الوضع المالي لعملاء الشركة الحاليين، وقد ينتج عن ذلك انخفاض في إيرادات الشركة بسبب عدم قدرة الشركة على تحصيل الذمم المدينة من عملائها أو الإنهاء المبكر لعقود التأجير وصعوبة تجديد عقود التأجير أو التعامل مع عملاء جدد خلال تلك الفترة. بالإضافة إلى أنه في حال إصابة أحد موظفي الشركة بالفيروس أو غيره من الأمراض المعدية في المستقبل فإن ذلك يؤثر سلباً على سير أعمال الشركة. ونظراً لطبيعة نشاط الشركة في تأجير العقارات فقد قامت الشركة بمنح تخفيضات للمستأجرين لكل من القطاع الفنادق وتجاري والصناعي نظراً لتضررهم من الجائحة، الأمر الذي أدى إلى انخفاض نسبة الإيرادات خلال فترة العام المنتهي في 31 ديسمبر 2020م بنسبة (5.47%) مقارنة مع نفس الفترة من العام 2019م. ونظراً لأن الوضع متغير وسريع التطور، فإن التقديرات والافتراضات والأحكام الصادرة عن الشركة فيما يتعلق بالقيم الدفترية للأصول والخصوم كما هي معروضة في القوائم المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م تمثل أفضل تقدير لها في ظل الظروف الحالية. وحيث أنه لا يوجد تاريخ متوقع لإنهاء هذا الوباء حتى تاريخ هذا المستند، فإن الشركة لا تضمن وجود تبعات لذلك في المستقبل الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

2.1.25 المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة

بلغت نسبة متوسط الإشغال في عقارات الشركة المعدة للتأجير (90.50%) كما في 30 يونيو 2021م. عندما تصبح أي من العقارات التي تملكها الشركة شاغرة لفترة طويلة نتيجة لإنهاء عقد التأجير دون تجديده، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو عدم القدرة على تأجير العقار أو غير ذلك من الأسباب. فإن الشركة قد تعاني من انخفاض في العوائد. علاوة على أن تلك العقارات التي ظلت غير مستأجرة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تنقص قيمتها التي يمكن تحصيلها من بيع العقار، وبالتالي لا تستطيع الشركة بيعها بالقيمة المرضية مما سيعرضها لخسائر وبالتالي التأثير سلباً وبشكل وجوهري على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



2.1.26 المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع

مستأجرين جدد أو عجزها عن إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها

تعتمد إيرادات الشركة على عقود الإيجار المبرمة مع مستأجريها الحاليين و/أو إعادة تأجير أية مساحات غير مؤجرة ضمن العقارات التي تملكها والمعدة للتأجير، يتراوح متوسط مدد عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة بين ثلاث (3) وخمس (5) سنوات، وتسعى الشركة إلى إعادة التفاوض مع مستأجريها قبل حوالي ثلاثة (3) أشهر من انتهاء مدد عقود الإيجار المبرمة معهم، وذلك بهدف إبرام اتفاقيات إيجار جديدة وفقاً لشروط ومدد إيجار جديدة. ونظراً لأن بعض عقود الإيجار لا تلزم المستأجرين باستمرارهم بمدة العقد، فإن الشركة لا تضمن استمرار عقد الإيجار لكامل المدة، والجدير بالذكر أن الشركة لا تفرض أي غرامات على العميل في حال رغبته إنهاء العقد قبل انتهاء مدته، وعليه في حال إنهاء عقد الإيجار بشكل مفاجئ خلال المدة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة.

ولا يمكن للشركة أن تضمن بأن مستأجريها الحاليين سوف يقومون بتجديد عقود الإيجار المبرمة معهم عند انتهائها، كما قد لا تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين بشروط مماثلة لعقود الإيجار الحالية أو بشروط أفضل. وفي حال عدم تجديد أي عقود من عقود الإيجار، فقد يتأخر المستأجرون المنتهية عقودهم في إخلاء وتسليم العقارات للشركة أو للمستأجرين الجدد، مما قد يؤدي إلى تراجع متوسط نسب الإشغال في عقارات الشركة المعدة للإيجار (بلغ متوسط نسب الإشغال في عقارات الشركة المعدة للإيجار (90.50%) كما في 30 يونيو 2021م). إذا لم تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد، أو لم تتمكن من إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها نتيجة لأي عوامل، بما في ذلك فقدان العقارات التابعة للشركة جاذبيتها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض إيرادات الشركة مما سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.27 المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات علاقة

لدى الشركة تعاملات مع أطراف ذات علاقة موضحة في الجدول أدناه:

الجدول رقم (4): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

رقم	الأطراف	طبيعة العلاقة	نوع التعاملات	الرصيد كما في
				30 يونيو 2021م
1	إبراهيم سعد محمد الموسى	مساهم	تمويلية	176,203,421
2	مؤسسة إبراهيم سعد محمد الموسى للمقاولات	يملكها رئيس مجلس الإدارة	تجارية	61,444,993
				58,665,543

المصدر: الشركة

1. يمثل التعامل مع المساهم إبراهيم سعد محمد الموسى قيمة العقارات التي كانت مملوكة باسمه قبل تأسيس الشركة وتم نقلها باسم الشركة عند التأسيس وهي تشكل نسبة 100% من إجمالي عقارات الشركة كما في تاريخ هذا المستند، وهو رصيد غير واجب السداد أو التحصيل على المدى القصير، علماً أنه قد تم رسملة جزء من الرصيد يبلغ مائة وثمانية مليون وثمانمائة وعشرة آلاف (108,810,000) ريال سعودي، لزيادة رأس مال الشركة التي وافقت عليها الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 1442/01/14هـ (الموافق 2020/09/02م)، وبالتالي أصبح الرصيد أربعة وستين مليون وأربعمائة وثمانية وستين ألف ومائة وسبعة (64,468,107) ريال سعودي. كما أصبح الرصيد واحد وستين مليون وأربعمائة وأربعين ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعين (61,444,993) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م، وبتاريخ 30 يونيو 2021م انخفض الرصيد ليصبح ثمانية وخمسين مليون و ستمائة وخمسة وستين ألف وخمسمائة وثلاثة وأربعين (58,665,543) ريال سعودي، ولا يوجد تاريخ محدد للسداد، وبالتالي فإنه في حال طالب المساهم بسداد المبلغ في وقت مفاجئ فإن ذلك سيؤثر على سيولة الشركة، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية.

2. يمثل التعامل التجاري مع مؤسسة إبراهيم سعد محمد الموسى للمقاولات (المملوكة لرئيس مجلس الإدارة السيد/ إبراهيم سعد محمد الموسى)، بالعقد المبرم بين الشركة ومؤسسة إبراهيم سعد محمد الموسى للمقاولات للقيام بأعمال التشطيبات والصيانة لمشروعات وعقارات شركة إنماء الروابي، وقد تم العقد على أسس تجارية بحتة. وتمت الموافقة من قبل الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 1442/01/14هـ (الموافق 2020/09/02م) على العقد المبرم مع مؤسسة إبراهيم سعد محمد الموسى للمقاولات والترخيص به للعام المالي 2020م بمبلغ وقدره مليون وثمانمائة ألف (1,800,000) ريال سعودي غير شامل ضريبة القيمة المضافة والبالغة (15%).

إن جميع المعاملات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة تخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة وفي حال عدم موافقتهم على هذه التعاملات، فستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة للتعامل معهم على تنفيذ الأعمال المسندة إلى أطراف ذوي علاقة، بالإضافة إلى أنه إذا لم تتم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحتة فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.28 مخاطر ممارسة بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة

يقوم أعضاء مجلس إدارة الشركة وهم كلاً من (إبراهيم سعد محمد الموسى، وعبدالله إبراهيم سعد الموسى، ومحمد إبراهيم سعد الموسى، وسعد إبراهيم سعد الموسى، وفهد إبراهيم سعد الموسى، وعبدالعزیز محمد عبدالعزیز الموسى، وعبدالعزیز حمد محمد الموسى) بأعمال تصنف على أنها أعمال مشابهة أو منافسة سواءً بصورة مباشرة أو غير مباشرة مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين أعمال عضو مجلس الإدارة وأعمال الشركة (فضلاً راجع القسم الفرعي (4.4) "الاشتراك في أعمال منافسة" في هذا المستند)، ووفقاً للمادة الثانية والسبعون (72) من نظام الشركات فإنه لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن ينافس الشركة في أحد فروع النشاط الذي تزاوله، وإلا كان للشركة أن تطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك، ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة. هذا وقد وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة بتاريخ 1442/03/05 هـ (الموافق 2020/10/22 م) على الترخيص لأعضاء مجلس إدارة الشركة بالاشتراك في أعمال تعد منافسة للشركة، على أن يكون الترخيص للعام 2020 م للعام 2021 م.

إن لأعضاء مجلس الإدارة تأثيراً على قرارات الشركة، وقد لا تتسق مصالحهم في بعض الأحيان مع مصالح مساهمي الشركة عند اتخاذ قرارات الشركة. بالإضافة إلى أن لهم القدرة على الوصول لمعلومات داخلية للشركة قد يستخدمونها لمصالحهم الخاصة أو بما لا يتوافق مع مصالح الشركة وأهدافها. وفي حال تأثير أعضاء مجلس الإدارة الذين لديهم تعارض مع مصالح الشركة على قرارات الشركة بشكل سلبى أو في حال استخدامهم لمعلومات الشركة بصورة مضرة لمصالح الشركة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.29 المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

قد لا تشهد عقارات الشركة ارتفاعات في عوائدها التأجيرية أو في القيمة السوقية لها عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من القيمة الإيجارية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشترٍ محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة الشركة على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال تمكنت الشركة من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للشركة استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للشركة أو تحقيق خسائر رأسمالية وبالتالي تناقصاً للاستثمار ككل مما سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.30 المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية

إن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، حيث أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للطعن؛ ولذا فإنه من المحتمل أن تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالمسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجدت، إضعاف قدرة الشركة على التصرف في ملكية العقارات، أيضاً قد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة ملكية عقار من عقارات الشركة التي تم الاستحواذ عليها من خلال الطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبى وجوهري على قيمة العقارات، وبالتالي على عمليات الشركة وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.31 المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء والتطوير

في حال قامت الشركة بتطوير مشروع جديد أو قائم فإنه قد تتجاوز تكاليف بناء وتطوير المشروع العقاري التوقعات المحددة لهذا المشروع، وذلك قد يعود لعدد من الأسباب منها - على سبيل المثال لا الحصر - التأخير بسبب الخلافات مع المقاولين، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة. ولا يوجد ضمان أن الإجراءات المتخذة لتجنب خطر ارتفاع التكاليف قد تنجح في الحد من هذا الخطر. مما سيؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير، وبالتالي سيؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.32 المخاطر المتعلقة بالاستثمار في صناديق استثمارية

لدى الشركة استثمارات في صناديق استثمارية (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.3) "الاستثمارات في صناديق استثمارية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، ولا يوجد ضمان بأن الصناديق الاستثمارية سوف تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع الوحدات المستثمر بها في الصناديق أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لعدم حصولها على عوائد إطلافاً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في هذه الصناديق أو خسارة جزء أو كل استثمارها في هذه الصناديق، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أداء الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.



2.1.33 المخاطر المتعلقة بوجود أصول لم تنقل باسم الشركة

قامت الشركة بتاريخ 1439/10/26 هـ (الموافق 2018/07/10 م) بعقد اتفاقية مع شركة ثروات للأوراق المالية مدير صندوق ثروات الرياض الصناعي (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة)، حيث قامت الشركة بشراء أرض صناعية من الصندوق تقع شمال مدينة الرياض بمساحة إجمالية تبلغ (17,411.36 م²) وبتكلفة إجمالية بلغت (27,714,374) ريال سعودي، والجدير بالذكر أنه كان من المتوقع أن تكون الوحدة العقارية جاهزة للاستلام من قبل الشركة بتاريخ 1441/01/02 هـ (الموافق 2019/09/01 م) بحسب الاتفاقية المبرمة بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية مدير صندوق ثروات الرياض الصناعي، إلا أنه وكما في تاريخ هذا المستند لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في 31 ديسمبر 2019 م بلغت (100%). إن التأخير أو التعطل في إجراءات نقل ملكية هذه الأراضي إلى الشركة سيؤدي إلى عدم تمكنها من استثمارها أو المتاجرة بها، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وأدائها المالي والتشغيلي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.34 المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط

قامت الشركة بتاريخ 1439/10/26 هـ (الموافق 2018/07/10 م) بعقد اتفاقية مع شركة ثروات للأوراق المالية مدير صندوق ثروات الرياض الصناعي (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة)، حيث قامت الشركة بشراء أرض صناعية من الصندوق تقع شمال مدينة الرياض بمساحة إجمالية تبلغ (17,411.36 م²) وبتكلفة إجمالية بلغت (27,714,374) ريال سعودي تتضمن قيمة السعي، وتنص الاتفاقية على سداد مبلغ (5,407,683) ريال سعودي كدفعة أولى عند توقيع الاتفاقية بالإضافة إلى سداد قيمة السعي البالغة (675,961) ريال سعودي، وباقي الثمن البالغ (21,630,731) ريال سعودي يتم سداؤه على أقساط متتابعة موزعة على عدد خمسة (5) أقساط مرتبطة مواعيدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط. وبنفس التاريخ 1439/10/26 هـ (الموافق 2018/07/10 م) تم عقد اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي مع شركة ثروات للأوراق المالية مقابل شراء الوحدة العقارية، حيث يتم خصم قيمة استثمار الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغة (19,512,196) ريال سعودي. وكما في تاريخ هذا المستند لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في 31 ديسمبر 2019 م بلغت (100%)، كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصصة مقابل الوحدة العقارية لصالح صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في عام 2019 م إلى مبلغ (19,512,196) ريال سعودي وهو مبلغ مساوٍ لمبلغ اشتراك الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.3) "الاستثمارات في صناديق استثمارية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، لم يتم سداد أية دفعات نقدية بعد ذلك وتم الاتفاق على ذلك بين الشركة وبين شركة ثروات للأوراق المالية (مدير صندوق ثروات الرياض الصناعي) بأن يتم سداد المبلغ المتبقي من قيمة الوحدة العقارية والبالغ كما في تاريخ هذا المستند (7,526,219) عند حصر قيمة العائد من استثمار الشركة في الصندوق، وفي حال كانت قيمة العائد من استثمار الشركة في الصندوق أقل من قيمة المبلغ المتبقي سداؤه مقابل الوحدة العقارية فإن الشركة ستضطر إلى دفع المتبقي من أموالها الخاصة وبالتالي سيؤدي إلى زيادة في التكاليف التي تتحملها الشركة وسيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية. والجدير بالذكر أنه كما في تاريخ هذا المستند لا يمكن التنبؤ بتاريخ حصر قيمة العائد من الاستثمار لعدم الإنتهاء من نقل ملكية الأراضي التابعة لصندوق ثروات الرياض الصناعي إلى المستثمرين وذلك نظراً لصدور الأمر السامي الكريم رقم (5151) وتاريخ 29 محرم 1440 هـ بشأن عدم منح تراخيص البناء والتخطيط العمراني لجميع الأراضي الواقعة على طريق الملك سلمان، إلا بعد أخذ موافقة لجنة تشكل لهذا الغرض من الديوان الملكي والهيئة الملكية لمدينة الرياض وهيئة تطوير بوابة الدرعية وأمانة منطقة الرياض، بالإضافة إلى صدور الأمر السامي الكريم رقم (2255) وتاريخ 13 محرم 1441 هـ، القاضي بدراسة إنشاء شركة مساهمة من قبل صندوق الاستثمارات العامة لتطوير واستثمار الأراضي الواقعة شمال مدينة الرياض وإيقاف التصرف في هذه الأراضي، كما صدر الأمر الملكي رقم (48097) وتاريخ 14 شعبان 1441 هـ، القاضي بتشكيل مجلس تأسيس للشركة المساهمة المذكورة أعلاه لتطوير واستثمار الأراضي الواقعة شمال مدينة الرياض بما تشتمله من أنشطة واستثمارات وفق رؤية واستراتيجية تواكب التوجهات والتطلعات الجديدة لمدينة الرياض بما يحفظ حقوق ملاك تلك الأراضي، كما صدر الأمر الملكي رقم (50141) وتاريخ 29 شعبان 1441 هـ، بإيقاف رخص البناء والتصرف بالبيع والشراء والتقسيم والتجزئة في الأراضي الواقعة شمال مدينة الرياض. وحيث تقع أرض المشروع التابعة لصندوق ثروات الرياض الصناعي ضمن المنطقة المحددة بالأوامر السامية المشار إليها أعلاه، وبالتالي ستكون خاضعة للإجراءات والدراسة التي سوف يتم القيام بها، حيث ستقوم الدراسة بتحديد الاستعمالات والأنشطة الخاصة بشمال الرياض وستضع آلية للتعامل مع الملاك بما يحفظ حقوقهم.

2.1.35 المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر؛ بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المزروعة ملكيته مساوية للقيمة السوقية، ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو عن القيمة المدفوعة عند شرائه، وفي حال حدوث مثل هذا الأمر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على ربحية الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.



2.1.36 المخاطر المتعلقة بعدم وجود إدارة مراجعة داخلية

لا يوجد لدى الشركة إدارة مراجعة داخلية حتى تاريخ هذا المستند، ومن أهم مهام إدارة المراجعة الداخلية، إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة تلخص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة، والتي تهدف للتنبيه 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.

2.1.37 المخاطر المتعلقة بالعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

تعمل الشركة كما في تاريخ هذا المستند على إدخال تحسينات على عدد من ورشها الصناعية (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.2) "العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، قد تواجه الشركة تحديات وعوائق عديدة - على سبيل المثال لا الحصر - التأخر في إتمام المشاريع وبدء التشغيل فيها، أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة، أو تعرض المشاريع لمخاطر متعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية (فضلاً راجع الخطر رقم (2.1.10) "المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية" في هذا القسم)، أو عدم وجود إقبال على تلك المشاريع، مما لا يعطي أي ضمان أن تطوير الشركة لعقاراتها الاستثمارية سيجقق نجاحاً وسيكون له القدرة على تحقيق الإيرادات وتغطية النفقات التشغيلية وغيرها من التكاليف مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.38 المخاطر المتعلقة بجدائة تكوين لجنة المراجعة

وافقت الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد في تاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) على تشكيل لجنة المراجعة وتحديد مهامها وواجبات عملها ومكافآت أعضائها ومدة عضويتهم والتي بدأت من تاريخ الجمعية العامة غير العادية وتنتهي بنهاية دورة مجلس الإدارة الحالية في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م). ونظراً لحدائة تكوين هذه اللجنة، فإن عدم مقدرة أعضاء هذه اللجنة على القيام بالمهام المحددة لهم واتباع منهجية عمل تكفل حماية مصالح الشركة ومساهمتها قد يؤثر على كفاءة رقابة مجلس الإدارة على أعمال الشركة من خلال لجنة المراجعة بصورة فعالة. وهو الأمر الذي قد يعرض الشركة إلى احتمالية عدم التزامها بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الإدراج من جهة، وإلى مخاطر تشغيلية وإدارية ومالية من جهة أخرى. وبالتالي، فإن ذلك سيعترب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.39 المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها

تخضع العقارات إلى ضرورة الالتزام بأنظمة السلامة في المملكة بهدف رفع مستوى السلامة في المنشآت وتقليل المخاطر، وتفرض هذه الأنظمة معايير صارمة يتوجب على الشركة الالتزام بها بصورة مستمرة. وقد تكون التكاليف المالية الناتجة عن الالتزام بتلك الأنظمة أو الغرامات الناتجة عن عدم الالتزام بها كبيرة، كما يتطلب الالتزام بمعايير جديدة وصارمة إلى تحمل تكاليف إضافية. وقد تنشأ بعض المخالفات لأنظمة السلامة في أحد عقارات الشركة يترتب عليها إضرار بالأرواح أو الأموال أو بصحة الناس أو بالنظام العام، الأمر الذي سيعرض الشركة إلى الغرامات أو المطالبات والدعاوى القضائية وبالتالي التأثير سلباً على سمعتها ونتائج عملياتها. إن عدم التزام الشركة بأنظمة السلامة سيعرضها للعقوبات والغرامات، حيث يلزم نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/10) وتاريخ 1406/05/10 هـ (الموافق 1986/01/21 م) والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/66) وتاريخ 1424/10/02 هـ (الموافق 2003/11/26 م) الالتزام بمتطلبات السلامة، وأن عدم الالتزام سيعرض الشركة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (30) من نظام الدفاع المدني، والتي تنص على فرض عقوبة على المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائح أو القرارات الصادرة بناءً عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على (30) ألف ريال سعودي أو بهما معاً، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على وضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.1.40 المخاطر المتعلقة بالذمم الدائنة

بلغ رصيد الذمم الدائنة للشركة والمتمثل برصيد "دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط" (7,526,219) ريال سعودي، و(7,526,219) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2019 م و2020 م والفترة المالية المنتهية في 2021 م على التوالي، والذي يمثل نسبة (3.69%) و(9.43%) و(10.19%) من مجموع الالتزامات للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 م و2020 م والفترة المالية المنتهية في 2021 م على التوالي. مع الإشارة إلى أن بند دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط يمثل قيمة شراء أرض صناعية من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي (فضلاً راجع القسم الخطر رقم (2.1.34) "المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط" من هذا القسم). وفي حال تقادم الذمم الدائنة فقد لا تتمكن الشركة من سداد كامل ذممها الدائنة التجارية أو سدادها في المدة المتفق عليها، الأمر الذي قد يصعب حصول الشركة على اتفاقيات شراء بالدين بشروط مناسبة في المستقبل أو قيام دائني الشركة باللجوء إلى القضاء للمطالبة بسداد مستحقاتهم من قبل الشركة، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على عملياتها التشغيلية ونتائجها المالية وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



2.2 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة.

2.2.1 المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهري على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعملها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثيرها بمعدلات الإنفاق الحكومي. كما يعتمد استمرار نمو اقتصاد المملكة على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير سلبي في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.2 المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

يعتمد الأداء المالي للشركة على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية والسياسية العالمية التي تؤثر بدورها على المملكة. وتعاني بعض دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار الاقتصادي أو السياسي، ولا توجد ضمانات بأن تلك الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى سوف لن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على المملكة، وبالتالي فإن أي تغيير سلبي في أي من هذه الظروف سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.3 المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ 1437/07/25 هـ (الموافق 2016/05/02 م) 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 طویل. كما يفرض نظام الشركات عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده والتي تعتبر إلزامية على جميع الشركات حيث تصل حسب نظام الشركات الحالي (المادة 213) إلى (500,000) ريال سعودي، وبالتالي فإنه من الممكن أن تتعرض الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها التنفيذية إلى مثل هذه العقوبات من غرامات مالية أو السجن أو كلاهما (على سبيل المثال نصت المادة (211) في نظام الشركات على أن كل مدير أو مسؤول أو عضو مجلس إدارة أو مراجع حسابات أو مصف سجل بيانات كاذبة أو مضللة فإنه يعاقب بالسجن مدة لا تزيد عن 5 سنوات وبغرامة لا تزيد على خمسة ملايين ريال سعودي، كما نصت المادة (214) من نظام الشركات على تضاعف العقوبات في حال تكرار المخالفات) في حال عدم التزامها بأحكام وقواعد نظام الشركات، الأمر الذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

2.2.4 المخاطر المرتبطة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات جديدة بموجب القرار رقم (8-16-2017) وتاريخ 1438/05/16 هـ (الموافق 2017/02/13 م)، بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/3 وتاريخ 1437/01/28 هـ (الموافق 2015/11/11 م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 01-07-2021 وتاريخ 1442/06/01 هـ (الموافق 2021/01/14 م). وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذا المستند، إلا أنه في حال تطبيقها بشكل إلزامي فإن نجاح الشركة في تطبيق الحوكمة بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم مجلس الإدارة ولجانته والإدارة التنفيذية والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات، وفي حال عدم التزام الشركة بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

2.2.5 المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة

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



2.2.6 المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ 1 يناير 2018م. ويفرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة 5% على عدد من المنتجات والخدمات، وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% ودخل هذا القرار حيز التنفيذ ابتداءً من تاريخ 1 يوليو 2020م، وبناءً على ذلك، يتعين على الشركة التكيف مع التغييرات الناتجة عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة والزيادة التي طرأت عليها. هذا وقد صدر الأمر الملكي رقم (84/أ) بتاريخ 14/02/1442هـ (الموافق 2020/10/01م) بالأوامر التالية:

أولاً: إعفاء التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأحكام الواردة في هذا الأمر من ضريبة القيمة المضافة.

ثانياً: رد ما يتم دفعه بعد نفاذ الأحكام الواردة في هذا الأمر من قيمة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات للمطورين العقاريين المرخصين، وفقاً لضوابط الاسترداد والقواعد ذات الصلة التي يعتمدها وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حالياً) بالتنسيق مع وزير الإسكان ويعتمد وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حالياً) قائمة تحدث دورياً بأسماء أولئك المطورين.

ثالثاً: فرض ضريبة باسم (ضريبة التصرفات العقارية) على التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأحكام الواردة في هذا الأمر، وذلك بنسبة قدرها (5%) من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري.

رابعاً: لأغراض تنفيذ ما ورد في البندين (أولاً) و(ثالثاً)، يحدد وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للزكاة والدخل (هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حالياً) التوريدات العقارية التي تخفى من ضريبة القيمة المضافة، وتخضع لضريبة التصرفات العقارية.

يفرض ضريبة التصرفات العقارية على التوريدات العقارية التي تتم وذلك بنسبة 5% من قيمة التوريد العقاري وقد دخل الأمر الملكي حيز التنفيذ بتاريخ 17/02/1442هـ (الموافق 2020/10/04م) وبناءً عليه فإن الشركة ستقوم بدفع هذه الضريبة لجميع التصرفات العقارية التي سوف تقوم بها مما يعني أن الشركة يجب أن تتكيف مع أي تغييرات ناتجة عن تطبيق ضريبة التصرفات العقارية. إن الاختلاف بين ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية هو كون ضريبة التصرفات العقارية خاصة بالتوريدات العقارية التي تتم على سبيل نقل ملكيتها أو حق التصرف بها كمالك وبينما ضريبة القيمة المضافة تُفرض على جميع السلع والخدمات غير العقارية، باستثناء الخدمات الصحية وخدمات التعليم للمواطنين لا تخضع لضريبة القيمة المضافة. إن أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لنظام ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية من قبل إدارة الشركة سوف يُعرضهم لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى الإضرار بسمعتهم مما سيزيد أيضاً من التكاليف والمصاريف التشغيلية، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على خدماتهم، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.7 المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسيلها بسهولة، ولذلك فقد لا تتمكن الشركة من بيع أي من عقاراتها بسعر مقبول أو تواجه صعوبات في ذلك (وبوجه خاص في أوقات ركود سوق العقارات)، وقد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات منخفضاً، خصوصاً إذا اضطرت الشركة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات كبيرة في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة العقارات المملوكة للشركة، ومن شأن عدم قدرة الشركة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعار مقبولة، التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.8 المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية

تتأثر قيمة العقارات بالعديد من العوامل منها: الاعتبارات الاقتصادية، والأنظمة الحكومية، وإدارة الأملاك، والمنافسة، والموقع، وجودة التشييد. وبما أن أغلب موجودات الشركة هي عبارة عن ممتلكات عقارية واستثمارات مرتبطة بها والتي تبلغ قيمتها كما في 30 يونيو 2021م (492,977,611) ريال سعودي وتمثل نسبة (88.46%) من إجمالي موجودات الشركة؛ فإن أي تغير في القيم العقارية للأصول بشكل سلبي سيؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.9 المخاطر المتعلقة بالتقييم والتثمين العقاري

يصعب التكهّن بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة المنفردة لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية لسوق العقار المعرضة للتغير مع مرور الوقت والمتأثرة بعوامل متعددة تتضمن طرق التقييم والتثمين المستخدمة، وبالتالي فإن عقارات الشركة معرضة لأن يتم تقييمها بقيمة أقل مما هي مسجلة به في القوائم المالية للشركة، سواءً بسبب انخفاض قيمتها السوقية فعلاً أو بسبب أن التقييم العقاري تم بناؤه على افتراضات ربما تكون خاطئة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.10 مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ 1437/02/11 هـ (الموافق 2015/11/23 م) قراراً يفرض رسوم على الأراضي البيضاء وبتاريخ 1442/09/01 هـ (الموافق 2021/04/13 م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء وتبلغ نسبة الرسوم على الأراضي البيضاء (2.5%) من قيمة الأرض وتحدد لائحة معايير تقدير قيمة الأرض، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليه. ووفق اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي تم وضع ضوابط لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء وهي كما يلي:

- 1- يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:
 - المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
 - المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان).
 - المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
- 2- إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز - بقرار من الوزير (وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان) - تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها.

وعليه، ومن الرغم أن الشركة لا تملك أراضي بيضاء كما في تاريخ هذا المستند إلا أنه في حال تملكت الشركة في المستقبل لأراضي بيضاء غير مطورة في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري، وفي حال دخلت المراحل اللاحقة حيز التطبيق فإن عقارات الشركة المطورة والتي تصنف ضمن الفئات المذكورة أعلاه ستكون أيضاً عرضة لتطبيق الرسوم عليها. إن فرض الرسوم يشكل حافزاً لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن يؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري نتيجة لتسارع ملاك الأراضي البيضاء في تطوير أراضيهم مما يزيد المعروض والذي قد يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات المملوكة للشركة بالإضافة إلى انخفاض قيمة الإيجارات المقدمة من الشركة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.11 المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل التعميم رقم 1438/16/6768 هـ بتاريخ 1438/03/05 هـ (الموافق 2016/12/05 م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم على النحو الوارد في "نظام تداولاتي" في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بوجه عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل خطاباً رقم 1438/16/12097 هـ بتاريخ 1438/04/19 هـ (الموافق 2017/01/17 م) الذي يقتضي تأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 م والسنوات التي تليها. وإلى أن تُصدر الهيئة العامة للزكاة والدخل توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين الغير مقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث أنها شركة مساهمة مغلقة مملوكة من مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم حال تطبيقه كبيراً أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به فسيؤثر ذلك على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2.2.12 المخاطر المتعلقة بالمنافسة

تعمل الشركة في بيئة تنافسية قوية، ولا يوجد ضمان باستمرار قدرة الشركة على المنافسة بشكل فعال مع الشركات الأخرى في السوق، وقد تلجأ الشركة في كثير من الأحيان إلى تغيير سياسة التسعير والتأجير لديها تحتفظ بحصتها في السوق، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الشركة ستكون قادرة باستمرار على منافسة تلك الشركات، مما قد يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً على أرباح الشركة ونتائجها المالية.



2.3 المخاطر المتعلقة في الأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية.

2.3.1 المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

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

2.3.2 المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء للشركة لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عن الموجودة في هذا المستند. إذ أن انجازات 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.

2.3.3 المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة

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

2.3.4 المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم

تعتمد أرباح السهم في المستقبل على عدد من العوامل من بينها ربحية الشركة والمحافظة على مركزها المالي الجيد والاحتياجات الرأسمالية واحتياطياتها القابلة للتوزيع والقوة الائتمانية المتوفرة للشركة والأوضاع الاقتصادية العامة. قد تؤدي زيادة رأس مال الشركة إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل على خلفية أن أرباح الشركة سوف توزع على عدد أكبر من الأسهم نتيجة لزيادة رأس مالها. لا تضمن الشركة بأن أية أرباح على الأسهم سوف توزع فعلياً، كما لا تضمن المبلغ الذي سيوزع في أي سنة معينة. يخضع توزيع الأرباح لقيود وشروط معينة ينص عليها النظام الأساسي للشركة. (فضلاً راجع القسم (5) "سياسة توزيع الأرباح" في هذا المستند).

2.3.5 المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الإدراج

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

2.3.6 المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

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

2.3.7 المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الإدراج

قد يؤثر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد اكتمال عملية الإدراج، أو احتمالية حدوث عملية البيع هذه، بصورة سلبية على سعر الأسهم في السوق. وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين أو أي منهم (لاسيما المساهمين الكبار الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة ويحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلباً على أسهم الشركة، وبالتالي انخفاض سعرها في السوق.

2.3.8 مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

قد ترغب الشركة في المستقبل بالانتقال إلى السوق الرئيسية، وعليه، يجب عليها استيفاء جميع المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن السوق المالية السعودية (تداول) 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 مستند التسجيل 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.



2.3.9 المخاطر المتعلقة بعدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصصة للبيع

يختلف الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية عن الإدراج من خلال الطرح العام الأولي من حيث عدم وجود تحديد مسبق للأسهم المخصصة للبيع، حيث أن جميع المساهمين الحاليين في الشركة يحق لهم بعد الإدراج المباشر عرض الأسهم التي يملكونها للبيع (باستثناء المساهمين الكبار الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر). وقد يترتب على عدم وجود عدد محدد من الأسهم مخصصة للبيع وجود عرض أو طلب محدود مما سيؤثر ذلك على سعر السهم، وإذا لم يكن هناك سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير.

2.3.10 مخاطر عدم وجود علاقة قوية أو عدم وجود علاقة على الإطلاق بين الأسعار التاريخية لصفقات البيع والشراء التي تمت

على أسهم الشركة في السابق وبين سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية.

لم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، كما أنه لا توجد علاقة على الإطلاق بين الأسعار التاريخية لصفقات البيع والشراء التي تمت على أسهم الشركة في السابق وبين سعر الافتتاح في أول يوم تداول لأسهم الشركة في السوق الموازية، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد إدراج أسهم الشركة، وقد يترتب على الإدراج المباشر وجود عرض أو طلب محدود مما سيؤثر ذلك على سعر السهم، وإذا لم يكن هناك سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير.

2.3.11 مخاطر حدوث تقلبات في سعر سهم الشركة مقارنة مع أسعار أسهم الشركات المطروحة طرْحاً أولياً لعدم وجود سعر

محدد للطرح.

يختلف الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية بشكل كبير مقارنة مع الإدراج من خلال الطرح العام الأولي من حيث عدم وجود سعر محدد للطرح، حيث أنه لا يوجد سعر محدد عند الإدراج وتكون آلية تحديد السعر الاسترشادي موضحة في هذا المستند (للمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم (8.2) "سعر السهم الإسترشادي عند الإدراج والقيمة الاسمية لكل سهم" في هذا المستند)، ويتم تحديد السعر الافتتاحي بناءً على العرض والطلب على السهم ولا يكون السعر محدد مسبقاً. الأمر الذي قد يؤدي إلى حدوث تقلبات كبيرة في سعر سهم الشركة لا سيما أن نسبة التذبذب اليومية المسموح بها في السوق الموازية هي (20% ارتفاعاً وهبوطاً)، وعليه؛ فإنه ليس هناك ما يضمن أن المساهم سوف يتمكن من بيع أسهمه بسعر يساوي سعر الشراء أو يزيد عنه في المستقبل.

2.3.12 مخاطر اختلاف الإدراج المباشر مقارنة مع الإدراج من خلال الطرح الأولي

يختلف الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية بشكل كبير مقارنة مع الإدراج من خلال الطرح العام الأولي، من حيث عدم وجود طرح لعدد معين من أسهم الشركة للبيع قبل الإدراج وعدم وجود متعهد للتغطية، وعدم وجود عملية بناء سجل الأوامر لتحديد سعر السهم، وعدم وجود آلية استقرار سعري، حيث أن المساهمين الحاليين في الشركة (باستثناء المساهمين الكبار الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) والمستثمرين المؤهلين سيتمكنوا من بيع وشراء أسهم الشركة بعد إدراجها في السوق الموازية، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود طلب على أسهم الشركة بعد إدراجها في السوق الموازية، كما لا يوجد ضمان ببيع الأسهم عند سعر محدد عند الإدراج، ولا يوجد ضمان باستقرار السعر عند الإدراج في السوق، وعليه، فقد لا يتمكن أي مساهم من بيع كل أو جزء من أسهمه في حال رغبته بالبيع، وقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير بعد الإدراج.

2.3.13 مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق 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 ترغب في الاستمرار كشركة مدرجة في السوق الموازية وعدم الانتقال للسوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ مستند التسجيل هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمه السوقية.



3 خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

3.1 نبذة عن الشركة

شركة إنماء الروابي ("الشركة" أو "المصدر")، شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م) والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية. ويتمثل عنوان المقر الرئيس للشركة كما هو مذكور في السجل التجاري في الرياض - طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النموذجية المربع. ص.ب. 1203 الرمز البريدي 11431 المملكة العربية السعودية.

3.2 تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها

- تأسست شركة إنماء الروابي كشركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب عقد التأسيس بتاريخ 1432/02/12 هـ (الموافق 2011/01/16 م)، والقرار الوزاري رقم (117/ق) وتاريخ 1432/04/01 هـ (الموافق 2011/03/06 م)، والجمعية التأسيسية المنعقدة بتاريخ 1432/4/09 هـ (الموافق 2011/03/14 م)، والقرار الوزاري رقم (145/ق) وتاريخ 1432/04/23 هـ (الموافق 2011/03/28 م)، والسجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) الصادر بمدينة الرياض، ورأس مال قدره مليوني (2,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مائتي ألف (200,000) سهم عادي متساوية القيمة، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.
- وبتاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على زيادة رأس مال الشركة من مليوني (2,000,000) ريال سعودي إلى أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بالزيادة البالغة ثلاث مائة وثمانية وتسعين مليون (398,000,000) ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة مائة وتسعة وثمانين مليون ومائة وتسعين ألف (189,190,000) ريال سعودي، وتحويل مبلغ مائة وثمانية مليون وثمانمائة وعشرة آلاف (108,810,000) ريال سعودي من حساب المساهم إبراهيم سعد محمد موسى "أطراف ذات علاقة"، وتحويل مبلغ مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.

3.3 الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (1010306291) وتاريخ 1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م) والذي ينتهي بتاريخ 1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م).

وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق، ... الخ)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

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

- شراء وبيع العقارات الأراضي لصالح الشركة.
- إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها سكنية وتجارية وسياحية ومنتجعات وصالات حفلات واجتماعات وفنادق ومطاعم ومقاهي واستثمارها بتأجيرها أو تشغيلها أو بيعها. واستئجار المباني من الغير سواء كانت سياحية أو سكنية وتشغيلها، وصيانة ونظافة المباني وإدارتها.
- استيراد وتصدير مواد البناء والمواد المكملة لها والمواد التعليمية والثقافية والمكتبية وإنشاء المكتبات والقرطاسيات، وتجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء والوسائل التعليمية.
- إنشاء وتملك والاشتراك في المرافق التعليمية من مدارس ومعاهد وكليات وجامعات ومراكز التدريب المختلفة وتشغيلها وصيانتها وإدارتها.
- شراء وبيع واستئجار وإدارة المزارع، وإقامة المحلات الزراعية والمتاجرة بالأسمدة والبذور وكافة المواد والأدوات والآلات الزراعية.
- إنشاء وتملك مصانع الرخام والبلاط والبلوك والكسارات ومصانع الإسمنت والجبس وجميع مصانع مواد البناء والمواد المكملة لها.
- تطوير وإدارة وصيانة العقارات.
- إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة المباني والعقارات والفنادق والشقق السكنية والمنتجعات السياحية والمراكز التجارية والترفيهية.
- إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المستشفيات والمراكز المهنية والمعاهد العلمية والمدارس الخاصة.



- إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة ونظافة وتأجير واستئجار المطاعم والمقاهي (كوفي شوب وانترنت).
 - مزاوله خدمات التعليم والتدريب.
 - الاستثمار في المشروعات الصناعية والتجارية والخدمية والزراعية.
 - الحصول على الوكالات التجارية ووكالات التوزيع والتعهدات التجارية.
- وتمارس الشركة أنشطتها بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة. (ولمزيد من المعلومات حول التراخيص التي تمارس الشركة أنشطتها بموجبها فضلاً راجع القسم الفرعي (3.11) "التراخيص والشهادات الحكومية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند).
- لا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ نشر هذا المستند.

3.3.1 قطاعات الأعمال

يتمثل نشاط الشركة الحالي في التطوير العقاري (وذلك من خلال الاستعانة بأطراف ثالثة، وحالياً لا يوجد عند الشركة أي عقار جديد تحت التطوير وبالتالي لا يوجد أي علاقة تعاقدية) والاستثمار فيه وإدارة وتأجير العقارات المملوكة (السكنية وغير السكنية) ويبلغ إجمالي قيمتها الدفترية كما في القوائم المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م (492,977,611) ريال سعودي، وتتكون قطاعات عمل الشركة من القطاع السكني والقطاع التجاري. وفي ما يلي توضيح لقطاعات عمل الشركة:

3.3.1.1 القطاع السكني

ويتمثل في مجموعة من الأراضي المملوكة للشركة، قامت الشركة بتطويرها وإنشاء عقارات سكنية عليها وتأجيرها، وهي موضحة في الجدول أدناه:
الجدول رقم (5): العقارات السكنية

#	نوع العقار	الموقع	مساحة الأرض م ²	رقم الصك	تاريخ الصك	المستأجر	قيمة الإيجار السنوية (ريال سعودي)	مدة العقد	تاريخ انتهاء العقد	نسبة الإشغال
1	أرض قلل المحمدية	الرياض	4,400	310120021784	1432/07/13 هـ	عدد 11	590,000	سنوي	سنوي	100%
2	أرض عمائر طريق الخرج عدد 4 عمائر*	الرياض	22,177.15	310110016196	1432/07/23 هـ	عدد 42 شقة، المؤجر 31، والغير مؤجر 11	742,700	سنوي	سنوي	74%
3	أرض عمارة طريق الخرج*	الرياض	3,687.50	810103023257	1432/07/26 هـ	عدد 17، المؤجر 16 والغير مؤجر 1	375,500	سنوي	سنوي	94%
4	أرض مبنى الشركة*	الرياض	1,700	310120022899	1432/08/24 هـ	عدد 4 شقق	165,000	سنوي	سنوي	100%

المصدر: الشركة

* الأراضي المشار إليها في الجدول أعلاه تحتوي على عقارات تجارية وورش وهي موضحة في القسم التالي رقم (3.3.1.2) "القطاع التجاري" في هذا المستند.



3.3.1.2 القطاع التجاري

ويتمثل في مجموعة من الأراضي المملوكة للشركة، قامت الشركة بتطويرها وإنشاء عقارات تجارية عليها وتأجيرها، وهي موضحة في الجدول أدناه:
الجدول رقم (6): العقارات التجارية

#	نوع العقار	الموقع	مساحة الأرض م ²	رقم الصك	تاريخ الصك	المستأجر	قيمة الإيجار السنوية (ريال سعودي)	مدة العقد	تاريخ انتهاء العقد *	نسبة الإشغال
1	أرض فندق روابي زمزم	مكة المكرمة	650	14/32	1421/08/06 هـ	شركة الأندلس لإدارة الفنادق والقصور السكنية **	38,500,000 إجمالي مدة العقد	5 سنوات	1446/03/30 هـ	%100
2	أرض فندق روابي الزهراء	المدينة المنورة	725	340107006706	1432/06/07 هـ	أحمد محمد رياض زهدي **	24,761,904 إجمالي مدة العقد	4 سنوات	1444/01/14 هـ	%100
3	أرض برج أبان	الرياض	6,000	910122024085	1434/07/11 هـ	هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية **	16,200,000 إجمالي مدة العقود	ثلاث عقود كل عقد 3 سنوات	عقد مبنى الإدارة م 2023/03/15 عقد المعرض الشمالي م 2023/09/28 عقد المعرض الجنوبي م 2023/06/15 سيتم إخلاء العقار بتاريخ م 2022/06/22	%100
4	أرض ورش طريق الخرج عدد 5 ورش	الرياض	9,116.30	410125007730	1432/05/27 هـ	ورش ***	482,174	سنوي	سنوي	%100
5	أرض ورش طريق الخرج عدد 12 ورشة	الرياض	15,711.35	710119017650	1432/07/19 هـ	المؤجر 9 ورش، والغير مؤجر 3 ورش ***	752,200	سنوي	سنوي	%80
6	أرض ورش طريق الخرج عدد 10 ورش	الرياض	9,953.07	310108025982	1432/07/18 هـ	ورش ***	598,353	سنوي	سنوي	%100
7	أرض ورش طريق الخرج عدد 2 ورشة	الرياض	2,408.14	710122016679	1432/07/27 هـ	ورش ***	135,000	سنوي	سنوي	%100
8	أرض ورشة طريق الخرج عدد 4 ورش	الرياض	4,400	710110016168	1432/07/19 هـ	ورش ***	195,000	سنوي	سنوي	%100
9	أرض ورشة طريق الخرج عدد 5 ورش	الرياض	5,961.34	310107023036	1432/07/26 هـ	ورش ***	360,000	سنوي	سنوي	%100
10	أرض ورش طريق الخرج عدد 2 ورشة	الرياض	3,355.40	310110016197	1432/07/23 هـ	مستأجر ورشة واحدة شركة القصر للزجاج	190,000	سنوي	سنوي	%100
11	أرض ورشة طريق الخرج	الرياض	1,375	210108026071	1432/07/19 هـ	مؤسسة سفينة نوح	70,000	سنوي	سنوي	%100



الورش %100 المعارض %85	سنوي	سنوي	1,626,404	عدد 6 للورش، المعارض مؤجر 19 معرض، وغير مؤجر 11 معرض ***	1432/07/23هـ	310110016196	22,177.15	الرياض	أرض ورش ومعارض طريق الخرج عدد 6 ورش و30 معرض ****	12
%95.45	سنوي	سنوي	3,283,249	عدد الوحدات 44، المؤجر عدد 42، وغير مؤجر عدد 2 ***	1434/07/05هـ	310106030097	2,700	الرياض	أرض مركز الموسى للمكاتب	13
%100	1443/06/14هـ	5 سنوات	22,000,000 إجمالي مدة العقد	شركة الجديعي للأثاث المكتبي **	1432/08/22هـ	210120022822	5,200	الرياض	أرض عمارة الستين - التحلية	14
%66.67	سنوي	سنوي	480,199	عدد 9 معرض المؤجر 6، وغير مؤجر 3 ***	1432/07/26هـ	810103023257	3,687.50	الرياض	أرض عمارة طريق الخرج عدد 9 معارض ****	15
%93.75	سنوي	سنوي	1,150,000	عدد 16 ورشة، المؤجر عدد 15، والغير مؤجر عدد 1 ***	1432/06/28هـ	310120021315	15,612	الرياض	أرض صناعية العبيدان عدد 16 ورشة	16
%100	2033/07/29م	15 سنة أول 3 سنوات ملزمة	2,000,000 للسنوات (10) الأولى 2,400,000 و للسنوات الخمس التي تلتها	شركة أسواق عبدالله العثيم **	1432/11/25هـ	530107014110	6,000	الدمام	أرض مول الدمام	17
%25	6 أشهر	6 أشهر	25,000	المؤجر حوش واحد من أصل أربعة لعبدالله راشد المري	1432/08/24هـ	310120022900	2,925	الرياض	أرض أحواش ودكاكين طريق العمارة (1)	18
%0	-	-	-	غير مؤجرة	1432/08/24هـ	310120022901	2,963	الرياض	أرض أحواش ودكاكين طريق العمارة (2)	19
%25	6 أشهر	6 أشهر	40,000	مؤجر عدد 2 دكان من أصل 3، وعدد 1 حوش من أصل 9 ***	1432/08/24هـ	310120022902	2,962	الرياض	أرض أحواش ودكاكين طريق العمارة (3)	20
%100	سنوي	سنوي	10,337,483	مجمع تجاري مكاتب ومعارض عدد 54 وحدة المؤجر 51، والغير مؤجر 3 ***	1432/05/28هـ	310108024686	4,445	الرياض	أرض مركز أبان حي الغدير (1)	21
					1432/05/28هـ	310108024687	8,602.50	الرياض	أرض مركز أبان حي الغدير (2)	22
%100	2022/01/23م	5 سنوات	800,000	شركة أسواق عبدالله العثيم **	1432/07/19هـ	210112024571	3,650	الرياض	أرض أسواق العمرو	23
%100	سنوي	سنوي	572,000	عدد 5 مستأجرين مكاتب تجارية	1432/08/24هـ	310120022899	1,700	الرياض	أرض مبنى الشركة ****	24



25	أرض مستودعات الزايدي	مكة المكرمة	2,075	5/244/620	1416/08/10 هـ	مستودعات ***	170,000	سنوي	سنوي	%100
26	أرض حي حطين	الرياض	28,269	310110016213	1432/07/24 هـ	شركة المدارس المتقدمة **	114,700,000 إجمالي مدة العقد	25	2044/01/31 م	%100
27	مول المدينة المنورة (أرض مجمع رواي الأنصار) *****	المدينة المنورة	6,959	840104022043	1438/10/17 هـ	شركة أسواق عبدالله العثيم **	2,000,000	15 سنة أول 3 سنوات ملزمة	2035/07/19 م	%100
28	أرض مجمع مستودعات (صناعية الشمال) *****	الرياض	17,411.36	-	-	غير مؤجرة	-	-	-	-
29	أرض خام	الرياض	42,317	711607001162	1436/03/09 هـ	غير مؤجرة	-	-	-	-
30	أرض خام	الرياض	54,772	611601000370	1438/06/29 هـ	غير مؤجرة	-	-	-	-
31	أرض خام	الرياض	87,100	711603002180	1440/10/08 هـ	غير مؤجرة	-	-	-	-
32	أرض بيع النموذجية	الرياض	948	799026000371	1442/07/16 هـ	غير مؤجرة	-	-	-	-

المصدر: الشركة

* لا يتم تجديد العقود بشكل تلقائي وإنما يعقد جديد بين الشركة والمستأجر.

** لمزيد من المعلومات حول العقود المبرمة مع المستأجرين المشار إليهم في الجدول أعلاه فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.6) "عقود الإيجار الرئيسية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند.

*** الأراضي المشار إليها أعلاه تتكون من عدة وحدات وعدة مستأجرين.

**** الأراضي المشار إليها في الجدول أعلاه تحتوي على عقارات سكنية وهي موضحة في القسم السابق رقم (3.3.1.1) "القطاع السكني" في هذا المستند.

***** تم الانتهاء من المشروع وتسليمه للمستأجر بعد الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2020م، وانعكست إيرادات عقد التأجير في القوائم المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م.

***** عبارة عن عقد بيع على الخارطة مبرم مع صندوق ثروات الرياض الصناعي (المدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية)، وكما في تاريخ هذا المستند لم يتم الانتهاء من إفراغ صك الأرض (فضلاً راجع الخطر رقم (2.1.34) "المخاطر المتعلقة بشراء عقارات استثمارية بالتقسيط" في القسم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند).



ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة حسب العقارات كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020م و2021م:

الجدول رقم (10): تفاصيل إيرادات الشركة حسب العقارات

العقار	الموقع	31 ديسمبر 2018م		31 ديسمبر 2019م		31 ديسمبر 2020م		30 يونيو 2020م		30 يونيو 2021م	
		الإيرادات	النسبة (%)	الإيرادات	النسبة (%)	الإيرادات	النسبة (%)	الإيرادات	النسبة (%)	الإيرادات	النسبة (%)
فندق رواي	مكة المكرمة	10,000,000	%23.11	9,623,352	%21.39	3,601,874	%8.47	350,000	%2.04	-	-
فندق رواي الزهراء *	المنورة	5,927,289	%13.70	6,190,476	%13.76	3,309,568	%7.78	309,524	%1.81	-	-
برج أبا	الرياض	5,400,000	%12.48	5,139,965	%11.42	5,400,000	%12.70	2,700,000	%15.75	2,700,000	%13.77
ورث طريق الخرج	الرياض	3,771,258	%8.71	3,174,319	%7.05	3,358,467	%7.90	1,533,742	%8.94	1,520,630	%7.76
مركز الموسى للمكاتب	الرياض	2,734,164	%6.32	3,333,314	%7.41	3,557,642	%8.36	1,783,708	%10.40	1,639,874	%8.37
عمارة الستين	الرياض	4,266,667	%9.86	4,910,413	%10.91	3,994,577	%9.39	1,695,185	%9.89	2,364,218	%12.06
عمائر طريق الخرج	الرياض	2,342,002	%5.41	2,370,049	%5.27	2,679,640	%6.30	1,249,791	%7.29	1,230,287	%6.28
صناعية العبيدان	الرياض	1,248,147	%2.88	1,200,178	%2.67	1,278,636	%3.01	527,540	%3.08	575,005	%2.93
مول الدمام	الدمام	833,320	%1.93	1,005,569	%2.23	2,994,444	%7.40	1,000,000	%5.83	1,000,000	%5.10
أحواش ودكاكين العمارة	الرياض	394,486	%0.91	212,500	%0.47	85,000	%0.20	85,000	%0.50	86,441	%0.44
مركز أبا - حي الغدير	الرياض	4,236,950	%9.79	5,465,443	%12.15	8,973,320	%21.10	4,728,744	%27.58	5,170,033	%26.37
أسواق العمرو	الرياض	733,333	%1.69	797,772	%1.77	800,000	%1.88	400,000	%2.33	400,000	%2.04
مبنى الشركة الجديد	الرياض	698,007	%1.61	720,033	%1.60	629,467	%1.48	262,500	%1.53	286,000	%1.46
فلل المحمدية	الرياض	510,600	%1.18	590,000	%1.31	620,588	%1.46	290,750	%1.70	295,000	%1.50
مستودعات الزايد	مكة المكرمة	180,000	%0.42	170,000	%0.38	208,762	%0.49	130,000	%0.76	85,678	%0.44
أرض حي حطين	الرياض	-	-	91,667	%0.20	100,000	%0.24	100,000	%0.58	250,000	%1.28
مول المدينة المنورة (أرض مجمع رواي الأنصار) **	المدينة المنورة	-	-	-	-	941,667	%2.21	-	-	1,000,000	%5.10
عمارة رقم (5) بطريق الخرج حي الدفاع	الرياض	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000	%5.10
الإجمالي		43,276,223	%100	44,995,050	%100	42,533,652	%100	17,146,484	%100	19,603,166	%100

المصدر: الشركة

* قامت الشركة بإعفاء العملاء المستأجرين للعقارات المشار إليها في الجدول أعلاه من قيمة الإيجار عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م وذلك نظراً لتأثير انتشار فيروس كورونا على أعمالهم، وسيتم النظر وإصدار قرار في تحصيل إيجار الفترات اللاحقة من عدمه ضمن اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

** تم الانتهاء من المشروع وتسليمه للمستأجر بعد الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2020م وبدأت إيرادات المشروع خلال النصف الثاني من العام 2020م.



3.3.5 العملاء الكبار

يوضح الجدول التالي قائمة بأكبر خمسة عملاء للشركة كما في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2020م و2021م:

الجدول رقم (11): أكبر خمسة عملاء للشركة

اسم العميل	طبيعة العلاقة	31 ديسمبر 2018م	31 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2020م	30 يونيو 2020م	30 يونيو 2021م
نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من الإيرادات (ريال سعودي)
شركة الأندلس لإدارة الفنادق والقصور السكنية **	طرف مستقل	10,000,000	9,623,352	3,601,874	350,000	-
أحمد محمد رياض زهدي **	طرف مستقل	5,927,289	6,190,476	3,309,568	309,524	-
هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية	طرف مستقل	5,400,000	5,139,965	5,400,000	2,700,000	2,700,000
شركة الجديعي للأثاث المكتبي	طرف مستقل	4,266,667	4,910,413	3,994,577	1,695,185	2,364,218
أسواق عبدالله العثيم	طرف مستقل	1,566,653	1,803,341	4,736,111	1,400,000	2,525,000
الإجمالي		27,160,609	27,667,547	21,042,130	6,454,709	7,589,218

المصدر: الشركة

* لمزيد من المعلومات حول العقود المبرمة مع العملاء الكبار المذكورين في الجدول أعلاه فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.6) "عقود الإيجار الرئيسية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند.

** قامت الشركة بإعفاء العملاء المشار إليهم في الجدول أعلاه من قيمة الإيجار عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021م وذلك نظراً لتأثير انتشار فيروس كورونا على أعمالهم، وسيتم النظر وإصدار قرار في تحصيل إيجار الفترات اللاحقة من عدمه ضمن اجتماعات مجلس إدارة الشركة.



3.3.6 عقود الإيجار الرئيسية

تتمثل طبيعة نشاط الشركة بإبرام عقود الإيجار مع الغير بصفتها (مؤجر)، وتتمثل عقود الإيجار الرئيسية لدى الشركة في عقود الإيجار المبرمة مع أكبر خمسة عملاء، والموضحين في القسم الفرعي السابق (3.3.5) "العملاء الكبار" في هذا المستند. بالإضافة إلى عقود أخرى بناءً على مدة وحجم العقد. وتوضح الجداول أدناه ملخص هذه العقود:

الجدول رقم (12): ملخص عقد فندق روابي زمزم

فندق روابي زمزم		
الموقع	مكة المكرمة	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة الأندلس لإدارة الفنادق والقصور السكنية
مدة العقد	خمس (5) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ 1441/04/01 هـ وتنتهي في تاريخ 1446/03/30 هـ (تجديد للعقد المنتهي بتاريخ 1441/03/30 هـ)	
قيمة العقد	(38,500,000) ريال سعودي عن كامل مدة العقد الخمس (5) سنوات الهجرية، تسدد كل سنة على ثلاث دفعات، وتكون قيمة الإيجار لأول ثلاث سنوات (7,500,000) ريال سعودي، ولل سنة الرابعة والخامسة (8,000,000) ريال سعودي.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، وفي حالة رغبة المستأجر بالتجديد يجب إبلاغ المؤجر خطياً قبل فترة لا تقل عن أربعة (4) شهور قبل نهاية العقد، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين.	
نوع الالتزام	العقد مُلزم على المستأجر طيلة مدة العقد.	

المصدر: الشركة

الجدول رقم (13): ملخص عقد فندق روابي الزهراء

فندق روابي الزهراء		
الموقع	المدينة المنورة	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	أحمد محمد رياض زهدي
مدة العقد	أربع (4) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ 1440/01/15 هـ وتنتهي في تاريخ 1444/01/14 هـ (تجديد للعقد المنتهي بتاريخ 1440/01/14 هـ)	
قيمة العقد	(26,000,000) ريال سعودي عن كامل مدة العقد الأربع (4) سنوات الهجرية، وتكون قيمة الإيجار لكل سنة (6,190,476) ريال سعودي، تسدد على دفعتين.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين	
نوع الالتزام	العقد غير مُلزم على المستأجر.	

المصدر: الشركة

الجدول رقم (14): ملخص عقود برج أبان

برج أبان		
الموقع	الرياض	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية عبارة عن ثلاثة عقود (عقد مبنى الإدارة، وعقد المعرض الشمالي، وعقد المعرض الجنوبي)
مدة العقد*	مبنى الإدارة: ثلاث (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/03/16 م وتنتهي في 2023/03/15 م (تجديد للعقد المنتهي بتاريخ 2020/03/15 م). المعرض الشمالي: خمس (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2015/11/24 م وتنتهي في 2021/01/23 م (مع فترة سماح شهرين من تاريخ استلام الموقع) تم تعديل تاريخ انتهاء العقد في ملحق العقد الموقع بتاريخ 2020/03/04 م، ليكون تاريخ انتهاء العقد في 2023/09/28 م. المعرض الجنوبي: ثلاث (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/06/15 م وتنتهي في 2023/06/15 م (تجديد للعقد المنتهي بتاريخ 2020/06/15 م).	
قيمة العقد	(16,200,000) ريال سعودي القيمة الإيجارية للعقود عن كامل مدة العقود ثلاث (3) سنوات ميلادية، موضحة كما يلي: مبنى الإدارة: (3,400,000) ريال سعودي عن كل سنة إيجارية، تدفع مقدماً بداية كل سنة إيجارية. المعرض الشمالي: (1,000,000) ريال سعودي عن كل سنة إيجارية، تدفع مقدماً بداية كل سنة إيجارية. المعرض الجنوبي: (1,000,000) ريال سعودي عن كل سنة إيجارية، تدفع مقدماً بداية كل سنة إيجارية.	
آلية التجديد	لا تجدد العقود تلقائياً، ويكون التجديد بعقود جديدة بين الطرفين	
نوع الالتزام	العقد مُلزم على المستأجر طيلة مدة العقد.	

المصدر: الشركة

*قام العميل بإرسال خطاب للشركة بأنه سيقوم بإخلاء المبنى بتاريخ 2022/06/22 م، وكما هو كذكور في العقد يحق للمستأجر في حال رغبته إنهاء الإنفاقية إشعار المؤجر قبل سنة من التاريخ المحدد لإخلاء العقار.



الجدول رقم (15): ملخص عقد عمارة الستين

عمارة الستين		
الموقع	الرياض	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة الجديعي للأثاث المكتبي
مدة العقد	خمس (5) سنوات هجرية تبدأ من تاريخ 1438/06/15 هـ وتنتهي في تاريخ 1443/06/14 هـ	
قيمة العقد	(22,000,000) ريال سعودي، عن كامل مدة العقد الخمس (5) سنوات الهجرية، تسدد قيمة الإيجار السنوية على دفعتين، وتكون قيمة الإيجار السنوية وفقاً لما يلي: ✓ السنة الأولى مبلغ (4,000,000) ريال سعودي. ✓ السنة الثانية مبلغ (4,200,000) ريال سعودي. ✓ السنة الثالثة مبلغ (4,400,000) ريال سعودي. ✓ السنة الرابعة مبلغ (4,600,000) ريال سعودي. ✓ السنة الخامسة مبلغ (4,800,000) ريال سعودي.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين	
نوع الالتزام	العقد مُلزم على المستأجر طيلة مدة العقد.	

المصدر: الشركة

الجدول رقم (16): ملخص عقد مول الدمام

مول الدمام		
الموقع	الدمام	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة أسواق عبدالله العثيم
مدة العقد	خمسة عشر (15) سنة ميلادية، تبدأ من تاريخ 2018/07/30 م وتنتهي في تاريخ 2033/07/29 م. تكون أول ثلاث (3) سنوات ميلادية ملزمة على المستأجر أما باقي المدة فاختيارية.	
قيمة العقد	(2,000,000) ريال سعودي، عن كل سنة إيجارية من السنوات العشر (10) الأولى، و(2,400,000) ريال سعودي عن كل سنة إيجارية من السنوات الخمس (5) التي تلي السنوات العشر (10) الأولى. تسدد قيمة الإيجار السنوية على دفعتين.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين	
نوع الالتزام	العقد مُلزم على المُستأجر في الثلاث سنوات الأولى وباقي المدة اختيارية للمُستأجر.	

المصدر: الشركة

الجدول رقم (17): ملخص عقد أسواق العمرو

أسواق العمرو		
الموقع	الرياض	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة أسواق عبدالله العثيم
مدة العقد	خمس (5) سنوات ميلادية، تبدأ من تاريخ 2017/01/24 م وتنتهي في 2022/01/23 م (تجديد للعقد المنتهي بتاريخ 2017/01/23 م).	
قيمة العقد	(800,000) ريال سعودي، عن كل سنة إيجارية، تسدد قيمة الإيجار السنوية على دفعة واحدة.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين	
نوع الالتزام	العقد غير مُلزم على المستأجر.	

المصدر: الشركة



الجدول رقم (18): ملخص عقد مجمع روابي الأنصار

مجمع روابي الأنصار		
الموقع	المدينة المنورة	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة أسواق عبدالله العثيم
مدة العقد	خمس عشرة (15) سنة ميلادية، تبدأ من تاريخ 2020/07/20 م وتنتهي في تاريخ 2035/07/19 م. تكون أول ثلاث (3) سنوات ميلادية ملزمة على المستأجر أما باقي المدة فاختيارية.	
قيمة العقد	(2,000,000) ريال سعودي، عن كل سنة إيجارية، تسدد قيمة الإيجار السنوية على دفعتين.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين	
نوع الالتزام	عقد مُلزم على المُستأجر في الثلاث سنوات الأولى وباقي المدة اختيارية للمُستأجر.	

المصدر: الشركة

الجدول رقم (19): ملخص عقد أرض حي حطين

أرض حي حطين		
الموقع	الرياض	
أطراف العقد	المؤجر	شركة إنماء الروابي
	المستأجر	شركة المدارس المتقدمة
مدة العقد	خمس وعشرون (25) سنة ميلادية، تبدأ من تاريخ 2019/02/01 م وتنتهي في تاريخ 2044/01/31 م.	
قيمة العقد	(114,700,000) ريال سعودي، عن كامل مدة العقد الخمس والعشرين (25) سنة الميلادية، تسدد قيمة الإيجار السنوية على دفعتين لكل سنة من الخمسة والعشرين (25) سنة، ويكون توزيع القيمة الإيجارية الإجمالية وفقاً لما يلي: ✓ السنة الأولى والثانية التي تبدأ من تاريخ بداية العقد في 2019/02/01 م وحتى تاريخ 2020/01/31 م بمبلغ (100,000) ريال سعودي. ✓ السنوات الثلاث التالية التي تبدأ من تاريخ 2021/02/01 م وحتى تاريخ 2024/01/31 م بقيمة إيجارية إجمالية (12,000,000) ريال سعودي، (4,000,000) ريال سعودي لكل سنة. ✓ السنوات الخمس الثانية التي تبدأ من تاريخ 2024/02/01 م وحتى تاريخ 2029/01/31 م بقيمة إجمالية إيجارية (22,500,000) ريال سعودي، (4,500,000) ريال سعودي لكل سنة. ✓ السنوات الخمس الثالثة التي تبدأ من تاريخ 2029/02/01 م وحتى تاريخ 2034/01/31 م بقيمة إجمالية إيجارية (25,000,000) ريال سعودي، (5,000,000) ريال سعودي لكل سنة. ✓ السنوات العشر الأخيرة التي تبدأ من تاريخ 2034/02/01 م وحتى تاريخ 2044/01/31 م بقيمة إجمالية إيجارية (55,000,000) ريال سعودي، (5,500,000) ريال سعودي لكل سنة.	
آلية التجديد	لا يجدد العقد تلقائياً، وفي حالة رغبة المستأجر بالتجديد يجب إبلاغ المؤجر خطياً قبل فترة لا تقل عن أربعة وعشرين (24) شهراً من نهاية مدة العقد، ويكون التجديد بعقد جديد بين الطرفين.	
نوع الالتزام	العقد مُلزم على المستأجر طيلة مدة العقد.	

المصدر: الشركة



3.4 رؤية الشركة

تكريس مكانتها الريادية كأحد أهم المزودين لحلول وخدمات الاستثمار والتطوير العقاري المتكاملة في المملكة العربية السعودية.

3.5 رسالة الشركة

تقديم قيمة مضافة حقيقية في الاستثمار والتطوير العقاري، واستقطاب أفضل الكفاءات المتميزة، وتطبيق أحدث الاستراتيجيات والأساليب العلمية، بهدف ابتكار منتج عقاري متميز بالجودة العالية والأسعار التنافسية، وبشكل يضمن استدامة رضى وثقة جميع الأطراف.

3.6 استراتيجية الشركة العامة

العمل على تقديم طيف واسع من الخدمات والحلول الاحترافية في القطاع العقاري في المملكة من استثمار وتطوير وإدارة وتشغيل، وفقاً لأعلى معايير الجودة وبرؤية محلية متطورة؛ لضمان أعلى العوائد الاستثمارية لأصحاب العقارات السكنية والتجارية والصناعية. والاستثمار في أحدث التقنيات والبرمجيات ونظم المعلومات المتطورة لتزويد جميع الملاك والمستثمرين بكافة المعلومات والتقارير والبيانات الإحصائية المطلوبة بكل دقة ومصداقية ووضوح في الوقت المناسب، وتحقيق أعلى قدر من العوائد المالية والمحافظة على العلاقات مع العملاء وتعزيزها.

3.7 نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

- الخبرة الكبيرة لدى أعضاء مجلس الإدارة في التطوير والاستثمار العقاري.
- تنوع الاستثمار في المنتجات العقارية المختلفة (أراضي، مباني سكنية، مباني تجارية، مكاتب، فنادق، مستودعات، ورش).
- مستوى الجودة والكفاءة المرتفع، والاحترافية وحسن الأداء في مشاريع الشركة.
- الاستثمار في المنتجات العقارية التي تتلاءم وتتماشى مع حاجات ورغبات المجتمع والعملاء.
- مواكبة كل ما هو جديد ومبتكر في القطاع العقاري لتلبية متطلبات وتطلعات العملاء والمستثمرين.

3.8 الشركات التابعة

لا يوجد لدى الشركة أي شركة تابعة كما في تاريخ هذا المستند.

3.9 فروع الشركة

لا يوجد لدى الشركة فروع كما في تاريخ هذا المستند.

3.10 العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها على علامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي، وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء، قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية في المملكة العربية السعودية. وفقاً للجدول أدناه:

الجدول رقم (20): العلامة التجارية للشركة

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	بلد التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
	شركة إنماء الروابي	1441024618	1441/09/07 هـ (الموافق 2020/04/30 م)	المملكة العربية السعودية	1441/09/11 هـ (الموافق 2020/05/04 م)	1451/09/10 هـ (الموافق 2030/01/14 م)

المصدر: الشركة



3.11 التراخيص والشهادات الحكومية

يوضح الجدول التالي التراخيص والشهادات الحكومية التي حصلت عليها الشركة من الجهات الحكومية المختصة لتمكينها من القيام بعملياتها، وهي كما يلي:

الجدول رقم (21): التراخيص والشهادات الحكومية

#	الترخيص/الشهادة	صاحب الترخيص/الشهادة	رقم الترخيص	الجهة المصدرة	تاريخ الإصدار/التجديد	تاريخ الانتهاء
1	السجل التجاري	شركة إنماء الروابي	1010306291	وزارة التجارة	1432/04/30 هـ (الموافق 2011/04/04 م)	1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م)
2	ترخيص مزاولة نشاط تجاري (رخصة بلدية)	شركة إنماء الروابي	40031855405	وزارة الشؤون البلدية والقروية – أمانة منطقة الرياض	1435/07/09 هـ (الموافق 2014/05/08 م)	1443/07/09 هـ (الموافق 2022/02/10 م)
3	شهادة عضوية وسيط عقاري معتمد (إيجار)	شركة إنماء الروابي	EJAR_14436	وزارة الإسكان – الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار "إيجار"	1441/07/15 هـ (الموافق 2020/03/10 م)	1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م)
4	شهادة عضوية في الغرفة التجارية	شركة إنماء الروابي	253327	غرفة الرياض	1432/06/25 هـ (الموافق 2011/05/28 م)	1447/04/29 هـ (الموافق 2025/10/21 م)
5	شهادة سعودة	شركة إنماء الروابي	20002104015332	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	1442/09/13 هـ (الموافق 2021/04/25 م)	1443/04/14 هـ (الموافق 2021/11/19 م)
6	شهادة اشتراك في التأمينات الاجتماعية	شركة إنماء الروابي	38451171	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	1442/09/17 هـ (الموافق 2021/04/29 م)	1443/02/21 هـ (الموافق 2021/09/28 م)
7	شهادة الزكاة والدخل	شركة إنماء الروابي	1110678914	الهيئة العامة للزكاة والدخل	1442/08/23 هـ (الموافق 2021/04/05 م)	1443/09/29 هـ (الموافق 2022/04/30 م)
8	شهادة التزام بنظام حماية الأجور	شركة إنماء الروابي	20012108019112	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	1443/01/22 هـ (الموافق 2021/08/30 م)	1443/03/23 هـ (الموافق 2021/10/29 م)

المصدر: الشركة

3.12 العقارات المملوكة من الشركة

تمتلك الشركة عدد من العقارات المدرة للدخل سكنية وتجارية (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3.1) "قطاعات الأعمال" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذا المستند)، بالإضافة إلى عقارات أخرى غير مدرة للدخل والتي تبلغ قيمة (1,000,000) مليون ريال سعودي كما في القوائم المالية المراجعة للفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م وهي عبارة عن أراضي خام ومبنى سكن لموظفي الشركة، موضحة في الجدول أدناه:

الجدول رقم (22): العقارات المملوكة من الشركة غير المدرة للدخل

#	نوع العقار	الموقع	مساحة الأرض م ²	رقم الصك	تاريخ الصك
1	أرض (مبنى سكن الموظفين)	الرياض	480	310115023404	1432/08/12 هـ

المصدر: الشركة



3.13 الموظفون والسعودة

كما في 26 أغسطس 2021م، بلغ عدد موظفي الشركة (16) موظف منهم (9) موظفين سعوديين و(7) موظفين غير سعوديين، ونسبة سعودة قدرها حوالي (56.25%)، وتندرج الشركة حالياً تحت النطاق "الأخضر المرتفع" من برنامج نطاقات للسعودة. وتوضح الجداول التالية نسبة السعودة وأعداد الموظفين وتوزيعهم على إدارات الشركة خلال الأعوام 2018م، و2019م، و2020م والفترة المنتهية في 30 يونيو 2021م.

الجدول رقم (23): أعداد العاملين بالشركة

الفئة	2018م	2019م	2020م	30 يونيو 2021م
العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
السعوديون	4	%40	5	%45.45
غير السعوديين	6	%60	6	%54.55
الإجمالي	10	%100	11	%100

المصدر: الشركة

الجدول رقم (24): توزيع الموظفين على الإدارات

الإدارة	2018		2019م		2020م		30 يونيو 2021م	
	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين
إدارة الموارد البشرية	1	1	1	1	1	1	1	1
إدارة المشاريع والصيانة	0	1	0	1	0	1	1	1
الإدارة المالية	1	1	1	1	1	1	1	1
إدارة تطوير الأعمال	1	0	1	1	1	1	1	1
إدارة المشتريات	0	1	1	1	1	1	2	2
إدارة علاقات المستثمرين	0	1	0	1	1	0	1	1
مكتب الرئيس التنفيذي	1	1	1	0	1	0	2	-
الإجمالي	4	6	5	6	6	5	9	7

المصدر: الشركة

لا يوجد للشركة نشاط تجاري خارج المملكة ولا تملك أية أصول خارجها حتى تاريخ نشر هذا المستند.

تقوم إدارة الشركة بمتابعة السوق بشكل دائم سواء داخل المملكة أو خارجها للتعرف على المستجدات والأفكار والابتكارات الجديدة في مجال عمل الشركة، وباستثناء ذلك فإنه لا يوجد لدى الشركة أي سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال (12) شهراً الأخيرة من تاريخ هذا المستند.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة عمل الشركة.



4 هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

4.1 هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج:

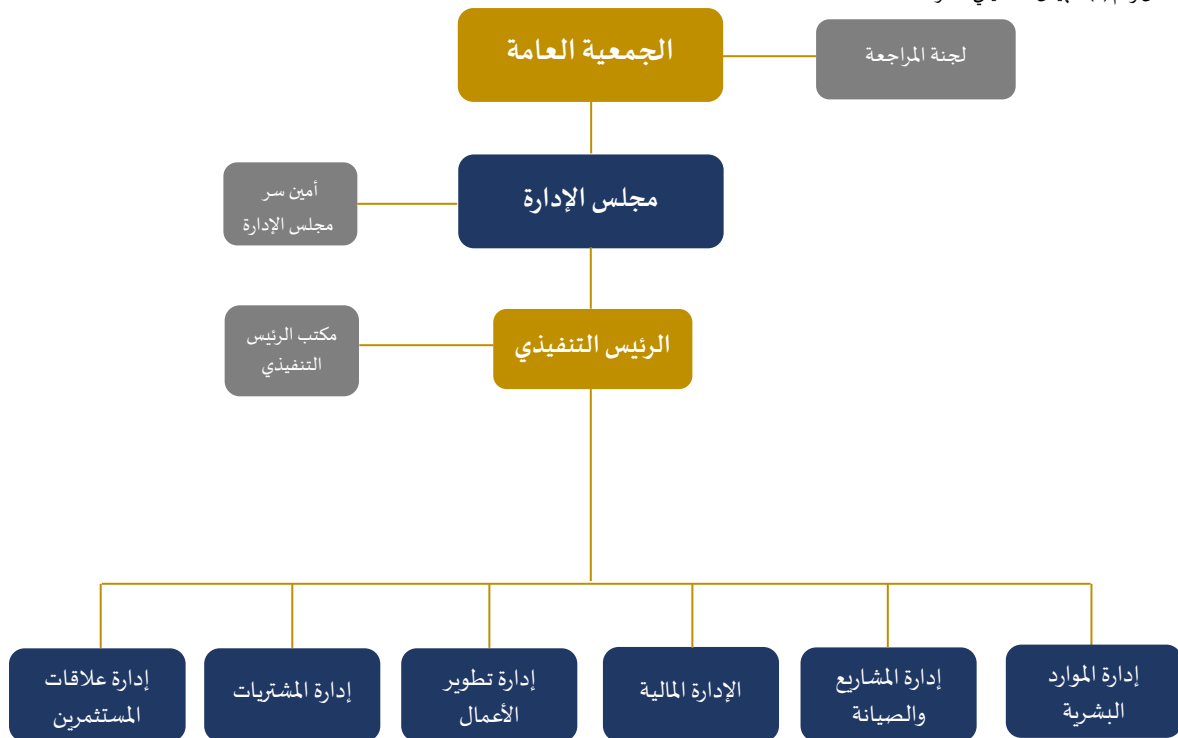
الجدول رقم (25): هيكل ملكية الشركة قبل الإدراج

م	الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	النسبة
1	إبراهيم سعد محمد موسى	31,866,990	318,669,900	%79.67
2	مساهمون آخرون يمتلكون أقل من 5% (60 مساهم)	8,133,010	81,330,100	%20.33
	الإجمالي	40,000,000	400,000,000	%100

المصدر: الشركة

4.2 الهيكل التنظيمي

الشكل رقم (1): الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة



4.3 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:
الجدول رقم (26): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

أعضاء مجلس الإدارة*									
الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية ****	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة "مباشرة"	الأسهم المملوكة "غير مباشرة"	النسبة	العدد
إبراهيم سعد محمد موسى	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	85	31,866,990	%79.67	-	-
عبدالله إبراهيم سعد موسى***	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	55	594,400	%1.48	-	-
محمد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	56	594,400	%1.48	-	-
سعد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	42	594,400	%1.48	-	-
فهد إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	36	594,400	%1.48	-	-
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	32	594,400	%1.48	-	-
عبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى**	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	34	-	-	-	-
عبدالعزیز حمد محمد موسى**	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	53	-	-	-	-
أمين سر مجلس الإدارة***									
موسى حمد محمد موسى	أمين سر مجلس الإدارة	-	-	سعودي	29	5	%0.00001	-	-

المصدر: الشركة

* وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في تاريخ 1441/01/20 هـ (الموافق 2019/09/19 م) على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة ورئيس مجلس الإدارة المذكورين أعلاه لدورة مجلس الإدارة الحالية التي بدأت من تاريخ 1440/09/04 هـ (الموافق 2019/05/09 م) ولمدة ثلاث سنوات، تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

** وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في تاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) على انتخاب كلاً من السيد/ عبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى والسيد/ عبدالعزیز حمد محمد موسى، كعضوي مجلس إدارة مستقلين، وذلك لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

*** قرر مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 1442/02/13 هـ (الموافق 2020/09/30 م) تعيين عضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالله إبراهيم سعد موسى كأمين سر مجلس الإدارة، وتعيين السيد/ موسى حمد محمد موسى أمين سر لمجلس الإدارة وذلك لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ 1443/10/07 هـ (الموافق 2022/05/08 م).

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

- ✓ أن يكون مالكا أو له مصلحة فيما 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.
- ✓ أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.



فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

الجدول رقم (27): السيرة الذاتية لإبراهيم سعد محمد موسى

إبراهيم سعد محمد موسى	
العمر	85 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	لا يوجد
الخبرات العملية	- يشغل منصب ناظر في وقف إبراهيم سعد محمد موسى (تعمل في الأعمال الخيرية) من عام 2011م وحتى الآن. - يشغل منصب المدير العام لمؤسسة إبراهيم سعد محمد موسى للمقاولات (مؤسسة فردية تعمل في مجال المقاولات) من عام 1964م وحتى الآن. 70 سنة في أعمال البناء والتطوير والاستثمار العقاري بجميع أنواعه.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

الجدول رقم (28): السيرة الذاتية لعبدالله إبراهيم سعد موسى

عبدالله إبراهيم سعد موسى	
العمر	55 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على الثانوية العامة (علمي) من ثانوية اليرموك في المملكة العربية السعودية عام 1988م.
الخبرات العملية	يشغل منصب المدير العام لمؤسسة مكتب عبدالله إبراهيم موسى للعقارات (مؤسسة فردية تعمل في مجال إدارة وتأجير العقارات) من عام 1984م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

الجدول رقم (29): السيرة الذاتية لمحمد إبراهيم سعد موسى

محمد إبراهيم سعد موسى	
العمر	56 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على الثانوية العامة (علمي) من ثانوية أبو بكر الصديق في المملكة العربية السعودية عام 1982م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير العام لمؤسسة إنماء الصحاري (مؤسسة فردية تعمل في مجال المقاولات) من عام 1990م وحتى الآن. - يشغل منصب المدير العام لمؤسسة مكتب محمد موسى للعقارات (مؤسسة فردية تعمل في مجال العقارات) من عام 1995م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



الجدول رقم (30): السيرة الذاتية لسعد إبراهيم سعد الموسى.

سعد إبراهيم سعد الموسى	
العمر	42 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2001م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير العام في شركة ساف الدولية للاستثمار والتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2007م وحتى الآن. - يشغل منصب المدير العام في شركة تعميمات الموسى (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2007م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

الجدول رقم (31): السيرة الذاتية لفهد إبراهيم سعد الموسى

فهد إبراهيم سعد الموسى	
العمر	36 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2006م. - حاصل على درجة الماجستير في الإدارة الدولية من جامعة برادفورد في المملكة المتحدة عام 2007م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير العام لمؤسسة تلال اليمامة للمقاولات (تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2011م وحتى الآن. - شغل منصب المدير العام في مؤسسة درنف لإدارة وتشغيل الفنادق (مؤسسة فردية تعمل في مجال إدارة وتشغيل الفنادق) من عام 2014م وحتى عام 2020م. - شغل منصب مساعد مدير صندوق في البنك السعودي الهولندي (شركة الأول المالية حالياً) (شركة مساهمة عامة تعمل في مجال الخدمات الاستثمارية) من عام 2009م وحتى عام 2011م.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

الجدول رقم (32): السيرة الذاتية لعبد العزيز إبراهيم سعد الموسى

عبد العزيز إبراهيم سعد الموسى	
العمر	32 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	- حاصل على درجة البكالوريوس في الإعلام من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2011م. - حاصل على درجة الماجستير في التجارة الدولية من جامعة ميدلسيكس في المملكة المتحدة عام 2015م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب مدير حسابات الشركات في المنطقة الوسطى في شركة أمريكان إكسبريس السعودية (شركة مساهمة مغلقة تعمل في مجال الخدمات المالية) من عام 2018م وحتى الآن. - شغل منصب مساعد تنفيذي للرئيس التنفيذي في شركة جي سي ديكو ايه تي ايه (شركة مساهمة مغلقة تعمل في مجال الخدمات الإعلانية) من عام 2017م وحتى عام 2018م.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



الجدول رقم (33): السيرة الذاتية لعبدالعزیز محمد عبدالعزیز الموسی

عبدالعزیز محمد عبدالعزیز الموسی	
العمر	34 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال تخصص رئيسي مالية وتخصص فرعي اقتصاد من جامعة انديانا – كلية كيلي (Kelley) لإدارة الأعمال في بلومنغتون الولايات المتحدة الأمريكية عام 2010م.
الخبرات العملية	يشغل منصب مدير الاستثمارات العقارية في شركة الرياض المالية (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الخدمات المالية) من عام 2010م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	- عضو مجلس إدارة في شركة بوجل للفنادق والمنتجعات (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال إدارة وتشغيل المنشآت الفندقية) من عام 2017م وحتى الآن. - عضو مجلس إدارة في الشركة السعودية للخدمات الفندقية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال تملك العقارات وإدارة وتشغيل المنشآت الفندقية) من عام 2017م وحتى الآن.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (34): السيرة الذاتية لعبدالعزیز حمد محمد الموسی.

عبدالعزیز حمد محمد الموسی	
العمر	53 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في آداب – خدمة اجتماعية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 1992م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب المدير العام في شركة أساليب المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2001م وحتى الآن. - يشغل منصب المدير العام في شركة أساليب تالا المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال المقاولات الإلكترونية ميكانيك) من عام 2005م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	عضو مجلس مديرين في شركة أساليب للاستثمار والتطوير العقاري المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2008م وحتى الآن.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (35): السيرة الذاتية لموسی حمد محمد الموسی

موسی حمد محمد الموسی	
العمر	29 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير إدارة تطوير الأعمال وأمين سر مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام 2020م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب أمين سر مجلس إدارة شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2020م وحتى الآن. - يشغل منصب مدير إدارة تطوير الأعمال في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2018م وحتى الآن. - شغل منصب موظف إداري في قسم شؤون الموظفين في مجلس الحراسة القضائية على تركة الشيخ صالح بن عبدالعزيز الراجحي من عام 2015م وحتى عام 2018م. - شغل منصب كاتب اتصالات هاتفية في شركة الراجحي للخدمات الإدارية (تعمل في مجال الخدمات الإدارية) من عام 2014م وحتى عام 2015م. - شغل منصب المدير العام في شركة العزيزية بنده المتحدة (تعمل في مجال المواد الغذائية) من عام 2012م وحتى عام 2014م.

المصدر: الشركة



4.4 الاشتراك في أعمال منافسة

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة بتاريخ 1442/03/05 هـ (الموافق 2020/10/22 م) على الترخيص لأعضاء مجلس إدارة الشركة بالاشتراك في أعمال تعد منافسة للشركة، على أن يكون الترخيص للعام 2020 م والعام 2021 م. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل اشتراك أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة:

الجدول رقم (36): اشتراك أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة

الاسم	اسم الشركة	سبب اعتبار الشركة منافسة	منصب العضو في الشركة
إبراهيم سعد محمد موسى	مؤسسة إبراهيم سعد محمد موسى	تعمل في نشاط المقاولات	مالك
عبدالله إبراهيم سعد موسى	مؤسسة مكتب عبدالله إبراهيم موسى للعقارات	إدارة وتأجير العقارات	مالك
محمد إبراهيم سعد موسى	مؤسسة إنماء الصحاري	تعمل في نشاط المقاولات	مالك
	مؤسسة مكتب محمد موسى للعقارات	تعمل في نشاط العقارات	مالك
سعد إبراهيم سعد موسى	شركة ساف الدولية للاستثمار والتطوير العقاري	تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري	شريك
	شركة تعمرات موسى	تعمل في مجال التطوير العقاري	شريك
فهد إبراهيم سعد موسى	تلال اليمامة للمقاولات	تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري	مالك
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	لا يوجد		
عبدالعزیز محمد عبدالعزیز موسى	شركة بوجل للفنادق والمنتجعات	تعمل في مجال إدارة وتشغيل المنشآت الفندقية	عضو مجلس الإدارة
	الشركة السعودية للخدمات الفندقية	تعمل في مجال تملك العقارات وإدارة وتشغيل المنشآت الفندقية	عضو مجلس الإدارة
عبدالعزیز حمد محمد موسى	شركة أساليب المحدودة	تعمل في مجال المقاولات العامة	شريك
	شركة أساليب تالا المحدودة	تعمل في مجال مقاولات الإلكترونيات	شريك
	شركة أساليب للاستثمار والتطوير العقاري المحدودة	تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري	شريك وعضو مجلس مديرين

المصدر: الشركة

4.5 الإدارة التنفيذية

الجدول رقم (37): أعضاء الإدارة التنفيذية

م	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة * "مباشرة"	العدد	النسبة
1	محمد منصور عثمان أباحسين	الرئيس التنفيذي	سعودي	42	2018/07/01 م	-	-	-
2	محمد صابر حماد صابر	مدير الإدارة المالية	مصري	44	2011/05/01 م	-	-	-
3	فهد عبدالله سعد موسى	مدير إدارة الموارد البشرية	سعودي	45	2016/03/10 م	0.00001%	5	0.00001%
4	موسى حمد محمد موسى**	مدير إدارة تطوير الأعمال وأمين سر مجلس الإدارة	سعودي	29	2018/05/06 م	0.00001%	5	0.00001%
5	شاغر***	مدير إدارة المشاريع والصيانة	-	-	-	-	-	-
6	عبدالرزاق عبدالله إبراهيم الثاقب	مدير إدارة المشتريات	سعودي	31	2011/12/10 م	-	-	-
7	شاغر***	مدير إدارة علاقات المستثمرين	-	-	-	-	-	-

المصدر: الشركة

* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في أسهم الشركة لأي من أعضاء الإدارة التنفيذية كما بتاريخ هذا المستند.

** تم تعيين موسى حمد محمد موسى كمدير إدارة تطوير الأعمال وذلك في تاريخ 2018/05/06 م.

*** تقوم الشركة بالعمل على تعيين أعضاء للمناصب الشاغرة ومن المتوقع الانتهاء من تعيينهم خلال الربع الثالث من عام 2021 م.



وفيما يلي نبذة عن ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

الجدول رقم (38): السيرة الذاتية لمحمد منصور عثمان أباحسين

محمد منصور عثمان أباحسين	
العمر	42
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية	- حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة التخطيط والتنظيم من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية عام 2012م. - حاصل على الشهادة الجامعية المتوسطة في التسويق من المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني في المملكة العربية السعودية عام 2002م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2018م وحتى الآن. - شغل منصب مدير فرع في مصرف الراجحي (شركة مساهمة عامة تعمل في مجال الخدمات المصرفية) من عام 2005م وحتى عام 2018م. - شغل منصب موظف تسويق في الشركة الوطنية للتوزيع (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال توزيع الصحف والمجلات) من عام 2003م وحتى عام 2005م.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (39): لمحمد صابر حماد صابر

محمد صابر حماد صابر	
العمر	44 سنة
الجنسية	مصري
المنصب	مدير الإدارة المالية
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في تجارة - محاسبة من جامعة القاهرة في جمهورية مصر العربية عام 1997م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب مدير الإدارة المالية في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2011م وحتى الآن. - شغل منصب محاسب أول في شركة الفردوس الدولية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال العقارات والتجارة) من عام 2001م وحتى عام 2011م. - شغل منصب محاسب في شركة الجوال السعودية (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاتصالات) من عام 1998م وحتى عام 2001م. - شغل منصب محاسب في مصنع الفران للزجاج (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال صناعة الزجاج) من عام 1997م وحتى عام 1998م.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (40): لفهد عبدالله سعد الموسى

فهد عبدالله سعد الموسى	
العمر	45
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير إدارة الموارد البشرية
المؤهلات العلمية	حاصل على دبلوم عام من المعهد الثانوي التجاري في المملكة العربية السعودية عام 1999م.
الخبرات العملية	- يشغل منصب مدير إدارة الموارد البشرية في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2016م وحتى الآن. - شغل منصب موظف في قسم الرواتب بجامعة الملك سعود (جامعة حكومية تعمل في مجال التعليم العالي) من عام 2013م وحتى عام 2016م.

المصدر: الشركة



موسى حمد محمد موسى
فضلاً راجع القسم 4.3 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

المصدر: الشركة

عبد الرزاق عبد الله إبراهيم الثاقب	
العمر	31 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير إدارة المشتريات
المؤهلات العلمية	يدرس حالياً في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية بنظام الانتساب المطور تخصص دعوة في المستوى (السادس).
الخبرات العملية	يشغل منصب مدير إدارة المشتريات في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مغلقة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2011م وحتى الآن.

المصدر: الشركة

4.6 لجان الشركة

تلتزم الشركة بكافة متطلبات الحوكمة الإلزامية الواردة في نظام الشركات، وتتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين. قامت الشركة بتشكيل لجنة المراجعة نظراً لحاجة الشركة وظروفها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة وفيما يلي وصف للجنة المراجعة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين:

4.6.1 لجنة المراجعة

وافقت الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد في تاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م) على تشكيل لجنة المراجعة وتحديد مهامها وواجبات عملها ومكافآت أعضائها ومدة عضويتهم والتي بدأت من تاريخ الجمعية العامة غير العادية وتنتهي بنهاية دورة مجلس الإدارة الحالية.

اختصاصات لجنة المراجعة:

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة، والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، وتشمل مهمات اللجنة بصفة خاصة مايلي:

(أ) التقارير المالية:

- ✓ دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها؛ لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- ✓ إبداء الرأي الفني - بناءً على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- ✓ دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
- ✓ البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
- ✓ التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- ✓ دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.



ب) مراجع الحسابات:

- ✓ التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أنعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- ✓ التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- ✓ مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء ملاحظات حيال ذلك.
- ✓ الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة.
- ✓ دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما أُتخذ بشأنها.

ج) ضمان الالتزام:

- ✓ مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- ✓ التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- ✓ مراجعة العقود والتعاملات المقترحة أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم ملاحظاتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- ✓ رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.
- ✓ دراسة ومراجعة إدارة المخاطر في الشركة.

ويوضح الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

الجدول رقم (43): أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب
إبراهيم محمد إبراهيم السويلم	رئيس اللجنة
أحمد إبراهيم سعد الموسى	عضو
أنس إبراهيم سعد الموسى	عضو

المصدر: الشركة

وفيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

الجدول رقم (44): السيرة الذاتية لإبراهيم محمد إبراهيم السويلم

إبراهيم محمد إبراهيم السويلم	
العمر	36 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	• حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام 2009م.
	• حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2015م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب رئيس لجنة المراجعة في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مغلقة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2020م وحتى الآن.
	• يشغل منصب أخصائي رواتب في الهيئة العامة للغذاء والدواء (جهة حكومية مسؤولة عن سلامة الغذاء والدواء في المملكة) من عام 2010م وحتى الآن.
	• شغل منصب محاسب في مؤسسة الوقف (تعمل في مجال الأعمال الخيرية) من عام 2009م وحتى عام 2012م.

المصدر: الشركة



الجدول رقم (45): السيرة الذاتية لأحمد إبراهيم سعد الموسى

أحمد إبراهيم سعد الموسى	
العمر	53 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	• حاصل على درجة البكالوريوس في الإعلام من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 1995م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب عضو لجنة المراجعة في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2020م وحتى الآن. • يشغل منصب المدير العام لمؤسسة أبنة (مؤسسة فردية تعمل في مجال الصيانة والتشغيل والتشييد والبناء) من عام 1992م وحتى الآن. • يشغل منصب عضو مجلس إدارة شركة روابط للنقلات (ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال النقلات) من عام 2009م وحتى الآن. • خبرة 25 سنة في مجال المقاولات.

المصدر: الشركة

الجدول رقم (46): السيرة الذاتية لأنس إبراهيم سعد الموسى

أنس إبراهيم سعد الموسى	
العمر	39 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	• حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2005م.
الخبرات العملية	• يشغل منصب عضو لجنة المراجعة في شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مقفلة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2020م وحتى الآن. • يشغل منصب نائب المدير العام في شركة ساف الدولية للاستثمار والتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري) من عام 2009م وحتى الآن. • شغل منصب مدير الموارد البشرية في شركة جسر التكنولوجيا (شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال التكنولوجيا) من عام 2002م وحتى عام 2009م.

المصدر: الشركة



5 سياسة توزيع الأرباح

وفق المادة السادسة والأربعون (46) من النظام الأساسي للشركة، توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

1. يجنب (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور (30%) من رأس المال المدفوع.
2. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى للمساهمين لا تقل عن (5%) من رأس المال المدفوع.
3. يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

يوضح الجدول التالي الأرباح التي قامت الشركة بتوزيعها خلال السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م و2019م و2020م، وكما في 30 يونيو 2021م مع الإشارة إلى أنه لم يتم الإعلان أو توزيع أرباح أخرى حتى تاريخ هذا المستند:

الجدول رقم (47): توزيع الأرباح

البيان	2018م	2019م*	31 ديسمبر 2020م	30 يونيو 2021م
صافي الدخل	23,751,990	25,327,621	23,339,298	12,814,714
توزيعات الأرباح المعلنة	-	26,666,666	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة خلال الفترة	-	26,666,666	-	-
ربحية السهم من صافي الدخل**	118.76	126.64	0.58	0.32
نسبة توزيعات الأرباح إلى صافي الدخل	-	%105.3	-	-

المصدر: الشركة

* قرر مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 1440/08/13هـ (الموافق 2019/04/18م) توزيع أرباح نقدية بقيمة (26,666,666) ريال سعودي للمساهمين، وتم دفع هذه الأرباح خلال العام 2019م. ووافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة بتاريخ 1442/01/14هـ (الموافق 2020/09/02م) على الأرباح التي تم توزيعها.

** تم احتساب القيمة على أساس أن عدد الأسهم 200,000 سهم كما في السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م و 2019م، وعلى أساس أن عدد الأسهم 40,000,000 سهم كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م.

وعلى الرغم من أن الشركة قامت بتوزيع أرباح خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م، إلا أنها لا تقدم أي ضمانات بتوزيع أرباح في المستقبل.



6 تكاليف الإدراج المباشر

من المتوقع أن يبلغ إجمالي تكاليف الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية مبلغ مليون وثلاثمائة وخمسون ألف (1,350,000) ريال سعودي، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، والمصاريف والتكاليف الأخرى المتعلقة بالإدراج المباشر في السوق الموازية. وستحمل الشركة جميع تكاليف الإدراج، وسيتم تضمين تكاليف الإدراج المباشر ضمن مصاريف الشركة، علماً بأن هناك دفعات قد تم سدادها ودفعات أخرى تستحق بعد موافقة هيئة السوق المالية وبعد الإدراج.



7 الإقرارات

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- 1- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المصدر يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (12) شهراً الأخيرة من تاريخ هذا المستند.
- 2- لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.
- 3- بخلاف ما ورد في الخطر رقم (2.1.24) "المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19)" في القسم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند، لم يكن هناك أي تغير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل.
- 4- بخلاف ما ورد في الصفحات (ج، 35) في هذا المستند، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأيٍّ من أقربائهم أيّ سهم أو مصلحة من أي نوع في المصدر.
- 5- باستثناء ما ورد في الخطر رقم (2.1.18) "المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية" في القسم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند، أن الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- 6- باستثناء ما ورد في الخطر رقم (2.1.27) "المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة" في القسم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند، 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.
- 7- عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة الثانية والسبعين (72) من نظام الشركات. وأن الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ 1442/03/05 هـ (الموافق 2020/10/22 م) وافقت على الترخيص لأعضاء مجلس الإدارة بالاشتراك في أعمال منافسة للشركة وذلك للعام 2020 م والعام 2021 م.
- 8- أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذا المستند.
- 9- أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها.
- 10- أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لإدراج أسهمها في السوق الموازية.
- 11- باستثناء ما ورد في القسم (2) "عوامل المخاطرة" في هذا المستند، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الشركة.
- 12- لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
- 13- لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
- 14- لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر.
- 15- أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أيّاً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يخضعوا لأي إجراءات إفلاس.
- 16- أن الشركة لا تخضع لأي نزاعات أو مطالبات قائمة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل كما في تاريخ هذا المستند.
- 17- أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات حتى تاريخ هذا المستند.
- 18- أنه كما في تاريخ هذا المستند لا يوجد رهن على أي من أصول الشركة.



8 المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الإدراج المباشر وشروطه

8.1 تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل الأسهم في السوق الموازية

تقدمت الشركة بطلب تسجيل الأسهم الخاضعة لهذا المستند إلى هيئة السوق المالية السعودية، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء جميع المتطلبات، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية التسجيل والإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على مستند التسجيل هذا.

8.2 سعر السهم الإرشادي عند الإدراج والقيمة الاسمية لكل سهم

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.

تم تحديد السعر الإرشادي من خلال تحديد القيمة السوقية العادلة للشركة والتي قامت بها شركة فالكيم للخدمات المالية "المستشار المالي". وفقاً لذلك، يبلغ السعر الإرشادي للسهم خمسة عشر (15) ريال سعودي، وتبلغ القيمة الاسمية للسهم عشرة (10) ريالاً سعودية، ومما تجدر الإشارة إليه بأن رأس مال الشركة الحالي يبلغ أربع مائة مليون (400,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (40,000,000) سهم عادي.

يتم تحديد سعر الافتتاح للسهم بناءً على العرض والطلب على السهم عن طريق آلية مزاد الافتتاح وهي فترة تسبق افتتاح السوق (من الساعة 9:30 صباحاً إلى الساعة 10:00 صباحاً)، ويمكن للمستثمرين خلال هذه الفترة إدخال أوامر البيع والشراء، ومن ثم يقوم نظام التداول بإيجاد السعر العادل الذي يتم عنده تنفيذ الأوامر بعد مطابقتها في فترة المزاد، ويكون سعر التنفيذ هو سعر الافتتاح مع نسبة تذبذب يومية مسموح بها تبلغ (30%) ارتفاعاً وهبوطاً. ويعتبر السعر الإرشادي كمرجع فقط للقيمة السوقية العادلة وهو سعر الإدراج لليوم الأول فقط، كما سيتم تطبيق حدود ثابتة للتذبذب السعري عند وصول سعر الورقة المالية إلى 10%، سواء ارتفاعاً أو انخفاضاً، مما يؤدي إلى تفعيل مزاد التذبذب السعري، لتحديد حد ثابت جديد للورقة المالية بناءً على السعر المرجعي الجديد الناتج من مزاد التذبذب السعري. ويفعل مزاد التذبذب السعري لمدة خمس دقائق عند وصول سعر الورقة المالية إلى 10%، سواء ارتفاعاً أو انخفاضاً، وهو مزاد يبدأ عندما يصل سعر الورقة المالية إلى الحد الثابت للتذبذب السعري ويمكن أن يتكرر عدة مرات خلال جلسة التداول و ينتج عنه سعر مرجعي جديد يُبنى عليه حدود سعريّة ثابتة. سيتم تطبيق هذه الحدود فقط خلال الأيام الثلاثة الأولى من الإدراج، وابتداءً من اليوم الرابع للتداول، سيتم إعادة ضبط حدود التذبذب السعري اليومية وفقاً للأوراق المالية المدرجة في السوق الموازية إلى (30%) ارتفاعاً وهبوطاً، وإلغاء الحدود الثابتة للتذبذب السعري. يتم تمديد مزاد الافتتاح والإغلاق لمدة دقيقتين تلقائياً في حال وجود أوامر سوق غير مطابقة، أو في حال أن السعر الافتراضي عند نهاية الحد العلوي أو السفلي من الحد الثابت (+/-10%). في هذه الحالة، سينتهي المزاد خلال 30 ثانية بشكل متغير يوميًا بين 3:12:00 مساءً و 3:12:30 مساءً. أما بالنسبة لجلسة التداول على سعر الإغلاق فإنها سوف تبدأ مباشرة بعد نهاية مزاد الإغلاق وتنتهي 3:20:00 مساءً.

وتحسب السوق أسعار الافتتاح والإغلاق حسب الآتي:

- يحدد نظام التداول سعر الحد الأقصى من الكمية التي يمكن تداولها من الأوراق المالية.
- إذا كان هناك سعران أو أكثر قد يتداولان الكمية نفسها، يحدد نظام التداول السعر الذي يترك أقل حد الأدنى المتبقي، وهو عدد الأوراق المالية غير المطابقة بهذا السعر.
- إذا وُجد سعران أو أكثر بنفس الحد الأدنى المتبقي، يحدد نظام التداول السعر وفق الآتي:
 - الأعلى سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف الشراء فقط.
 - الأقل سعراً عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في طرف البيع فقط.
 - ج. (ج) متوسط أسعار (أ) و (ب) عند عدم توازن الكمية غير المطابقة في الطرفين (البيع والشراء). يقرب متوسط السعريين إلى أقرب وحدة تغير السعر عند الإمكان.



يكون تداول الأسهم من يوم الأحد إلى يوم الخميس، باستثناء العطلات الرسمية في المملكة. و يتبع يوم التداول تسلسل الجلسات المحدد في الجدول الآتي:

الجدول رقم (48): تسلسل الجلسات

الجلسة	الجدول الزمني
الجلسة الأولى: مزاد الافتتاح	10:00 – 9:30
الجلسة الثانية: السوق مفتوح - تنفيذ	15:00- 10:00
الجلسة الثالثة: مزاد الإغلاق	15:10- 15:00
الجلسة الرابعة: التداول على سعر الإغلاق	15:20 – 15:10
الجلسة الخامسة: السوق مغلق	16:00 – 15:00

المصدر: إجراءات التداول والعضوية - تداول

- يتيح تمرير وتعديل وإلغاء الأوامر خلال الجلسة الأولى والجلسة الثانية والجلسة الثالثة والجلسة الرابعة، ويتاح تعديل صلاحية الأمر وإلغاؤه خلال الجلسة الخامسة، ويتاح تعطيل الأوامر غير المنفذة خلال يوم التداول.
 - تعرض الأوامر مجتمعة بحسب السعر عند مستوى سعري محدد (عرض السوق بحسب السعر) خلال الجلسة الأولى والجلسة الثالثة.
 - تُطابق الأوامر في نهاية الجلسة الأولى والجلسة الثالثة وخلال الجلسة الثانية والجلسة الرابعة.
- يحدد وقت إنهاء الجلستين الأولى والثالثة بشكل متغير يومياً خلال 30 ثانية وفق الأوقات المحددة للجلستين في الجدول أعلاه.

8.3 الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق أسهم الشركة

8.3.1 صلاحية تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

- (أ) يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسيماً تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:
- 1- إذا رأت ضرورة ذلك حماية للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 - 2- إذا أخفقت الشركة إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 - 3- إذا لم تسدد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 - 4- إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.
 - 5- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة، بأنه ستوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
 - 6- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
 - 7- إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
 - 8- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة 50% فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 - 9- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 - 10- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
 - 11- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.



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

- 1- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
- 2- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
- 3- التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
- 4- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (13) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثون لقواعد الإدراج.
- 5- عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (14) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثون لقواعد الإدراج.

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

- 1- عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- 2- 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.
- 3- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الباب الثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
- 4- عند صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- د) ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرتين (1) و(2) من الفقرة (ج) من المادة السادسة والثلاثون لقواعد الإدراج، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمسة جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ) يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثون لقواعد الإدراج.
- و) يجب على الشركة التي غلق تداول أسهمها الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية وقواعد السوق.
- ز) إذا استمر تعليق تداول الأسهم مدة (6) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج أسهم الشركة.
- ح) عند إكمال الشركة لعملية استحواذ عكسي، يلغى إدراج أسهم الشركة. وإذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها، فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ط) لا تخل هذه المادة بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

8.3.2 الإلغاء الاختياري للإدراج

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

- 1- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - 2- نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 - 3- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.
 - 4- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- ب) يجوز للهيئة -بناءً على تقديرها- قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
- ج) يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
- د) عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.



8.3.3 تعليق التداول المؤقت بطلب من المصدر

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

8.3.4 إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

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

8.4 القرارات والموافقات التي ستدرج الأسهم بموجبها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستدرج أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

- (1) موافقة الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية الصادرة بتاريخ 1442/01/14 هـ (الموافق 2020/09/02 م).
- (2) موافقة شركة السوق المالية السعودية (تداول) على طلب الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية وذلك بتاريخ 1442/04/17 هـ (الموافق 2020/12/02 م).
- (3) موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل أسهم الشركة في السوق الموازية، وقد تم الإعلان عن هذه الموافقة في موقع هيئة السوق المالية بتاريخ 1443/02/13 هـ (الموافق 2021/09/20 م).

8.5 الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر):

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ز) في هذا المستند التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

8.6 نبذة عن السوق المالية السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول في عام 2001 م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وبدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام 1990 م. تتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها. ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من يوم الأحد حتى يوم الخميس على فترة واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 3 عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10 صباحاً.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتتة 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 بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل "رويترز". وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي عمل 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.



9 المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيس للشركة خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة 9 صباحاً إلى الساعة 4 مساءً، أو من خلال غرفة بيانات افتراضية سيتيحها المستشار المالي "شركة فالكم للخدمات المالية" للمستثمرين المؤهلين عند طلبهم من خلال البريد الإلكتروني للمستشار المالي: (Info@falcom.com.sa)، وذلك ابتداءً من تاريخ 1443/02/26 هـ (الموافق 2021/10/03 م) وحتى تاريخ 1443/03/11 هـ (الموافق 2021/10/17 م) (على ألا تقل تلك الفترة عن (7) أيام قبل الإدراج):

- النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس والتعديلات التي طرأت عليه.
- السجل التجاري للشركة.
- موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل أسهم الشركة في السوق الموازية (كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية).
- موافقة شركة السوق المالية السعودية (تداول) على الإدراج.
- توصية مجلس إدارة الشركة على الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة على الإدراج المباشر لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- الآلية التي حُدد بناءً عليها السعر الاسترشادي لتداول أسهم الشركة في السوق الموازية (تقرير التقييم للمُصدر المعد من قبل المستشار المالي).
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 م و 2020 م، والقوائم المالية الأولية المختصرة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2021 م.
- خطابات الموافقة من:
 - أ. المستشار المالي (شركة فالكم للخدمات المالية) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذا المستند.
 - ب. المحاسب القانوني (شركة سليمان عبدالله الخراشي "الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون") على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته وتقارير المراجعة والفحص التي أعدوها ضمن هذا المستند.



10 تقرير المحاسب القانوني

10.1 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019م



شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٤٥ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية

"تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية"

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
شركة إنماء الروابي

الرأي :

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية مغلقة ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى .
وفي رأينا ، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية ، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي :

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا . ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد . ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة .

الأمر الرئيسية للمراجعة :

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت ، بحسب حكمنا المهني ، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للفترة الحالية . وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل ، وعند تكوين رأينا فيها ، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور . فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

الإجراءات المتخذة تجاه أمور المراجعة الرئيسية	أمور المراجعة الرئيسية
قامت الشركة بتعيين مستشار مستقل للتحويل إلى المعايير الدولية للتقارير المالية ، حيث تم إعداد تحليل للفروق وتحديد التغيرات في السياسات المحاسبية والمعالجات والعرض والإفصاح بالقوائم المالية . لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بالتحويل إلى المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية :	أولاً: التغير في إطار التقرير المالي بالنسبة لكافة السنوات السابقة ، بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ، قامت الشركة بإعداد وعرض قوائمها المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . نتيجة للمتطلبات النظامية بالمملكة العربية السعودية ، بالنسبة للفترة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ ، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قامت الشركة بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . بالنسبة للفترة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ ، قامت الشركة بعرض قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . وعليه ، فإن القوائم المالية المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ، تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة).
حصلنا على فهم لتحليل الفروق المعد من قبل المستشار المستقل لتحديد الفروقات الجوهرية بين الإطار السابق لإعداد القوائم المالية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والتي سيكون لها أثر على القوائم المالية للشركة . قمنا بتقييم ملائمة تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (١) وقرارات الإدارة ذات الصلة . قمنا بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة .	



تم اختبار تسويات التحول بالأخذ في الاعتبار تحليل الفروق والمعلومات المالية واحتساب هذه التسويات . تقييم ملائمة الإفصاحات المستخدمة فيما يتعلق بالتحول من المعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقارير المالية .	أولاً: التغيير في إطار التقرير المالي (تتمه) : وللإمتثال لتلك المتطلبات تم إعداد تحليل للفروق لتحديد الاختلافات بين الإطار السابق لإعداد القوائم المالية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والمعايير الدولية للتقارير المالية متضمناً التعديلات و الإفصاحات المطلوبة . وفقاً لتحليل الفروق ، قامت الشركة بتقييم أثر التحول من المعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقارير المالية وإدخال تسويات التحول على القوائم المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ . تم اعتبار ذلك كأمر رئيسي للمراجعة حيث أن تسويات التحول الناتجة عن تغيير إطار التقرير المالي وأثره الجوهرى على القوائم المالية من الإثبات والقياس والإفصاح تطلب اهتماماً إضافياً خلال مراجعتنا .
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها من بين أمور أخرى بناءً على حكمنا ما يلي : • تم التحقق من خبرة المقيم ومؤهلاته واعتماده بهيئة المقيمين . • مراجعة عينة من المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم الخارجي المستقل للعقارات الاستثمارية. • تقويم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم الخارجي ومراجعة الافتراضات المستخدمة من قبله ودراسة منهجية التقويم المتبعة . • مراجعة عينة من عمليات التقويم المنفذة من قبل المقيم ، للتأكد من مدى معقولية القيم العادلة للعقارات . • التأكد بأن القوائم المالية تضمن على إفصاحات كافية للسياسات المحاسبية والتفاصيل الهامة بخصوص العقارات الاستثمارية .	ثانياً : العقارات الاستثمارية : تحتفظ الشركة بعقارات استثمارية وتتألف من أراضي ومباني ، تبلغ قيمتها ٤٩٢,٧٣١,٨٣٧ ريال سعودي (٣١) ديسمبر ٢٠١٨ : ٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩ ريال سعودي) وهي تمثل جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات الشركة (٩٠٪) (٣١) ديسمبر ٢٠١٨ : (٨٨٪) تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة (إن وجد) وذلك في عام ٢٠١٨ ، عام ٢٠١٩ تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") يحمل مؤهل مهني معترف به ذو خبرة في مجال العقار . وكان التقييم للعقارات الاستثمارية بغرض الإفصاح .

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري ، سواء كانت ناشئة عن الغش أو عن خطأ .

عند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي ، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك .

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا . والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد ، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً . ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .



وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة . وعلينا أيضاً :

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا . ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة .
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة .
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة . إذا خُصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري ، فإننا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا . وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمُنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

لقد أبلغنا مجلس الإدارة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى ، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة .

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يتضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام عقد التأسيس للشركة . وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية ، لم يتبين لنا مخالفة شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مغلقة) (الشركة) لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة .

عن الخراشي وشركاه
عبدالله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:
٧ ذوالحجة ١٤٤١ هـ
٢٨ يوليو ٢٠٢٠ م

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
قائمة المركز المالي

الموجودات		إيضاح		كما في ٣١ ديسمبر		كما في ١ يناير	
				٢٠١٩		٢٠١٨	
				ريال سعودي		ريال سعودي	
الموجودات المتداولة:							
٤	النقد في الصندوق ولدى البنوك	٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٦,٥٨٣,١٩٧	٢١,٠٧٠,٢٨٦			
٥	ذمم المستأجرين ، صافي	١٠,٣٩٣,٨٨٣	٨,٥٥٩,٨٦٦	٨,٤٠٧,٣٨٨			
٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٩,٠٦٨,٣٤٥	٢,٦٥٧,٤٠٨	٧,٥٦٧,٢٩٧			
٧	استثمارات في صناديق إستثمارية	٤,٩٣٦,٥٨٥	٩,٦٣٣,٤١٥	-			
	إجمالي الموجودات المتداولة	٤٩,٥٦٩,٢٣٩	٦٧,٤٣٣,٨٨٦	٣٧,٠٤٤,٩٧١			
الموجودات غير المتداولة:							
٧	استثمارات في صناديق إستثمارية	-	-	٢٠,١٩٥,١٢٢			
٨	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي	١,١٨٤,٦٧١	١,٢٤٤,٩٨٢	١,٢٨٩,٢٣٨			
٩	عقارات استثمارية ، صافي	٤٩٢,٧٣١,٨٣٧	٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩	٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧			
١٠	الأصول غير الملموسة	٢	٢	٢			
	إجمالي الموجودات غير المتداولة	٤٩٣,٩١٦,٥١٠	٥٠١,١٣٢,٣٩٣	٤٩٦,٩٣٨,٣٥٩			
	إجمالي الموجودات	٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠			
المطلوبات وحقوق المساهمين							
المطلوبات المتداولة:							
١١	دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط	٧,٥٢٦,٢١٩	١٦,٢٢٣,٠٤٨	-			
١٢	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٨,٨٣٩,٢٨٢	١٧,٧١٢,٥٨٧	١٨,١٥١,٨٨٠			
١٣	أطراف ذات علاقة	٣٧٠,٠٠٠	٥٢٠,٠٠٠	٢٧٠,٠٠٠			
١٤	مخصص الزكاة	٨٢٦,٨٤١	٩٧٨,١٢٧	٥٧٩,١٨٧			
	إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٧,٥٦٢,٣٤٢	٣٥,٤٣٣,٧٦٢	١٩,٠٠١,٠٦٧			
المطلوبات غير المتداولة:							
١٣	أطراف ذات علاقة	١٧٦,٢٠٣,٤٢١	١٩٢,١٢٩,٤٢٩	١٩٧,٧٧١,١١٨			
١٥	التزامات المنافع المحددة للموظفين	١٢٧,٥٢٣	٧٠,١١٥	٣٣,٥١٤			
	إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١٧٦,٣٣٠,٩٤٤	١٩٢,١٩٩,٥٤٤	١٩٧,٨٠٤,٦٣٢			
	إجمالي المطلوبات	٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦	٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦	٢١٦,٨٠٥,٦٩٩			
حقوق المساهمين :							
١	رأس المال	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠			
٢	إحتياطي نظامي	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠			
٢٣	مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠			
	الأرباح المبقة	١٤٧,٣٧٣,١٤٩	١٤٨,٧١٢,١٩٤	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤			
	التغيرات المترجمة في بنود الدخل الشامل الآخر	٢٩,٣١٤	٣٠,٧٧٩	٢٧,٤٢٧			
	إجمالي حقوق المساهمين	٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	٣١٧,١٧٧,٦٣١			
	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠			

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٨	٢٠١٩		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	٤٤,٩٩٥,٠٥٠	١٦	إيرادات
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	١٧	تكلفة الإيرادات
٢٧,٣٨٧,٢٦٨	٣١,٧٦٩,٨٣٠		مجمّل الربح
			المصاريف:
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	(٢,٧٢٤,٦٦٣)	١٨	مصاريف عمومية و إدارية
(٢٦٠,٥٨١)	(١٧٨,٦١٧)	١٩	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
(٢,٧١١,٠٨٣)	(٢,٩٠٣,٢٨٠)		إجمالي المصاريف
٢٤,٦٧٦,١٨٥	٢٨,٨٦٦,٥٥٠		صافي الربح من النشاط الرئيس
			إيرادات (مصاريف) أخرى:
٢٥٣,٦٥٨	٤,٠٠٠,٠٠٠	٧	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
(٣٧٩,٢٩٤)	(١,٢٢٥,٠٦٢)	٥	خسائر هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحويل
-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)		مخصص هبوط استثمارات
١٧٩,٥٦٨	١٤٦,٩٧٤		إيرادات أخرى
٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٦,١٥٤,٤٦٢		صافي ربح العام قبل الزكاة
(٩٧٨,١٢٧)	(٨٢٦,٨٤١)	١٤	الزكاة الشرعية
٢٣,٧٥١,٩٩٠	٢٥,٣٢٧,٦٢١		صافي الدخل
			الدخل الشامل الآخر :
٣,٣٥٢	(١,٤٦٥)	١٥	خسائر / مكاسب اكنوارية من إعادة قياس منافع الموظفين لنهاية الخدمة
٣,٣٥٢	(١,٤٦٥)		إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
٢٣,٧٥٥,٣٤٢	٢٥,٣٢٦,١٥٦		إجمالي الدخل الشامل
			ربحية السهم:
١٢٣,٣٨	١٤٤,٣٣	٢٤	من الأنشطة الرئيسية
١١٨,٧٦	١٢٦,٦٤	٢٤	من صافي الدخل

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنعام الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

الإجمالي	الأرباح المبقاة	التغيرات المترجمة في بنود الدخل الشامل	مساهمات إضافية منوحة لرأس المال	الإحتياطي النظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١٧,١٧٧,٦٣١	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	٢٧,٤٢٧	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٨
٢٣,٧٥١,٩٩٠	٢٣,٧٥١,٩٩٠	-	-	-	-	صافي دخل عام ٢٠١٨
٣,٣٥٢	-	٣,٣٥٢	-	-	-	بنود الدخل الشامل
٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	١٤٨,٧١٢,١٩٤	٣٠,٧٧٩	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	١٤٨,٧١٢,١٩٤	٣٠,٧٧٩	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٩
(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	-	-	-	-	توزيعات أرباح
٢٥,٣٢٧,٦٢١	٢٥,٣٢٧,٦٢١	-	-	-	-	صافي دخل عام ٢٠١٩
(١,٤٦٥)	-	(١,٤٦٥)	-	-	-	بنود الدخل الشامل
٢٣٩,٥٩٢,٤٦٣	١٤٧,٣٧٣,١٤٩	٢٩,٣١٤	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
قائمة التدفقات النقدية
الزيادة (النقص) في النقدية

في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٦,١٥٤,٤٦٢
١٣,١٧٠,٣٣٠	٨,٢٢١,٣٣٩
-	٥,٦٣٤,٠٠٠
٥٩,٩٥٣	٥٨,٦٦٥
٣٧٩,٢٩٤	١,٢٢٥,٠٦٣
(٢٥٣,٦٥٨)	(٤,٠٠٠,٠٠٠)
٣٨,٠٨٦,٠٣٦	٣٧,٢٩٣,٥٢٩
-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)
(٥٣١,٧٧٢)	(٣,٠٣٧,٧٤٧)
٤,٩٠٩,٨٨٩	(٦,٤١٠,٩٣٧)
(٤٣٩,٢٩٣)	١,١٢٦,٦٩٥
(٥,٣٩١,٦٨٩)	(١٦,٠٧٦,٠٠٨)
٣٦,٦٣٣,١٧١	٧,٢٦١,٥٣٢
-	(٢١,٣٣٣)
(٢٠,٠٠٠)	(٢,٧٢٢)
(٥٧٩,١٨٧)	(٩٧٨,١٢٧)
٣٦,٠٣٣,٩٨٤	٦,٢٥٩,٣٥٠
(٦٩٩,٦٣٠)	-
(٩,٨٢١,٤٤٣)	(١,٤١٩,٥٩٧)
-	٤١٤,١٤٢
(١٠,٥٢١,٠٧٣)	(١,٠٠٥,٤٥٥)
-	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)
-	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)
٢٥,٥١٢,٩١١	(٢١,٤١٢,٧٧١)
٢١,٠٧٠,٢٨٦	٤٦,٥٨٣,١٩٧
٤٦,٥٨٣,١٩٧	٢٥,١٧٠,٤٢٦

صافي الدخل قبل الزكاة
تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة العمليات:
الاستهلاكات
مخصص هبوط استثمارات
مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة الحالية - المكون
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
مكاسب/ إعادة تقييم استثمارات
التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:
إضافات على الاستثمار في صناديق استثمارية
المدينين التجاريين
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
أطراف ذات علاقة
صافي النقد من العمليات
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة - المستخدم
مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة ، المستخدم
مخصص الزكاة الشرعية، المستخدم
صافي النقدية الناتجة من أنشطة العمليات
تدفقات نقدية من أنشطة الاستثمار:
إضافات ممتلكات والآلات ومعدات
إضافات عقارات استثمارية تحت الإنشاء
إستبعادات على العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
تدفقات النقدية من أنشطة التمويل:

توزيعات

صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
صافي الزيادة (النقص) في أرصدة النقد
رصيد النقد وما يعادله في أول السنة
رصيد النقد وما يعادله في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاح (١): الشركة وطبيعة النشاط :

- شركة إنماء الروابي هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢ الموافق ٤ إبريل ٢٠١١ م .
- يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو:
 - شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النمذجية، وحدة رقم ٤٦٣٢، الرياض - ٧٨٦٤، المملكة العربية السعودية.
 - يتمثل نشاط الشركة في إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والغير سكنية.

رأس المال الشركة

بلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمدفوع ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد . إن المساهم الرئيسي في الشركة هو الشيخ إبراهيم بن سعد بن محمد الموسى والذي يملك ما يزيد عن ٨٠٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية والتي تمثل ما نسبته تقريباً ٢٠٪ مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

وفيما يلي بيان بالمساهمين وحصة كل منهم في رأس مال الشركة :

أسماء المساهمين	عدد الأسهم	قيمة الأسهم	الإجمالي
إبراهيم سعد محمد الموسى	١٦٢,٦٩٦	١٠	١,٦٢٦,٩٦٠
محمد إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
عبدالله إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
أحمد إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
موسى إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
سعد إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
أنس إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
فهد إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
عبدالعزیز إبراهيم سعد محمد الموسى	٢,٦٩٢	١٠	٢٦,٩٢٠
هيلة إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
نورة إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
الجوهرة إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
أسماء إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
مشاعل إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
منيرة إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
سارة إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
هند إبراهيم سعد محمد الموسى	١,٣٤٦	١٠	١٣,٤٦٠
نورة محمد عبدالرحمن الناصر	٢,٥٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠
مريم عبدالله عبدالرحمن مطلقة	٢,٥٠٠	١٠	٢٥,٠٠٠
الإجمالي	٢٠٠,٠٠٠		٢,٠٠٠,٠٠٠

إيضاح (٢): أسس إعداد القوائم المالية :

بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. بالنسبة لكافة القوائم المالية المصدرة مسبقاً منذ تأسيس الشركة ولغاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ قامت الشركة بإعدادها وعرضها وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، أما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قامت الشركة بإعدادها وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى ذات الصلة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. قرر أعضاء مجلس الإدارة للشركة، خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ ١٤٤١/٥/٥ هـ الموافق ٢٠١٩/١٢/٣١ م اعتماد تطبيق الشركة في إعدادها لقوائمها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية بدلاً من تطبيقها المتبع سابقاً في إعدادها لقوائمها المالية بحسب المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية. إن القوائم المالية المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م هي القوائم المالية الأولى التي يتم إصدارها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وعليه تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق للمعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة" المعتمدة في المملكة العربية السعودية. وكجزء من متطلبات التحول لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي قامت الشركة بإعداد كل من قائمة المركز المالي الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ م وهو تاريخ تحول الشركة لتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي وقائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المبينة بشكل مختصر بأسس الإعداد في الإيضاح رقم (٢) والسياسات المحاسبية الهامة في الإيضاح رقم (٣) بغرض توفير أرقام المقارنة للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، ويبين الإيضاح رقم (٢٢) الأثر المالي والتسويات التي نتجت عن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي على قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة التغييرات في حقوق المساهمين.

أسس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة باستخدام أسس القياس المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لكل نوع من الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بدليل في كل تاريخ إعداد القوائم المالية:

- الاستثمارات في صناديق استثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.
- يتم الاعتراف بمنافع الموظفين لنهاية الخدمة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإثمان المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عمله العرض والنشاط للشركة.

أساس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

تعرض الشركة قائمة المركز المالي على أساس متداول وغير متداول. كما اختارت الشركة بأن يتم عرض نتائج أعمال الشركة بقائمة دخل شامل واحدة حيث تم اعتماد مدخل القائمة الواحدة بدلاً من مدخل القائمتين، وأن تعرض مصاريفها بموجب وظيفتها. كما تقوم الشركة بعرض قائمة التدفقات النقدية من العمليات باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم عرض الاستحواذ على العقارات الاستثمارية ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية حيث يعكس هذا أنشطة الشركة بشكل أفضل.

إيضاح (٢): أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وعلى المبالغ للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار أثر التغير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة فقط أو السنة التي حدث فيها التغير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغير يمتد لأكثر من سنة.

مبدأ الاستمرارية

يتم تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإدارة على قناعة بأن لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل علاوة على ذلك فإن الإدارة ليست على دراية بأي شكوك جوهرية قد تؤدي إلى شك كبير يؤثر على قدرة الشركة في الاستمرار كمنشأة عاملة وعليه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قياس التزامات مزايا الموظفين

يتم احتساب التزامات الشركة فيما يتعلق بخطة المزايا المحددة من خلال تقدير المزايا المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول للقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام لتقدير الافتراضات الاكتوارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية" عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير و مستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض حي النموجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من ممتلكات ومعدات.

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم للقيمة العادلة لها بالاستعانة بمقيم عقاري خارجي لديه مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، يستخدم المقيم منهج السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة لافتراضات الرئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية - الشركة كمؤجر :

أبرمت الشركة عقود إيجار لعقارات تجارية وأراضي استثمارية بشأن بعض العقارات الاستثمارية. وقد تبين للشركة بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار المؤجر وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

إيضاح (٢): أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى
يتم تكوين الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من خلال تطبيق المنهج المبسط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة وعندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات الانخفاض بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبار الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مراجعة الهبوط في القيمة

تتطلب المعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة إجراء اختبار سنوي للهبوط في قيمة الأصول المحددة الأجل وغير المحددة، وذلك لاختبار الهبوط إذا أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للأصل قد لا تكون قابلة للاسترداد.

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة السارية التي ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة: قامت الشركة بتطبيق جميع المعايير التي يبدأ سيرانها من ١ يناير ٢٠١٩م وحيث أن القوائم المالية المرفقة هي أول قوائم مالية تصدر بحسب المعايير الدولية للتقرير المالي فقد تم تطبيق جميع المعايير الدولية السارية النفاذ والتطبيق حتى تاريخ القوائم المالية، وتم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية لأول مرة" المعتمد في المملكة العربية السعودية وبيان جميع ما ظهر من أثر للتحويل في تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي في الإيضاح رقم (٢٢)، كما أنه يسري عدد من المعايير الجديدة أو المعدلة للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٠م ويسمح بالتطبيق السابق، ومع ذلك فإن الشركة لم تعتمد التطبيق المبكر لأي من تلك المعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه البيانات المالية. من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير كبير على البيانات المالية الحالية والمستقبلية للشركة:

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) "عقود التأمين"
- تعديلات على المراجع للإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٢)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٦)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٤)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٨)، والتفسير الدولي رقم (١٢)، والتفسير الدولي رقم (١٩)، والتفسير الدولي رقم (٢٠)، والتفسير الدولي رقم (٢٢)، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية رقم (٣٢).
- تعريف العمل (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٣).
- تعريف المادة (تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)).
- اصلاح معيار سعر الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٧).

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية:

النقد وما يعادله :

يتكون النقد ومعادلات النقد في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ومراجعات مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي لا تخضع لمخاطر جوهريّة للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقد ومعادلات النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

الذمم المدينة :

تظهر الذمم المدينة بصافي قيمتها القابلة للتحقق بعد تكوين مخصص كافٍ لأية مبالغ غير قابلة للتحويل - يتم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها - وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الذمم .

الممتلكات والآلات والمعدات :

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة) إذا استوفت معايير الاعتراف. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء هامة من العقارات والآلات والمعدات على فترات، تقوم الشركة بالاعتراف بهذه الأجزاء بشكل فردي كأصول لها أعمار إنتاجية محددة وتستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكديدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة الأصول بعد استخدامها في تكلفة الأصل المعني في حالة استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص. يتم احتساب استهلاك العقارات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت، بعد خصم القيمة التقديرية المتبقية وبالنسبة للمباني المتضمنة قيمتها على أراضي فيتم استهلاكها بعد تخفيض قيمة الأراضي المقامة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية:

النسبة %

٣٪

٣٪

١٠٪

٣٪

٢٠٪

- المباني
- المباني الحديدية
- الأثاث والمفروشات
- المصاعد والأنظمة التابعة للمباني
- الأجهزة الكهربائية

إذا كان بند الممتلكات والآلات والمعدات يتكون من مكونات أجزاء فردية يكون لها تطبيق طرق أو نسب استهلاك أخرى مناسبة، فإنه يتم استهلاك كل جزء على حدة. الجزء المنفصل يكون جزءاً مادياً أو جزءاً غير مادياً يمثل فصلاً أو إصلاحه رئيسياً.

يتم التوقف عن الاعتراف ببند الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاد الأصل أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل عند التوقف عن الاعتراف بالأصل.

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والآلات والمعدات فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وبناءً على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بأثر مستقبلي.

تتم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارية الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات في تاريخ التحويل.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

العقارات الاستثمارية :

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لقيدها عقاراتها الاستثمارية. تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

فيما يلي النسب السنوية التي يتم احتساب استهلاك العقارات الاستثمارية بموجبها:

المباني

٣٪

٣٪

المساعد والأنظمة التابعة للمباني

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية ويتم التعديلات مستقبلاً إذا كان ملائماً. في حال شغل المالك أي عقار استثماري، فإنه يعاد تصنيفه كعقارات وآلات ومعدات وتصبح تكلفته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة للمحاسبة عنه لاحقاً كعقارات وآلات ومعدات.

يتم في تاريخ كل تقرير مالي بالاستعانة بخبير تثمين مستقل وتقييم العقارات الاستثمارية من خلاله للوصول للقيمة العادلة لتلك العقارات والإفصاح عن القيمة العادلة لها كما هو موضح في الإيضاح رقم (٩)، دون إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء :

تشتمل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل أساسي من تكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الاستثمارية، والتي يتم رسملتها إلى بند العقارات الاستثمارية عند الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بحسب السياسة المستخدمة في قياس العقارات الاستثمارية.

الموجودات غير الملموسة :

الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس. يتم الإثبات الأولي للأصول غير الملموسة بالتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إطفاء وأي مجمع خسائر هبوط، إن وجدت. يتم إثبات النفقات التي تتحملها المنشأة داخلياً على بند ملموس، بما في ذلك جميع النفقات على أنشطة البحث والتطوير، على أنها مصروف عندما يتم تحملها، ما لم تكن تشكل جزءاً من تكلفة أصل آخر يستوفي ضوابط الإثبات. تتمثل الأصول غير الملموسة في الشركة في برامج الحاسب الآلي، وتطفاً الأصول غير الملموسة على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة على النحو التالي:
برامج حاسب آلي ٤ سنوات

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الموجودات غير الملموسة (تتمة):

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول غير الملموسة فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وعندما تختلف التوقعات الحالية، فيتم تعديل القيم المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طريقة الإطفاء، ويتم اعتبار ذلك التغير على أنه تغير في تقدير محاسبي. في حال عدم تمكن المنشأة من تحديد العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس بطريقة يمكن الاعتماد عليها فإنه يفترض أن يكون العمر الإنتاجي ٥ سنوات، يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول غير الملموسة وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الانخفاض في قيمتها في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا كان ذلك ضرورياً.

عقود الإيجار:

- يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كيفية الاعتراف، القياس العرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجر، حيث يتطلب من المستأجرين الاعتراف بأصول والتزامات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت تلك العقود قصيرة أجل التي تبلغ مدته ١٢ شهر أو أقل أو أن الأصل موضوع العقد ذا قيمة منخفضة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها تشغيل أو تمويل، مع نهج المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لمحاسبة المؤجر بشكل كبير دون تغيير عن سابقتها، معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وحيث أن جميع عقود الإيجار للشركة كمستأجر قصيرة أجل تبلغ مدتها ١٢ شهر أو أقل، وكمؤجر فإنه قد تبين للشركة، بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقارات المؤجرة وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقارات المؤجرة وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات وعليه فقد استمرت الشركة بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية وتمويلية ضمن مفهوم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) المتعلق بالمحاسبة عن عقود الإيجار ودون تغيير جوهري عن القسم رقم (٢٠) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم الذي كان مطبق سابقاً. وبالتالي فإن الشركة كمستأجر تقوم بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وكمؤجر تقيد الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

- يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية، وما دون ذلك يتم تصنيفه على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد تحديد ما إذا كان عقد الإيجار تمويلي أو تشغيلي على مضمون المعاملة وليس على شكل العقد. يتم إجراء تصنيف لعقد الإيجار عند نشأة عقد الإيجار، ولا يتم تغييره أثناء فترة عقد الإيجار، إلا إذا وافق المؤجر والمستأجر على تغيير أحكام عقد الإيجار، وفي هذه الحالة تتم إعادة تقويم تصنيف عقد الإيجار.

الشركة كمستأجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك فبالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين مصاريف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم إدراج مصاريف التمويل للأصل المستأجر في بند تكاليف التمويل في الربح والخسارة.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. وفي حالة عدم وجود قناعة معقولة بأنه سيتم نقل الملكية إلى الشركة في نهاية فترة الإيجار، فيتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر له أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصاريف تشغيلية في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

عقود الإيجار (تتمة):

الشركة كمؤجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم إثبات الأصول المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد الإيجار. وصافي الاستثمار في عقد الإيجار هو إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. يتم إثبات دخل التمويل على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار التمويلي.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم إثبات دخل الإيجار ضمن الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الأصول المالية:

الإثبات الأولي

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة. يعتمد تصنيف الأصول المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة أصولها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف أصولها كما يلي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.

- أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح و الخسارة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر - تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى إقناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهر بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

أ- تلك الأصول التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)

ب- تلك الأصول التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

• الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل

التدفقات النقدية التعاقدية.

- ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي

والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد القياس الأولي يتم قياس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً

الانخفاض في القيمة لخسارة الائتمان المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو

علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل

الفائدة الفعال ضمن إيرادات / تكلفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة):

- الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفائه للشرطين التاليين:
 - الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى رفع التدفقات النقدية في تواريخ محددة والتي فقط مدفوعات لأصل القرض وفائدة على أصل القرض المتبقي.تقاس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج مكاسب / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. وعلاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار الشركة تصنيف الأداة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مالم يكن من المطلوب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- بعد القياس الأولي، تقاس تلك الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الأصول المالية في الربح أو الخسارة.
- إعادة التصنيف عندما، و فقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الأصول المالية، فنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع أصولها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.
- إلغاء الإثبات تقوم الشركة بحذف الأصول المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية، أو عندما تقوم بتحويل الأصول والمخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل إلى طرف آخر وعند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المبلغ المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثاً بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثاً) (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح (خسارة) متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.
- الانخفاض في قيمة الأصول المالية
 - يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الأصول المالية.
 - تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة.
 - بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر، وهي ناتجة عن أحداث تعثر محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ القوائم المالية.
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.
 - تعتبر الشركة أن الأصل المالي مختلف عن السداد عندما من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد). أو الأصول المالية متأخرة أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الجهات التجارية.
 - يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زياة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الأصول المالية (تتمة):

• انخفاض في قيمة الأصول المالية (تتمة)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار الشركة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على الشركة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

- تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستنفذة منخفضة القيمة ائتمانياً. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى انخفاض الأصول المالية البيانات القابلة للملاحظات التالية:

- صعوبة مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التقصير أو التأخير أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الاستحقاق الجهات التجارية.
- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل الشركة بشروط التي تراها الشركة خلاف ذلك، من المحتمل أن يدخل المدين في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.
- يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المنخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة لمبلغ خسارة الانخفاض التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

الالتزامات المالية:

الإثبات الأولي

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع الالتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي.
- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

الالتزامات المالية (تتمة):

التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

هـ- الثمن المحتمل المسجل من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣).

يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعال. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم إعفاء من الالتزام أو الوفاء به أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو يتم تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الأصول المالية والالتزامات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وسداد الالتزامات في نفس الوقت.

المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم

تتم معظم الإيرادات على أساس شروط الائتمان العادية، ولا تحمل فوائد. عندما يتم تمديد الائتمان إلى ما بعد شروط الائتمان العادية، يتم قياس المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم بالتكلفة المستندة باستخدام طريقة الفائدة الحقيقية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للمبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على هبوط في قيمة تلك الذمم. إذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط القيمة، فيتم إثبات خسارة هبوط القيمة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة.

استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

يتم قياس الاستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع في قائمة المركز المالي على أساس القيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.

المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين

الذمم الدائنة التجارية هي التزامات على أساس شروط الائتمان العادية ولا تحمل فوائد. يتم تحويل الذمم الدائنة التجارية التي بعملة أجنبية إلى عملة الريال السعودي باستخدام سعر الصرف في تاريخ التقرير. تدرج أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن الإيرادات أو المصروفات الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقويم ما إذا كان هناك أي مؤشرات تشير إلى حدوث هبوط في قيمة الأصول غير المالية، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض محتمل، وفي حال وجود أي من هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأي أصل غير مالي، وفي حال عدم وجود مؤشرات للهبوط فليس من الضروري تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل غير المالي. ويتم مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للأصل غير المالي المتأثر مع قيمة المبلغ المسجل دفترياً وإذا كان المبلغ المقدّر القابل للاسترداد أقل، فيتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة هبوط القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة. إذا تم عكس خسارة هبوط القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، ويتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية (تتمة)

عند تقييم القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق في الاعتبار.

إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بهذه العمليات الحسابية بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى. بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقويم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حالة وجود هذا المؤشر، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يحدد العكس بحيث تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد وتتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة.

أسس قياس وتصنيف الأصول والالتزامات إلى "متداولة" و "غير متداولة"

تقوم الشركة بإظهار الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الأصول المتداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تكون نقد ومعادل للنقد ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الأصول الأخرى "غير متداولة"
- تعتبر الالتزامات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال ١٢ شهر بعد الفترة المالية أو عندما عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الالتزامات الأخرى "غير متداولة"

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالشركة، إذا كان ذلك الشخص:

- أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة، أو له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة، أو له تأثير مهم على الشركة.
- يكون الموظف العامل في الشركة عضو من كبار موظفي الإدارة في الشركة إذا كان له صلاحيات اتخاذ القرارات الإدارية المؤثرة في الشركة.
- تعتبر منشأة ما ذات علاقة بالشركة إذا انطبق أي من الشروط التالية:
- المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة نفسها.
- أن تكون منشأة زميلة أو مشروع مشترك مع الشركة.
- المنشأة والشركة مشروعات مشتركة للطرف الثالث نفسه.
- إحدى المنشأتين مشروع مشترك لمنشأة ثالثة والمنشأة الأخرى منشأة زميلة للمنشأة الثالثة.
- المنشأة بمثابة خطة منافع ما بعد انتهاء التوظيف لصالح الموظفين إما في الشركة أو في منشأة ذات علاقة بالشركة.
- كون الشركة تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة أعلاه.
- المنشأة أو أي عضو في المجموعة التي تعد جزءاً منها تقدم خدمات لموظفي الإدارة العليا للشركة.
- شخص محدد في الفقرة الأولى أعلاه يكون له تأثير مهم على الشركة أو أنه عضو من موظفي الإدارة العليا للشركة.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

إثبات الإيرادات

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

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

الإيرادات من النشاط الرئيسي (دخل الإيجار)

تنتج الإيرادات في المقام الأول في الشركة من تأجير العقارات الاستثمارية بعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدْرَج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حوافز إيجار المستأجر كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار غي عقد الإيجار، والتي عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار. يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الشامل عند نشوء الحق في استلامها.

رسوم الخدمات والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقيوضات كإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن الشركة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح بتوزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها (إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية ستندفق للشركة، والإيرادات يمكن قياسها بشكل موثوق به).

تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة إيرادات النشاط بشكل رئيسي على تكلفة إيرادات التأجير والتي تشمل على مصروفات التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (كالنظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات إلخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى واستهلاكات العقارات الاستثمارية والتأمين وكافة المصروفات المباشرة الأخرى. أما مصروفات التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصروفات عمومية وإدارية أو مصروفات تسويقية.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء الأصول المؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المطلوب. وذلك عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية المتعلقة بإعداد الأصل المؤهل للغرض الذ أنشأ من أجله، إن جميع تكاليف الاقتراض الأخرى يتم إثباتها كمصروف وتحميل على قائمة الأرباح أو الخسائر المنفصلة عند حدوثها.

المصروفات

مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصروفات استهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. وتتضمن المصروفات العمومية والإدارية بعض التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تعد بالضرورة جزء من تكلفة الإيرادات وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، كما توزع التكاليف بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية إن لزم الأمر على أساس منتظم.

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة):

الزكاة الشرعية

يتم احتساب الزكاة الشرعية وفقاً للتعليمات الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل ويتم تجنب مخصص لمجابهة الزكاة الشرعية المستحقة بشكل سنوي ويتم تحميله على قائمة الدخل، ويجري تسجيل أي فروقات بين المخصص المحتسب والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي على قائمة الدخل في حينه.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع الشركة لنظام ضريبة القيمة المضافة ويتم احتساب الضريبة فور صدور الفاتورة أو تسليم الخدمة أو استلام الثمن أو جزء منه، ويتم تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة على أساس شهري.

ترجمة العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية للشركة بالريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة. يتم في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات لأجنبية بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية بالتاريخ التي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. يتم بعد ذلك تحويل الأصول والالتزامات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية للشركة، ويتم إدراج كافة الفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية بأسعار تختلف عن تلك التي تمت ترجمتها بها عند الإثبات الأولي ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها .

منافع الموظفين لنهاية الخدمة

لدى الشركة نظام لمنافع نهاية الخدمة للموظفين ضمن خطة منافع محددة تتفق مع أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية بناء على آخر راتب وعدد سنوات الخدمة .
لا يتم تمويل خطط منافع نهاية الخدمة. وبالتالي فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناء على طريقة الوحدة الإضافية المقدرة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساو في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.
يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة وعكس الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة في الربح أو الخسارة. تعتبر أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات كإعادة قياس في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات إعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للمساهمين المنفصلة في الفترة التي تحدث فيها.
يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات النظام فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كتكاليف خدمة سابقة. تعتمد مدفوعات نهاية الخدمة بشكل أساسي على رواتب الموظفين النهائية والبدلات وسنوات الخدمة المتراكمة، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات من خلال طرف ثالث، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، فإنه يتم الاعتراف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم الاعتراف بالمصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة .

الاحتياطي النظامي

يتم تجنب ١٠% من أرباح السنة الصافية لتكوين مخصص احتياطي نظامي طبقاً لأحكام المادة (١٢٩) من نظام الشركات ويجوز للشركة أن توقف تجنب الاحتياطي متى بلغ ٣٠% من رأس المال طبقاً لنظام الشركات الجديد، علماً بأن الشركة قررت التوقف عن احتساب الاحتياطي في عام ٢٠١٣م حيث بلغ الاحتياطي ٥٠% من رأس المال وفقاً لنص المادة رقم (١٢٥) من قانون الشركات القديم .

إيضاح (٣): ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) :

الإيرادات غير المحققة
تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود إيجارها بعد نهاية الفترة المالية.

التقارير القطاعية
قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:
١. يزاوئ أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للشركة .
٢. يتم تحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء
٣. التي تتوفر بشأنها معلومات مالية دقيقة .
تتضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائدة مباشرة للقطاع وكذلك تلك التي يمكن تحديدها على أساس منطقي. تمتلك الشركة قطاعين (السكني / التجاري) يقدم عنها تقارير، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة الشركة، ولمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، انظر الإيضاح (٢١).
تقوم الشركة بمزاولة أعمالها في المملكة العربية السعودية فقط وعليه فلم يتم عرض قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية .

الأصول والتزامات المحتملة
لا يتم إثبات الأصول المحتملة في القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. يتم إجراء تقييم في تاريخ كل فترة مالية للاعتراف بالتزامات المحتملة والتي تكون الالتزامات محتملة ناشئة عن أحداث سابقة لا يمكن حدوثها إلا بوقوع وعدم وقوع حدث أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لكامل سيطرة الشركة .

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٤) : النقد وما يعادله :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر		النقد لدي البنوك النقد بالصندوق الإجمالي
	٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٠٠٩,١٣٨	٤٦,٥٥٣,٣٦٧	٢٥,٠٥٧,٤٧٠	
٦١,١٤٨	٢٩,٨٣٠	١١٢,٩٥٦	
٢١,٠٧٠,٢٨٦	٤٦,٥٨٣,١٩٧	٢٥,١٧٠,٤٢٦	

إيضاح (٥) : ذمم المستأجرين ، صافي :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر		إجمالي الذمم مخصص خسائر إئتمانية متوقعة صافي الذمم
	٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٨٨٦,٨٤٣	٩,٤١٨,٦١٥	١٢,٤٥٦,٣٦٢	
(٤٧٩,٤٥٥)	(٨٥٨,٧٤٩)	(٢,٠٦٢,٤٧٩)	
٨,٤٠٧,٣٨٨	٨,٥٥٩,٨٦٦	١٠,٣٩٣,٨٨٣	

وكانت حركة المخصص على النحو التالي :

في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر		رصيد ١ يناير المكون المستخدم رصيد ٣١ ديسمبر
	٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٦٢,٧٤٦	٤٧٩,٤٥٥	٨٥٨,٧٤٩	
١١٦,٧٠٩	٣٧٩,٢٩٤	١,٢٢٥,٠٦٣	
-	-	(٢١,٣٣٣)	
٤٧٩,٤٥٥	٨٥٨,٧٤٩	٢,٠٦٢,٤٧٩	

تتضمن ذمم المستأجرين في غالبها من إيرادات تأجير المباني والوحدات السكنية المملوكة للشركة وتستحق الذمم المدينة فور حلول موعد تجديد عقود تأجير المباني وصدور الفواتير واستحقاق الدفعات بحسب المتفق عليه في تلك العقود ويتم تحصيل المبالغ المستحقة فور حلول موعد تجديد تلك العقود وصدور الفواتير وبعد أقصى بعد (٧٥) يوم من موعد حلولها، ويتم تكوين مخصص هبوط في المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين لجميع المبالغ التي تزيد أعمارها عن (٧٥) يوم حسب سياسة الشركة في تكوين مخصص هبوط في قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل وهي كما يلي:

عدد الأيام				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
نسبة المخصص	إلى	من		ريال سعودي
٠%	٧٥	١		-
٢%	١٥٠	٧٦		١٩,٨٨١
٥%	٣٦٦	١٥١		٣٠١,١٧١
٥٠%	٧٣٢	٣٦٧		١,٧٤١,٤٢٧
١٠٠%	وأكثر	٧٣٣		-
				٢,٠٦٢,٤٧٩

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٦) : مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

في ١ يناير ٢٠١٨ ريال سعودي	في ٣١ ديسمبر		
	٢٠١٨ ريال سعودي	٢٠١٩ ريال سعودي	
٩٦,٢٨٣	٧٦,٣١٥	٨٧,١٣١	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
-	٥٧,٥٢٢	٧٥,١٣٩	تأمين طبي مدفوعة مقدماً
٩,٥٧٥	٢٦,٤٧٦	٤٠,٢٢٠	صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً
١٠,٨٩٩	٥,٤٥١	-	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
٧,٣٦٦,٨٤٠	٢,٣٣٢,٦٩٤	٨,٦٦٢,٠٣٣	دفعات مقدمة لموردين
٨٣,٧٠٠	١٥٥,٧٠٠	١٩٢,٢٩٧	عهد وضمم موظفين
-	٣,٢٥٠	١١,٥٢٥	أخرى
٧,٥٦٧,٢٩٧	٢,٦٥٧,٤٠٨	٩,٠٦٨,٣٤٥	الإجمالي

شركة إنعام الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٧) : استثمارات في صناديق استثمارية :

صندوق جرافيتي رانش				صندوق ثروات الرياض الصناعي			
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
١ يناير	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	١ يناير	١ يناير	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	١ يناير
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	٢٠٠,٩٥٠,١٢٢	٩,٦٣٣,٤١٥	-	-	٢٠٠,٩٥٠,١٢٢	٩,٦٣٣,٤١٥	الرصيد في بداية السنة
١٩,٥٠١,٢١٩٥	-	٥,٦٣٤,٤٠٠	-	١٩,٥٠١,٢١٩٥	-	-	إضافات
-	(١٠,٨١٥,٣٦٥)	(٨,٦٩٦,٨٣٠)	-	-	(١٠,٨١٥,٣٦٥)	(٨,٦٩٦,٨٣٠)	ماتم استقطاعه مقابل تلك وحدات عقارية
-	-	(٥,٦٣٤,٤٠٠)	-	-	-	-	مخصص هيوط
-	-	٤,٤٠٠,٠٠٠	-	-	٢٥٣,٦٥٨	٤,٤٠٠,٠٠٠	مكاسب إعادة التقييم
٦٨٢,٩٢٧	٢٥٣,٦٥٨	٤,٤٩٣,٦٥٨	-	٦٨٢,٩٢٧	٢٥٣,٦٥٨	٤,٤٩٣,٦٥٨	القيمة العادلة للاستثمار في نهاية السنة
٢٠٠,٩٥٠,١٢٢	٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٤٩٣,٦٥٨	-	٢٠٠,٩٥٠,١٢٢	٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٤٩٣,٦٥٨	الجزء المتداول
-	٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٤٩٣,٦٥٨	-	-	٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٤٩٣,٦٥٨	الجزء غير المتداول
٢٠,٠١٩٥,١٢٢	-	-	-	٢٠,٠١٩٥,١٢٢	-	-	

***صندوق ثروات الرياض الصناعي**

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للإستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٢٠١٩/٢/٣١ والمحد من وحدات مصدره بلغت ١,٩٥١,٢١٩,٥٠٠ وحدة بتبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ من خلال الربح والخسارة.

كما أنه في تاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠ تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الإستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥٠١,٢١٩,٥٠٠ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ مقابل المبالغ المستحقة على الشركة نتيجة شراء أرض بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة والمبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠.

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٢٠١٩/٢/٣١ بمبلغ ٢,٠١٩,٦٣٦,٥٨٥ ريال سعودي مما نتج عنه مكاسب بلغت ٤,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم قيدها كمكاسب إعادة تقييم استثمارات كما في ٢٠١٩/٢/٣١ ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

***صندوق جرافيتي رانش**

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في قيمة استثمار في صندوق جرافيتي رانش كما في ٢٠١٩/٢/٣١ وهو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الإستثمار خلال عام ٢٠١٩م بقيمة ماتم سداده مقابل الاشتراك في الصندوق بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ما يعادل (١,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي).

لم يتم تقييم الاستثمار في صندوق جرافيتي رانش بالقيمة العادلة كما في ٢٠١٩/٢/٣١ وتم إثباته مخصص هيوط استثمار بما يعادل ١٠٠% من الاستثمار (٥,٦٣٤,٤٠٠ ريال سعودي) من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

إيضاح (٨) : الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي :-

صافي القيمة		مجمع الاستهلاك				التكلفة الدفترية		
في ١ يناير ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	رصيد ١٢/٣١	إستهلاك العام الحالي	رصيد ١/١	رصيد ١٢/٣١	الإضافات	رصيد ١/١
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٤٠٠,٤٠٠	١,٤٠٠,٤٠٠	١,٤٠٠,٤٠٠	-	-	-	١,٤٠٠,٤٠٠	-	١,٤٠٠,٤٠٠
٣٠,٤٦٩	٢٨,٦٣٤	٢٧,٥٣٣	٩,١٦٧	١,٤١٠١	٨,٠٦٦	٣٦,٧٠٠	-	٣٦,٧٠٠
٦٨,٠٨٤	٣٧,٢٤١	٨,٩٢٥	١٨٢,٦٧٠	٢٨,٣١٦	١٥٤,٣٥٤	١٩١,٥٩٥	-	١٩١,٥٩٥
١٩,٠٦٨٥	١٧٩,١٠٧	١٤٨,٢١٣	١٦٠,٤٧٤٠	٣٠,٨٩٤	١٢٩,٨٤٦	٣٠٨,٩٥٣	-	٣٠٨,٩٥٣
١,٢٨٩,٢٣٨	١,٢٤٤,٩٨٢	١,١٨٤,٦٧١	٣٥٢,٥٧٧	٦٠,٤٣١	٢٩٢,٢٦٦	١,٥٣٧,٢٤٨	-	١,٥٣٧,٢٤٨

* لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للممتلكات والآلات والمعدات في عامي ٢٠١٩م و ٢٠١٨م. كما لم يتم رسالة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات خلال عامي ٢٠١٩م و ٢٠١٨م.

* إن الممتلكات والآلات والمعدات الظاهرة أعلاه ليست تحت رهن أو تعهد.

* قامت إدارة الشركة بمراجعة الأصغر الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات الظاهرة أعلاه ورات وجود حاجة لتعديل العمر الإنتاجي الخاص بالمباني الحديدية ، وقامت بإجراء تعديل على عمرها الإنتاجي المقدر لغايات احتساب الاستهلاك ليصبح ٣٣ سنة بدلاً من ٢٠ سنة المقدر سابقاً ، ولتصبح نسبة الإستهلاك للمباني الحالية ٣% بدلاً من ٥% ، وبحسب ما هو موضح كأسس إعداد القوائم المالية في الإيضاح رقم (٢) فإن التعديلات على الأصغر الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات يتم التعامل معها كمتغيرات في التقديرات المحاسبية ويتم إثبات أثرها المالي في السنة التي يحدث فيها التغيير وللسنوات اللاحقة وعليه لم يتم إجراء تعديلات على أرقام المقارنة.

وكان الاستهلاك المحمل كالتالي:

في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٧,٩٢٥	٦٠,٣١١
٦٧,٩٢٥	٦٠,٣١١

مصاريف ادارية

إيضاح (٩) - العقارات الاستثمارية ، صافي :

صافي القيمة		مجمع الاستهلاك		التكلفة الدفترية	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	إستهلاك العام الحالي	رصيد ١/١	إضافات	١/١
في ١ يناير ٢٠١٨	ربدال سعودي	ربدال سعودي	ربدال سعودي	ربدال سعودي	ربدال سعودي
أراضي					
١١٢,٥٨٥,٣٣٧	٨٧,٣٩٧,٦٦١	-	-	-	٨٧,٣٩٧,٦٦١
٣٤٥,٥٣٨,٢٠٦	٣٩٦,٤٤٧,٥٣٢	٧٦,٥٢١,٣٥٤	٧٦,٥٢١,٣٥٤	٤٦٤,٨١١,٢٠١	٤٦٤,٨١١,٢٠١
١٣٥,٨٨,٦٨٥	١٣٤,٩٨٩,٣٢٩	٢,٣٤١,٠٦٩	١٤٨,٦٥٤,٤٢٦	-	١٥,٨٥٤,٧٥٥
٤,٢٤١,٧٦٩	٢,٥٢٥,١٨٧	-	-	٣,٥٣٠,٦٤٣	(٤١٤,١٤١)
٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧	٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩	٧٨,٣٦٢,٤٢٣	٨٤١,٦١,٠٢٨	٥٧١,٠٩٤,٢٦٠	(٤١٤,١٤١)
			٧٠,٢٠١,٣٩٥	٥٧١,٠٩٤,٢٦٠	٥٧٠,٤٠٨,٨٠٤
					الإجمالي

ظهرت العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه في عام ٢٠١٨ ضمن مجموعة العقارات والآلات والمعدات كون أن معيار لمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم كان يتطلب ذلك عند تقييمها بالقيمة العادلة، وحيث أن الشركة في عام ٢٠١٨ لم تتمكن من القيام من قياس قيمة هذه العقارات بقيمتها العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما، قررت الإدارة حينها الأخذ بإعفاء التكلفة أو الجهد للذين لا مبرر لهما في القياس بعد الإثبات الأولي للعقارات الاستثمارية كما هو موضح في البند رقم ٧,١٦ من القسم رقم (١٦) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم باختيار نموذج التكلفة في المحاسبة عن هذه العقارات الاستثمارية، نظرًا لأن المنفعة المتوقعة المتحققة من احتساب هذه العقارات بقيمتها العادلة من خلال خبراء معتمدين ستكون أقل من التكلفة المتكبدة نتيجة إجراء هذا التقييم من قبل هؤلاء الخبراء، وخصوصاً في ظل توفر مثل هذه المعلومات لدى الشركة من خلال الخبرات الحالية لدى منسوبيها وفي ظل عدم خضوع الشركة للمسائلة العامة الأمر الذي لا يبرر إجراء مثل هذا التقييم.

في عام ٢٠١٩ قامت الشركة بالتحول للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وكما هو موضح بالسياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت، قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب محمد الدحيم للتقييم العقاري (مقيم عقاري خارجي مستقل ومعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه العقارات الاستثمارية ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٠٣٦٨) وكانت القيمة السوقية العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ (١٠,١٧٠,٣٧٢,٨٥٣) ريال سعودي

من ضمن الأراضي الظاهرة أعلاه وحدة عقارية تم إضائها خلال العام ٢٠١٨ مبلغ ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة المبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ١٠/٨/٧١٠م المتمثل بشراء وحدات عقارية وبارقام قطع (٤٣٤-٤٣٢-٤٣١-٤٠٠-٤٠٠-٣٩٨-٣٩٧-٣٩٦-٣٩٥-٣٩٤-٣٩٣-٣٩٢-٣٩١-٣٩٠)، حيث بلغت إجمالي مساحة تلك الوحدات العقارية ١١,٧٤,٤١١م^٢ وبتكلفة إجمالية بلغت ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلصت من استثماراتها الشركة في صندوق هي عبارة عن قيمة السعي بواقع ٦٧٥,٩٦١ ريال سعودي دفعت عند توقيع الإثباتية وقيمة الدفعات الأولى والثانية من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي خصمت من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلال العام ٢٠١٩ تم خصم الدفعات الثالثة وجزء من الرابطة من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي وبتقريباً يكون قد تم سداد مبلغ إجمالي بواقع ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي وتبقى مبلغ ٢٠,٥٢٦,٢١٨ ريال سعودي تنفع بحسب شرط الاتفاقية بين الطرفين، علماً بأنه كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة للاستلام من قبل الشركة بتاريخ ١١/١١/٢٠١٤ هـ الموافق ١٠/٩/٢٠١٩م بحسب تلك الاتفاقية إلا أنه حتى نهاية السنة المالية لم يتم الانتهاء من الإفراغ للمشروع طمناً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٢٠ بلغت ١٠٠%.

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٩) : العقارات الاستثمارية ، صافي (تتمة) :

* في نفس تاريخ توقيع عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠١٩. كما لم يتم رسلة أي تكاليف اقتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠١٩م و ٢٠١٨م.

وكان الإستهلاك المحمل كالتالي:

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٠٨٦,٢٠٠	٨,١٥١,٣٠٥	تكلفة الإيرادات
١٦,٢٠٥	٩,٧٢٣	مصاريف إدارية
١٣,١٠٢,٤٠٥	٨,١٦١,٠٢٨	

إيضاح (١/٩) : العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء:

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٤١,١٣٨	٤,٢٤١,٧٦٩	الرصيد في بداية السنة
٣,٣٠٠,٦٣١	٩,٨٢١,٤٤٣	إضافات خلال السنة
-	(١٢,٠٣٨,٠٢٥)	تحويلات للعقارات الاستثمارية خلال السنة
-	-	تسويات خلال السنة
٤,٢٤١,٧٦٩	٢,٠٢٥,١٨٧	
	٣,٠٣٠,٦٤٣	

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشاريع متمثلة في عقارات تقوم الشركة بإنشائها للاستفادة منها وتأجيرها وبعضها قائم حالياً ولكن يتم تجديد أو إضافة بعد التحسينات عليه ، حيث كانت في بداية السنة تبلغ ٨ مشاريع وتم إقفال وتسوية ما عدده (٢) منها بتحويلهم للمصاريف التشغيلية خلال السنة لتوقف الإدارة عن استكمالها، ليتبقى ما عدده (٦) مشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

إيضاح (١٠) : الأصول غير الملموسة ، صافي :

* بلغ قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المحصل على أعباء السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ (صفر) ريال

* قامت إدارة الشركة ببراعة الأصول غير الملموسة الظاهرة أعلاه ولا ترى حاجة لتعديلها

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة

إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١١) : دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغ قيمتها (٢٧,٠٣٨,٤١٤) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٩ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وباقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداؤه على أقساط متتابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة مواعييدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٣١م بلغت ١٠٠%، كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصوصة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساو لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي لم يتم سداد أية دفعات نقدية بعد ذلك وتم الإتفاق على ذلك بينها وبين شركة ثروات شفهيّاً بأن يتم سداد الدفعات المستحقة لها عند حصر قيمة العائد من الاستثمار في الصندوق وتسويته من المبلغ المستحق سداؤه لشركة ثروات ، قيمة كل قسط منها كما هو في الجدول التالي:

الدفعة	من إجمالي القيمة	مبلغ الدفعة	نسبة الإنجاز (تراكمياً)	وصف الإنجاز
١	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٠٪	عند توقيع العقد
٢	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٤٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٤٠٪
٣	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٦٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٦٠٪
٤	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	٨٠٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٨٠٪
٥	١٥٪	٤,٠٥٥,٧٦٢	٩٥٪	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٩٥٪
٦	٥٪	١,٣٥١,٩٢٠	١٠٠٪	مستحقة عند الإفراغ

وتم خلال السنة سداد ما قيمته ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال من الدفعات الموضحة أعلاه وكانت حركة السداد للمبالغ كما هي في الجدول التالي:

	في ٣١ ديسمبر		في ١ يناير ٢٠١٨
	٢٠١٩	٢٠١٨	
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	١٦,٢٢٣,٠٤٩	-	-
إضافات خلال السنة	-	٢٧,٠٣٨,٤١٤	-
المسدد خلال السنة	(٨,٦٩٦,٨٣٠)	(١٠,٨١٥,٣٦٦)	-
الرصيد في نهاية السنة	٧,٥٢٦,٢١٩	١٦,٢٢٣,٠٤٨	-

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٢) : مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٢,٥٧٨	٨٣,٩٢٠	٧٧,٠٣٣	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
-	١٥,١٥٩	١٤,٧٩٢	تأمينات إجتماعية مستحقة
-	١٣٥,١٩٠	١٣٥,٠٧٨	عمولات وسعي مستحقة
١٧,٠١٥,٤٠٨	١٧,١٩٨,٩٤١	١٨,٤٤١,٥٣٨	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٥,١٤٤	٢٢,٢٧١	-	دائنين تجاريين
١,٠٩٦,٢٥٠	٥٠,٧٤٦	-	دفعات مقدمة من العملاء
-	٢٢,٣٢٨	-	أمانات عاملين
-	١٧١,٥٣٢	٣٨,٨٤١	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/١٢)
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	١٣٢,٠٠٠	أخرى
١٨,١٥١,٨٨٠	١٧,٧١٢,٥٨٧	١٨,٨٣٩,٢٨٢	الإجمالي

إيضاح (١/١٢) : أمانات ضريبة القيمة المضافة :

في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	١٧١,٥٣٢	الرصيد في بداية السنة
-	٢,٠٠٥,٢٠٤	٢,٢١٨,٩٩٩	ضريبة المخرجات خلال السنة
-	(٩٣,٦٥٨)	(١١٧,٤٥٨)	ضريبة المدخلات خلال السنة
-	-	١٦,٤٨٩	فروقات وتعديلات
-	١,٩١١,٥٤٦	٢,٢٨٩,٥٦٢	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
-	(١,٧٤٠,٠١٤)	(٢,٢٥٠,٧٢١)	الضريبة المسددة خلال السنة
-	١٧١,٥٣٢	٣٨,٨٤١	الرصيد في نهاية السنة

وضع ضريبة القيمة المضافة

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠١٩م وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل عن شهر ديسمبر ٢٠١٩م .

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مغلقة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٣) : أطراف ذات علاقة :

المعاملات خلال السنة					
رصيد ١ يناير ٢٠١٨	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	دائن	مدين	رصيد ١ يناير ٢٠١٩	نوع العمليات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	طبيعة العلاقة
١٩٧,٧٧١,١١٨	١٧٦,٥٣٠,٣٤٢	٦٤٤,٨٩٣	١٦,٥٧٠,٩٠١	١٩٢,١٢٩,٤٢٩	تمويلية
-	-	١,٨٩٠,٠٠٠	٢,٠٤٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	يملكها رئيس مجلس الإدارة
٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٩٠,٠٠٠	٤٩٠,٠٠٠	-	عضو مجلس إدارة
١٩٨,٥٤١,١١٨	١٧٦,٥٧٣,٤٢١	٣,٣٩٤,٨٩٣	١٩,٤٧٠,٩٠١	١٩٢,٦٤٩,٤٢٩	المدير التنفيذي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة الظاهرة أعلاه والمشار إليها (*) تعتبر أرصدة غير واجبة السداد أو التحصيل على المدى القصير، وعليه يبين الإيضاح التالي الجزء المتداول و الغير متداول من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
٢٧,٠٠٠	٣٧,٠٠٠	٦٤,٠٠٠
١٩٧,٧٧١,١١٨	١٧٦,٤٢٠,٣٤٢	٣٧٤,١٩١,٤٦٠
١٩٨,٥٤١,١١٨	١٧٦,٥٧٣,٤٢١	٣٧٥,١١٤,٥٣٩

في ٣١ ديسمبر

٢٠١٨	٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٨٠,٠٠٠	٤٩٠,٠٠٠
٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠
٦٥٠,٠٠٠	٨٦٠,٠٠٠

تعويضات كبار الموظفين

تقنيين
غير تقنيين
الإجمالي

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٤) : مخصص الزكاة:

في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٦,١٥٤,٤٦٢	٢٤,٧٣٠,١١٧	٢٤,٧٣٠,١١٧	صافي دخل العام
٦,٩١٩,١٩٣	٨١٢,٥٩٩	٢,٢٠٨,٣٦٤	مخصصات المكونة خلال العام
٣٣,٠٧٣,٦٥٥	٢٥,٥٤٢,٧١٦	٢٦,٩٣٨,٤٨١	صافي الربح المعدل
٤٩١,٣٧٣,٠٧٢	٥٢٤,٣٤٨,١٧٩	٤٩٢,٩٤٨,٣٠٢	بنود مضافة
(٤٩٣,٩١٦,٥٠٨)	(٥١٠,٧٦٥,٨٠٨)	(٤٩٦,٧١٩,٢٩٤)	بنود مخصومة
٣٠,٥٣٠,٢١٩	٣٩,١٢٥,٠٨٧	٢٣,١٦٧,٤٨٩	الوعاء الزكوي
٨٢٦,٨٤١	٩٧٨,١٢٧	٥٧٩,١٨٧	الزكاة المستحقة

وكانت حركة المخصص على النحو التالي :

في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٧٨,١٢٧	٥٧٩,١٨٧	٥٩٣,٥٩٣	الرصيد في بداية السنة
٨٢٦,٨٤١	٩٧٨,١٢٧	٥٧٩,١٨٧	المكون
(٩٧٨,١٢٧)	(٥٧٩,١٨٧)	(٥٩٣,٥٩٣)	المسدد
٨٢٦,٨٤١	٩٧٨,١٢٧	٥٧٩,١٨٧	الرصيد في نهاية السنة

بلغت الزكاة المستحقة المحتسبة والمحملة على دخل الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ م مبلغ ٨٢٦,٨٤١ ريال سعودي ظهرت كبند مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي دخل السنة المعدل إضافة إلى ٢,٥% من صافي الوعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الوعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل وفي حال كان صافي الدخل المعدل هو الأعلى فيتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي الدخل المعدل فقط، وأما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ م فقد تم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي دخل السنة المعدل .

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م وحصلت على شهادة زكاة تنتهي بتاريخ ١٤٤٠/٩/٧ هـ الموافق ٢٠٢٠/٤/٣٠ م، علماً بأنه لم تصدر أي ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل على الإقرارات الزكوية والقوائم المالية للشركة المقدمة عن السنوات السابقة منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخ صدور القوائم المالية الحالية.

إيضاح (١٥) : التزامات المنافع المحددة للموظفين :

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية . يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم ، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية . إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير مموله ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر	في ٣١ ديسمبر
٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٧٠,١١٥	٣٣,٥١٤	٣٣,٠٤٠

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

٧٠,١١٥	٣٣,٥١٤	٣٣,٠٤٠	الرصيد في بداية السنة
٥٨,٦٦٥	٥٩,٩٥٣	١٩,٠٣٥	المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:
١٩,٠٣٥	٥٩,٩٥٣	١٩,٠٣٥	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة ضمن الأرباح والخسائر
١,٤٦٥	(٣,٣٥٢)	(٧,١٠٨)	إعادة قياس الالتزامات المنافع المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر
٦٠,١٣٠	٥٦,٦٠١	١١,٩٢٧	صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر
(٢,٧٢٢)	(٢٠,٠٠٠)	(١١,٤٥٣)	المدفوع خلال السنة
١٢٧,٥٢٣	٧٠,١١٥	٣٣,٥١٤	القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

الإفتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

إن الافتراضات الإكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة لتقييم الالتزامات المتعلقة باحتساب التزامات منافع الموظفين - نهاية الخدمة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠١٨
٤%	٤%
٠,١%	٠,١%
٠,١%	٠,١%
١%	١%
٦٠-٦٥ سنة	٦٠-٦٥ سنة

معدل الخصم
معدل الزيادة السنوية في الراتب
معدل الوفاة
معدل دوران التوظيف
سن التقاعد الطبيعي

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٦) : إيرادات:

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٦٢٣,٣٥٢	فندق روابي زمزم بمكة المكرمة
٥,٩٢٧,٢٨٩	٦,١٩٠,٤٧٦	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
٥,٤٠٠,٠٠٠	٥,١٣٩,٩٦٥	برج أبان
٣,٧٧١,٢٥٨	٣,١٧٤,٣١٩	ورش طريق الخرج
٢,٧٣٤,١٦٤	٣,٣٣٣,٣١٤	مركز الموسيقى للمكاتب
٤,٢٦٦,٦٦٧	٤,٩١٠,٤١٣	عمارة الستين
٢,٣٤٢,٠٠٢	٢,٣٧٠,٠٤٩	عمائر طريق الخرج
١,٢٤٨,١٤٧	١,٢٠٠,١٧٨	صناعية العبيدان
٨٣٣,٣٢٠	١,٠٠٥,٥٦٩	مول الدمام
٣٩٤,٤٨٦	٢١٢,٥٠٠	أحواش ودكاكين العمارة
٤,٢٣٦,٩٥٠	٥,٤٦٥,٤٤٣	مركز أبان حي الغدير
٧٣٣,٣٣٣	٧٩٧,٧٧٢	أسواق العمرو
٦٩٨,٠٠٧	٧٢٠,٠٣٣	مبنى الشركة الجديد
٥١٠,٦٠٠	٥٩٠,٠٠٠	فلل المحمدية
١٨٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مستودعات الزاويدي بمكة المكرمة
-	٩١,٦٦٧	أرض حي حطين
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	٤٤,٩٩٥,٠٥٠	الإجمالي

إيضاح (١٧) : تكلفة الإيرادات :

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٠٨٦,٢٠٠	٨,١٥١,٣٠٥	استهلاك عقارات استثمارية
١,٨٧٥,٣٥٧	١,٨٠٤,٥٠٠	عقود إدارة وتشغيل عقارات
-	١,٥٢١,١٢٢	خصومات وتخفيضات
٧١٨,٦٧٢	٩٥٧,١٨٦	كهرباء ومياه وصرف صحي وصيانة ومنافع
-	٥٥٠,٠٠٠	تصاميم هندسية
٢٠٨,٧٢٦	٢٤١,١٠٧	رواتب وأجور ومنافع عاملين
١٥,٨٨٨,٩٥٥	١٣,٢٢٥,٢٢٠	الإجمالي

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (١٨) : مصاريف عمومية وإدارية :

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٨٥٨,١٢٠	٢,٠١٩,٥٠٥	رواتب وأجور ومافي حكمها
٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	رواتب أعضاء مجلس الإدارة
٦٧,٩٢٥	٦٠,٣١١	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات
١٦,٢٠٥	٩,٧٢٣	استهلاك عقارات استثمارية
٥٨,٤٧١	٦٦,٦٥٥	كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاح
١٣,١٨٠	١٨,٠٥٧	رسوم واشتراكات
١٣,٥٤٧	١٦,٩٥١	قرطاسية
٩,٨٢٠	٢١,٥١٧	سفر وانتقال
٤٣,٢٣٤	١٤١,٩٤٤	أخرى
٢,٤٥٠,٥٠٢	٢,٧٢٤,٦٦٣	الإجمالي

بموجب قرار رئيس مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١م تم اعتماد تسجيل رواتب وأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١م والمستحقة لهم بموجب المادة رقم (١٩) من النظام الأساسي للشركة.

إيضاح (١٩) : مصاريف بيع وتوزيع وتسويق :

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٨,٦٩٠	١٧٨,٠٧٨	سعي وعمولات
٥,٣٦١	٥٣٩	ملصقات ومطبوعات
٦,٥٣٠	-	إعلانات
٢٦٠,٥٨١	١٧٨,٦١٧	الإجمالي

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٢٠) : الأصول المحتملة :

عقود الإيجار
*** تصنيف عقود الإيجار**

تم تصنيف عقود الإيجارات للشركة (كمستأجر - لا يوجد لدى الشركة أي عقود إيجار كمستأجر) كمؤجر والميرمة بين الشركة ومستأجرين عقاراتها كعقود إيجار تشغيلية بناءً على مضمون المعاملة حيث يصنف الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

*** الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية:**

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (للشركة كمؤجر) كما يلي:

الفترة الزمنية لدفعات الإيجار المستقبلية				مركز التكلفة
أقل من سنة	من خمس سنوات	بعد سنة وأقل	المجموع	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٨٨,٨٨٩	-	٣٦,٥٨٨,٨٨٩	فندق روابي زمزم مكة المكرمة
٦,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٥٠٨,٣٣٣	-	١٧,٠٠٨,٣٣٣	فندق روابي الزهراء المدينة المنورة
٥,٠٢٢,٢٢٢	٧,٥٧٢,٢٢٢	-	١٢,٥٩٤,٤٤٤	برج أبان
١,٦٣٥,٦٦٣	٤٩٢,٥٤٢	٣٣١,٥٢٨	٢,٤٥٩,٧٣٣	ورش طريق الخرج
٢,٣١٨,٦٨٤	١,٠٧٣,١٢٧	-	٣,٣٩١,٨١١	مركز الموسيقى للمكاتب
٤,٥٧٨,٣٣٤	٥,٠٢٤,٤٤٤	-	٩,٦٠٢,٧٧٨	عمارة الستين
١,٧١٩,٧٧٩	٢,٥٨٧,٧٣٦	٣,٦٩٩,٢٣٦	٨,٠٠٦,٧٥١	عمائر طريق الخرج
٦٣٦,٢١٤	-	-	٦٣٦,٢١٤	صناعية العبيدان
٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	مول الدمام
٦٢,٦٩٥	٧,٧٧٨	-	٧٠,٤٧٣	أحواش ودكاكين العمارة
٤,٨٧٧,٠٥٨	٧٩٣,٦٥١	-	٥,٦٧٠,٧٠٩	مركز أبان الغدير
٨٠٠,٠٠٠	٨٥١,١١١	-	١,٦٥١,١١١	أسواق العمرو
٤٤٢,٣٢٠	٤٢٩,١٦٧	-	٨٧١,٤٨٧	مبنى الشركة الجديد
٣٥٦,٥٩٠	٥,٤٩٣	-	٣٦٢,٠٨٣	فلل المحمدية
٩٨,٩٧٢	-	-	٩٨,٩٧٢	مستودعات الزاوي بمكة المكرمة
١٠٠,٠٠٠	١٢,١٠٠,٠٠٠	٩٧,٦٢٥,٠٠٠	١٠٩,٨٢٥,٠٠٠	أرض حي حطين
٣٨,٦٤٨,٥٣١	٧٨,٥٣٤,٤٩٣	١٢١,٦٥٥,٧٦٤	٢٣٨,٨٣٨,٧٨٨	الإجمالي

*** الإيجارات الشرطية:**

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠١٩ مقابل (صفر للعام ٢٠١٨) ، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م سواء (كمستأجر) أو (كمؤجر).

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إيضاح (٢١): القطاعات التشغيلية :

لأغراض إدارية تتكون الشركة من وحدات عمل بناء على طبيعة عملياتها التي تقدمها ولديها قطاعين يتم إعداد التقرير بشأنها كما يلي:

أ- القطاع السكني

ب - القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالشركة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى الشركة ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات. تقع جميع الأصول التشغيلية داخل المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها التجارية في داخل المملكة العربية السعودية فقط ولا يوجد لديها أي فروع خارجية ، وعليه يتم قلم يتم الإفصاح عن أي معلومات حول القطاعات الجغرافية ، وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

الإجمالي	المركز الرئيسي	القطاع السكني	القطاع التجاري	
٤٤,٩٩٥,٠٠٠	-	٢,٠٤٨,٨٢٧	٤٢,٩٤٦,٢٢٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	(٢,٨٣٣,٣١٧)	(٩٨٦,٥٧٢)	(٩,٤٠٥,٣٣١)	إيرادات النشاط
٣١,٧٦٩,٨٣٠	(٢,٨٣٣,٣١٧)	١,٠٦٢,٢٥٥	٣٣,٥٤٠,٨٩٢	تكاليف النشاط
				الإجمالي
(٢,٧٢٤,٦٦٣)	(٢,٧٢٤,٦٦٣)	-	-	مصاريف عمومية و إدارية
(١٧٨,٦١٧)	(١٧٨,٦١٧)	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
		-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
		-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحويل
(١,٢٢٥,٠٦٢)	(١,٢٢٥,٠٦٢)	-	-	إيرادات أخرى
١٤٦,٩٧٤	١٤٦,٩٧٤	-	-	صافي دخل السنة قبل الزكاة
٣١,٧٨٨,٤٦٢	(٢,٨١٤,٦٨٥)	١,٠٦٢,٢٥٥	٣٣,٥٤٠,٨٩٢	إجمالي الموجودات
٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩				إجمالي المطلوبات
٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦				للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	-	-	-	إيرادات النشاط
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	-	-	-	تكاليف النشاط
٢٧,٣٨٧,٢٦٨	-	-	-	الإجمالي
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	-	-	-	مصاريف عمومية و إدارية
(٢٦٠,٥٨١)	(١,٤٦٥)	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
		-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
٢٥٣,٦٥٨	-	-	-	مصنفة بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
		-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحويل
(٣٧٩,٢٩٤)	-	-	-	إيرادات أخرى
١٧٩,٥٦٨	-	-	-	صافي دخل السنة قبل الزكاة
٢٤,٧٣٠,١١٧	(١,٤٦٥)	-	-	إجمالي الموجودات
٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩				إجمالي المطلوبات
٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦				

إيضاح (٢٢) : اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) لأول مرة :

تم إعداد هذه القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م حسب المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كانت الشركة تقوم بإعداد قوائمها المالية التي أصدرتها لكافة السنوات السابقة قبل ١ يناير ٢٠١٨م وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للحاسبين القانونيين والقوائم المالية التي تم إصدارها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م تم إعدادها وفقاً للمعيار الدولي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم (IFRS for SMEs) بناءً على ذلك، قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية التي تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية مع معلومات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

توضح الجداول التالية تأثير التحول من المعيار الدولي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة الحجم (IFRS for SMEs) إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS).

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول (٢٢-١) : مطابقة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٨ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية) :

IFRS	أثر التحول	IFRS for SMEs	الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الموجودات المتداولة:
٢١,٠٧٠,٢٨٦	-	٢١,٠٧٠,٢٨٦	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٨,٤٠٧,٣٨٨	-	٨,٤٠٧,٣٨٨	ذمم المستأجرين ، صافي
٧,٥٦٧,٢٩٧	-	٧,٥٦٧,٢٩٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
-	-	-	استثمارات في صناديق إستثمارية
٣٧,٠٤٤,٩٧١	-	٣٧,٠٤٤,٩٧١	إجمالي الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
٢٠,١٩٥,١٢٢	-	٢٠,١٩٥,١٢٢	استثمارات في صناديق إستثمارية
١,٢٨٩,٢٣٨	(٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧)	٤٧٦,٧٤٣,٢٣٥	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي
٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧	٤٧٥,٤٥٣,٩٩٧	-	عقارات استثمارية ، صافي
٢	-	٢	الأصول غير الملموسة
٤٩٦,٩٣٨,٣٥٩	-	٤٩٦,٩٣٨,٣٥٩	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠	-	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة:
-	-	-	دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٨,١٥١,٨٨٠	-	١٨,١٥١,٨٨٠	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٧٠,٠٠٠	-	٢٧٠,٠٠٠	أطراف ذات علاقة
٥٧٩,١٨٧	-	٥٧٩,١٨٧	مخصص الزكاة
١٩,٠٠١,٠٦٧	-	١٩,٠٠١,٠٦٧	إجمالي المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
١٩٧,٧٧١,١١٨	-	١٩٧,٧٧١,١١٨	أطراف ذات علاقة
٣٣,٥١٤	-	٣٣,٥١٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٩٧,٨٠٤,٦٣٢	-	١٩٧,٨٠٤,٦٣٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢١٦,٨٠٥,٦٩٩	-	٢١٦,٨٠٥,٦٩٩	إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين :
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	إحتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال
١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	-	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	الأرباح المبقاة
٢٧,٤٢٧	-	٢٧,٤٢٧	التغيرات المتراكمة في بنود الدخل الشامل الآخر
٣١٧,١٧٧,٦٣١	-	٣١٧,١٧٧,٦٣١	إجمالي حقوق المساهمين
٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠	-	٥٣٣,٩٨٣,٣٣٠	إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول (٢-٢٢) : مطابقة قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تاريخ التحول إلى المعايير الدولية) :

الموجودات	IFRS for SMEs ريال سعودي	أثر التحول ريال سعودي	IFRS ريال سعودي
الموجودات المتداولة:			
النقد في الصندوق ولدى البنوك	٤٦,٥٨٣,١٩٧	-	٤٦,٥٨٣,١٩٧
ذمم المستأجرين ، صافي	٨,٥٥٩,٨٦٦	-	٨,٥٥٩,٨٦٦
مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى	٢,٦٥٧,٤٠٨	-	٢,٦٥٧,٤٠٨
استثمارات في صناديق إستثمارية	٩,٦٣٣,٤١٥	-	٩,٦٣٣,٤١٥
إجمالي الموجودات المتداولة	٦٧,٤٣٣,٨٨٦	-	٦٧,٤٣٣,٨٨٦
الموجودات غير المتداولة:			
استثمارات في صناديق إستثمارية	-	-	-
الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي	٥٠١,١٣٢,٣٩١	(٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩)	١,٢٤٤,٩٨٢
عقارات استثمارية ، صافي	-	٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩	٤٩٩,٨٨٧,٤٠٩
الأصول غير الملموسة	٢	-	٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٥٠١,١٣٢,٣٩٣	-	٥٠١,١٣٢,٣٩٣
إجمالي الموجودات	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	-	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة:			
دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط	١٦,٢٢٣,٠٤٨	-	١٦,٢٢٣,٠٤٨
مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١٧,٧١٢,٥٨٧	-	١٧,٧١٢,٥٨٧
أطراف ذات علاقة	٥٢٠,٠٠٠	-	٥٢٠,٠٠٠
مخصص الزكاة	٩٧٨,١٢٧	-	٩٧٨,١٢٧
إجمالي المطلوبات المتداولة	٣٥,٤٣٣,٧٦٢	-	٣٥,٤٣٣,٧٦٢
المطلوبات غير المتداولة:			
أطراف ذات علاقة	١٩٢,١٢٩,٤٢٩	-	١٩٢,١٢٩,٤٢٩
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٧٠,١١٥	-	٧٠,١١٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١٩٢,١٩٩,٥٤٤	-	١٩٢,١٩٩,٥٤٤
إجمالي المطلوبات	٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦	-	٢٢٧,٦٣٣,٣٠٦
حقوق المساهمين :			
رأس المال	٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
إحتياطي نظامي	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠
مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠
الأرباح المبقة	١٤٨,٧١٢,١٩٤	-	١٤٨,٧١٢,١٩٤
التغيرات المتراكمة في بنود الدخل الشامل الآخر	٣٠,٧٧٩	-	٣٠,٧٧٩
إجمالي حقوق المساهمين	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	-	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩	-	٥٦٨,٥٦٦,٢٧٩

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول (٢٢-٣) : مطابقة قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ :

IFRS	أثر التحويل	IFRS for SMEs	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٣,٢٧٦,٢٢٣	-	٤٣,٢٧٦,٢٢٣	إيرادات التشغيل
(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	-	(١٥,٨٨٨,٩٥٥)	مصروفات التشغيل
٢٧,٣٨٧,٢٦٨	-	٢٧,٣٨٧,٢٦٨	مجموع ربح التشغيل
			المصاريف:
(٢,٤٥٠,٥٠٢)	-	(٢,٤٥٠,٥٠٢)	مصاريف عمومية و إدارية
(٢٦٠,٥٨١)	-	(٢٦٠,٥٨١)	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
(٢,٧١١,٠٨٣)	-	(٢,٧١١,٠٨٣)	إجمالي المصاريف
٢٤,٦٧٦,١٨٥	-	٢٤,٦٧٦,١٨٥	صافي الربح من النشاط الرئيس
			إيرادات (مصاريف) أخرى:
٢٥٣,٦٥٨	-	٢٥٣,٦٥٨	مكاسب إعادة تقييم استثمارات
(٣٧٩,٢٩٤)	-	(٣٧٩,٢٩٤)	خسائر هبوط قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحصيل
١٧٩,٥٦٨	-	١٧٩,٥٦٨	إيرادات أخرى
٢٤,٧٣٠,١١٧	-	٢٤,٧٣٠,١١٧	صافي ربح العام قبل الزكاة
(٩٧٨,١٢٧)	-	(٩٧٨,١٢٧)	الزكاة الشرعية
٢٣,٧٥١,٩٩٠	-	٢٣,٧٥١,٩٩٠	صافي الدخل
			الدخل الشامل الآخر :
٣,٣٥٢	-	٣,٣٥٢	مكاسب اكتوارية من إعادة قياس برامج المزايا المحددة للموظفين
٣,٣٥٢	-	٣,٣٥٢	إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
٢٣,٧٥٥,٣٤٢	-	٢٣,٧٥٥,٣٤٢	إجمالي الدخل الشامل

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

جدول (٤-٢٢) : مطابقة قائمة التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ١ يناير ٢٠١٨:

IFRS	أثر التحول	IFRS for SMEs	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال
٢٧,٤٢٧	-	٢٧,٤٢٧	التغيرات المترجمة في بنود الدخل الشامل الآخر
١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	-	١٢٤,٩٦٠,٢٠٤	أرباح مبقاة
٣١٧,١٧٧,٦٣١	-	٣١٧,١٧٧,٦٣١	الإجمالي

جدول (٥-٢٢) : مطابقة قائمة التغيرات في حقوق المساهمين عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

IFRS	أثر التحول	IFRS for SMEs	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال
٣٠,٧٧٩	-	٣٠,٧٧٩	التغيرات المترجمة في بنود الدخل الشامل الآخر
١٤٨,٧١٢,١٩٤	-	١٤٨,٧١٢,١٩٤	أرباح مبقاة
٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	-	٣٤٠,٩٣٢,٩٧٣	الإجمالي

إيضاح (٢٣) : مساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال :

تقوم الشركة بإثبات ما يتم الحصول عليه من أراضي ومباني عقارية وأصول أخرى بالهبة والمنح سواء من مساهمين أو جهات خاصة أخرى غير حكومية دون مقابل أو التزام مالي على الشركة كمساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال، بعد تقدير قيمتها العادلة بوقت الحصول عليها. تتمثل المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال البالغة ١٨٩،١٩٠،٠٠٠ ريال سعودي بالأراضي والمباني العقارية المقدمة من المساهم الشيخ / إبراهيم بن سعد الموسى (بالهبة) لشركة إنماء الروابي والتي تم تقديرها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٨ م من قبل أحد المكاتب العقارية.

إيضاح (٢٤) : ربحية السهم :

تم احتساب ربحية السهم من الأعمال وربحية السهم من صافي دخل السنة بتقسيم الربح من الأعمال الرئيسية والدخل الصافي للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

إيضاح (٢٥) : توزيعات الأرباح :

قرر المساهمين توزيعات أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ٢٦،٦٦٦،٦٦٦ ريال سعودي في ١٣ شعبان ١٤٤٠ هـ الموافق ١٨ أبريل ٢٠١٩ م.

إيضاح (٢٦) : الأدوات المالية وإدارة المخاطر :

مخاطر العملات :

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، إن معاملات الشركة الأساسية هي بالريال السعودي والدولار الأمريكي واليورو ، تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد إن مخاطر العملات غير جوهرية .

مخاطر أسعار العملات :

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تنذبذ قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق ، تعتبر الإدارة بأن مخاطر أسعار العملات منخفضة نظرا لتدني أسعار العملات المطبقة على الموجودات أو المطلوبات المالية المرتبطة بعمولة والتي لها تأثير محدود على الأداء المالي للشركة .

مخاطر السعر :

المخاطر التي تكمن في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل محددة بالأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق . لا تتعرض الشركة لمخاطر سعر الأسهم الأوراق المالية .

مخاطر الائتمان :

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها فيما يتعلق بالنقد بالتعامل مع البنوك ذات السمعة الطيبة ، والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة .

مخاطر السيولة :

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية ، تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة ، وقد تجاوزت قيمة الموجودات المتداولة المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

إيضاح (٢٧): القيمة المالية العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل، تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقدية وشبه النقدية والمدينين، بينما تتكون المطلوبات من الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع وأطراف ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.

إيضاح (٢٨) : الأحداث اللاحقة :

في مطلع عام ٢٠٢٠م ظهر فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) كجائحة عالمية ، وأعلنت منظمة الصحة العالمية حالة الطوارئ الصحية العامة محل الاهتمام الدولي في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. انتشر كوفيد - ١٩ عبر مناطق جغرافية متعددة حول العالم ، مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية تم الإبلاغ عن انتشار كوفيد - ١٩ في المملكة العربية السعودية في مارس ٢٠٢٠م ، مما أدى إلى إغلاق المدن الكبرى. تعتبر الشركة أن هذا التفشي حدث غير قابل للتعديل في القوائم المالية. نظراً لكون الوضع متغيراً وسريع التطور ، لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لهذا التفشي على الشركة. سيتم النظر في تأثير هذا التفشي على عمليات الشركة والتقارير المالية في عام ٢٠٢٠م.

إيضاح (٢٩): اعتماد القوائم المالية:

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٧ ذوالحجة ١٤٤١هـ الموافق ٢٨ يوليو ٢٠٢٠م.

إيضاح (٣٠): أرقام المقارنة:

تم إعادة تبويب بعض ارقام سنة المقارنة لتتوافق مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.



10.2 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020م

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٦ - ٧	الإيضاحات حول القوائم المالية

"تقرير المراجع المستقل"

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي :

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية مقفلة ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ، وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية ، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى .

وفي رأينا ، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية ، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي :

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا هذا . ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية . كما وفينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد . ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة .

مسؤوليات الإدارة عن القوائم المالية :

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية . والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة ، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن غش أو خطأ .

وعند إعداد القوائم المالية ، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لغرض الاستمرارية وعن الإفصاح ، عندما ينطبق ذلك ، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام غرض الاستمرارية كأساس في المحاسبة ، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك . إن مجلس الإدارة المسئول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية :

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا . والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد ، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عندما يكون موجوداً . ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة . وعلينا أيضاً :

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا . ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية .
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة .
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة .

- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة ، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها ، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة . إذا خُصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري ، فإننا علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية ، فإننا مطالبون بتعديل رأينا . وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا . ومع ذلك ، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة .
- تقييم العرض العام ، وهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً .

لقد أبلغنا مجلس الإدارة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى ، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة .

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام عقد التأسيس للشركة . وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية ، لم يتبين لنا مخالفة شركة إنماء الروابي (شركة مساهمة مغلقة) (الشركة) لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة .

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبدالله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)



الرياض في:

٤ شعبان ١٤٤٢ هـ

١٧ مارس ٢٠٢١ م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة:
١,١٨٤,٦٧١	١,١٤٥,١٧٠	٤	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي
٤٩٢,٧٣١,٨٣٧	٤٩٤,٢٨٨,٣١٧	٥	عقارات استثمارية ، صافي
٢	٢	٦	الأصول غير الملموسة
٤٩٣,٩١٦,٥١٠	٤٩٥,٤٣٣,٤٨٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة:
٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٢,٧٢٦,٣٩١	٧	النقد وما في حكمه
١٠,٣٩٣,٨٨٣	٦,٥٨٣,٣٤٤	٨	ذمم المستأجرين ، صافي
٩,٠٦٨,٣٤٥	١,٤١٣,٥٩٣	٩	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤,٩٣٦,٥٨٥	٤,٢٩٢,٦٨٣	١٠	استثمارات في صناديق استثمارية
٤٩,٥٦٩,٢٣٩	٥٥,٠١٦,٠١١		إجمالي الأصول المتداولة
٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية :
٢,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	١١ و ١	رأس المال
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٩٣٠	٣	الإحتياطي النظامي
١٨٩,١٩٠,٠٠٠	-	١٢	مساهمات إضافية مدفوعة لرأس المال
١٤٧,٣٧٣,١٤٩	٦٧,٢٨٩,٤٤٧		الأرباح المبقاة
٢٩,٣١٤	٥٦,٦٢٦		إحتياطيات أخرى
٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة :
١٧٦,٢٠٣,٤٢١	٦١,٤٤٤,٩٩٣	١٣	مستحق لأطراف ذات علاقة طويلة الأجل
١٢٧,٥٢٣	١٨٥,٠٤٠	١٤	التزامات المنافع المحددة للموظفين
١٧٦,٣٣٠,٩٤٤	٦١,٦٣٠,٠٣٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة :
			الالتزامات المتداولة :
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩	١٥	دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
١٨,٨٣٩,٢٨٢	٩,١١١,٩١٣	١٦	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٣٧٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	١٣	مستحق لأطراف ذات علاقة
٨٢٦,٨٤١	١,٢٦١,٣٣٢	١٧	مخصص الزكاة
٢٧,٥٦٢,٣٤٢	١٨,١٣٩,٤٦٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦	٧٩,٧٦٩,٤٩٧		إجمالي الالتزامات
٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح	
٤٤,٩٩٥,٠٠٠	٤٢,٥٣٣,٦٥٢	١٨	إيرادات
(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	(١٣,٢٩١,٦٠٤)	١٩	تكلفة الإيرادات
٣١,٧٦٩,٨٣٠	٢٩,٢٤٢,٠٤٨		مجمّل الربح
(٢,٧٢٤,٦٦٣)	(٢,٥٤٨,٨٣٥)	٢٠	مصروفات عمومية و إدارية
(١٧٨,٦١٧)	(١٠٩,١٧٨)	٢١	مصروفات بيع وتوزيع
٢٨,٨٦٦,٥٥٠	٢٦,٥٨٤,٠٣٥		ربح التشغيل
٤,٠٠٠,٠٠٠	(٦٤٣,٩٠٢)	١٠	أرباح (خسائر) إعادة تقييم استثمارات
(١,٢٢٥,٠٦٢)	(١,٦٧٧,٥٤٧)	٨	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-		مخصص هبوط استثمارات
١٤٦,٩٧٤	٣٣٨,٠٤٤		إيرادات أخرى
٢٦,١٥٤,٤٦٢	٢٤,٦٠٠,٦٣٠		ربح العام قبل الزكاة
(٨٢٦,٨٤١)	(١,٢٦١,٣٣٢)	١٧	الزكاة الشرعية
٢٥,٣٢٧,٦٢١	٢٣,٣٣٩,٢٩٨		صافي دخل السنة
(١,٤٦٥)	٢٧,٣١٢	١٤	الدخل الشامل الآخر :
(١,٤٦٥)	٢٧,٣١٢		إعادة قياس المنافع المحددة للموظفين
٢٥,٣٢٦,١٥٦	٢٣,٣٦٦,٦١٠		إجمالي بنود الدخل الشامل الآخر
			الدخل الشامل للسنة
٠,٦٣	٠,٥٨	٢٤	ربحية السهم:
٠,٦٣	٠,٥٨	٢٤	الأساسية
			المنخفضة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

الإجمالي	احتياطيات أخرى	الأرباح المبقاة	مساهمات إضافية مدفوعة لرأس المال	الإحتياطي النظامي	رأس المال	
٢٤٠,٩٣٢,٩٧٣	٣٠,٧٧٩	١٤٨,٧١٢,١٩٤	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠١٩
(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	-	(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	-	-	-	توزيعات أرباح
٢٥,٣٢٧,٦٢١	-	٢٥,٣٢٧,٦٢١	-	-	-	صافي دخل عام ٢٠١٩
(١,٤٤٦٥)	(١,٤٤٦٥)	-	-	-	-	إعادة قياس المنافع المحددة للموظفين
٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	٢٩,٣١٤	١٤٧,٣٧٣,١٤٩	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	٢٩,٣١٤	١٤٧,٣٧٣,١٤٩	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٨٩,١٩٠,٠٠٠)	-	٢٨٩,١٩٠,٠٠٠	زيادة رأس المال
١٠٨,٨١٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٠٨,٨١٠,٠٠٠	المحول من الملاك
(١,٠٨٩,٠٧٠)	-	(١,٠٨٩,٠٧٠)	-	-	-	تسويات سنوات سابقة
٢٣,٣٣٩,٢٩٨	-	٢٣,٣٣٩,٢٩٨	-	-	-	صافي دخل عام ٢٠٢٠
٢٧,٣١٢	٢٧,٣١٢	-	-	-	-	إعادة قياس المنافع المحددة للموظفين
-	-	(٢,٣٣٣,٩٣٠)	-	٢,٣٣٣,٩٣٠	-	المحول للإحتياطي النظامي
٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣	٥٦,٦٢٦	٦٧,٢٨٩,٤٤٧	-	٣,٣٣٣,٩٣٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :		
٢٦,١٥٤,٤٦٢	٢٤,٦٠٠,٦٣٠	الربح قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
		الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية :
٨,٢٢١,٣٣٩	٨,٣٦٠,٣٠٧	الاستهلاكات
٥,٦٣٤,٠٠٠	-	مخصص هبوط استثمارات
٥٨,٦٦٥	٨٩,٠٠٤	١٤ مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة الحالية - المكون
١,٢٢٥,٠٦٣	١,٦٧٧,٥٤٧	٨ مخصص خسائر استثمارية متوقعة
(٤,٠٠٠,٠٠٠)	٦٤٣,٩٠٢	١٠ مكاسب / إعادة تقييم استثمارات
٣٧,٢٩٣,٥٢٩	٣٥,٣٧١,٣٩٠	
التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:		
(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	١٠ إضافات على الاستثمار في صناديق استثمارية
(٣,٠٣٧,٧٤٧)	٢,١٣٢,٩٩٢	٨ المدينين التجاريين
(٦,٤١٠,٩٣٧)	٧,٦٥٤,٧٥٢	٩ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,١٢٦,٦٩٥	(٩,٧٢٧,٣٦٩)	١٦ مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٦,٠٧٦,٠٠٨)	(١١٤,٨٨٨,٤٢٨)	١٣ أطراف ذات علاقة
٧,٢٦١,٥٣٢	(٧٩,٤٥٦,٦٦٣)	صافي النقد من العمليات
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		
(٢١,٣٣٣)	-	٨ مخصص خسائر استثمارية متوقعة - المستخدم
(٢,٧٢٢)	(٤,١٧٥)	١٤ مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة ، المستخدم
(٩٧٨,١٢٧)	(٨٢٦,٨٤١)	١٧ مخصص الزكاة الشرعية، المستخدم
٦,٢٥٩,٣٥٠	(٨٠,٢٨٧,٦٧٩)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :		
-	-	٤ إضافات ممتلكات والآلات ومعدات
(١,٤١٩,٥٩٧)	(٢٤,٠١٨,٢١١)	٥ إضافات عقارات استثمارية تحت الإنشاء
٤١٤,١٤٢	١٤,١٤٠,٩٢٥	٥ إستيعادات على العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء
(١,٠٠٥,٤٥٥)	(٩,٨٧٧,٢٨٦)	صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
تدفقات نقدية من أنشطة تمويلية:		
-	١٠٨,٨١٠,٠٠٠	مقبوضات من زيادة رأس المال
-	(١,٠٨٩,٠٧٠)	تسويات سنوات سابقة
(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	-	توزيعات
(٢٦,٦٦٦,٦٦٦)	١٠٧,٧٢٠,٩٣٠	صافي التدفقات الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٢١,٤١٢,٧٧١)	١٧,٥٥٥,٩٦٥	صافي الزيادة في أرصدة النقد
٤٦,٥٨٣,١٩٧	٢٥,١٧٠,٤٢٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٢,٧٢٦,٣٩١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الشركة وطبيعة النشاط :

أ. تأسيس الشركة
شركة إنماء الروابي هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢ الموافق ٤ إبريل ٢٠١١ م.
• يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو:
شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النمرية، وحدة رقم ٤٦٣٢، الرياض - ٧٨٦٤، المملكة العربية السعودية.

ب. طبيعة نشاط الشركة :
يتمثل نشاط الشركة في إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والغير سكنية ، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ج. رأس المال الشركة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغ رأس مال الشركة المكتتب فيه والمدفوع ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٢٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد) .
• بتاريخ ١٤ محرم ١٤٤٢ الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة علي زيادة رأس المال من ٢,٠٠٠,٠٠٠ الي ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوعة القيمة تم تمويل الزيادة من الحسابات التالية (حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة ١٨٩,١٩٠,٠٠٠ ، حساب أطراف ذات علاقة - إبراهيم سعد موسى بقيمة ١٠٨,٨١٠,٠٠٠ ، حساب الأرباح المبقة بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) بأجمالي زيادة قدرها ٣٩٨,٠٠٠,٠٠٠ .

د. السنة المالية للشركة :
تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

هـ. اعتماد القوائم المالية
تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ١٤٤٢/٨/٣ هـ الموافق ١٦ مارس ٢٠٢١ م.

٢. أسس إعداد القوائم المالية :

أسس الإعداد:

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أسس القياس

أعدت القوائم المالية المرفقة باستخدام أسس القياس المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لكل نوع من الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في كل تاريخ إعداد القوائم المالية:

- الاستثمارات في صناديق استثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.
- يتم الاعتراف بمنافع الموظفين لنهاية الخدمة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الانتماء المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي الذي يعتبر عمله العرض والنشاط للشركة.

أساس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

تعرض الشركة قائمة المركز المالي على أساس متداول وغير متداول. كما اختارت الشركة بأن يتم عرض نتائج أعمال الشركة بقائمة دخل شامل واحدة حيث تم اعتماد مدخل القائمة الواحدة بدلاً من مدخل القائمتين، وأن تعرض مصاريفها بموجب وظيفتها. كما تقوم الشركة بعرض قائمة التدفقات النقدية من العمليات باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم عرض الاستحواذ على العقارات الاستثمارية ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية حيث يعكس هذا أنشطة الشركة بشكل أفضل.

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

استخدام التقديرات والأحكام
عند إعداد هذه القوائم المالية قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وعلى المبالغ للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار أثر التغير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة فقط أو السنة التي حدث فيها التغير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغير يمتد لأكثر من سنة.

مبدأ الاستمرارية
يتم تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإدارة على قناعة بأن لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل علاوة على ذلك فإن الإدارة ليست على دراية بأي شكوك جوهرية قد تؤدي إلى شك كبير يؤثر على قدرة الشركة في الاستمرار كمنشأة عاملة وعليه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قياس التزامات مزايا الموظفين
يتم احتساب التزامات الشركة فيما يتعلق بخطة المزايا المحددة من خلال تقدير المزايا المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول للقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام لتقدير الافتراضات الاكتوارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية
تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية" عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض حي النموذجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من ممتلكات ومعدات.

تقييم العقارات الاستثمارية
تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم للقيمة العادلة لها بالاستعانة بمقيم عقاري خارجي لديه مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، يستخدم المقيم منهج السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية - الشركة كمؤجر :
أبرمت الشركة عقود إيجار لعقارات تجارية وأراضي استثمارية بشأن بعض العقارات الاستثمارية. وقد تبين للشركة بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار المؤجر وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة
تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى
يتم تكوين الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من خلال تطبيق المنهج المبسط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة وعندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات الانخفاض بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية
عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مراجعة الهبوط في القيمة
تتطلب المعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة إجراء اختبار سنوي للهبوط في قيمة الأصول المحددة الأجل وغير المحددة، وذلك لاختبار الهبوط إذا أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للأصل قد لا تكون قابلة للاسترداد.

النقد وما في حكمه:
يتكون النقد ومعادلات النقد في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ومراجعات مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي لا تخضع لمخاطر جوهرية للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقد ومعادلات النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

ذمم المستأجرين:
تظهر ذمم المستأجرين بصافي قيمتها القابلة للتحقق بعد تكوين مخصص كاف لأية مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها. وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الذمم.

الممتلكات والآلات والمعدات:
تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة) إذا استوفت معايير الاعتراف. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء هامة من العقارات والآلات والمعدات على فترات، تقوم الشركة بالاعتراف بهذه الأجزاء بشكل فردي كأصول لها أعمار إنتاجية محددة وتستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة الأصول بعد استخدامها في تكلفة الأصل المعني في حالة استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص. يتم احتساب استهلاك العقارات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت، بعد خصم القيمة التقديرية المتبقية وبالنسبة للمباني المتضمنة قيمتها على أراضي فيتم استهلاكها بعد تخفيض قيمة الأراضي المقامة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية:

النسبة %

٣%

٣%

١٠%

٣%

٢٠%

- المباني
- المباني الحديدية
- الأثاث والمفروشات
- المصاعد والأنظمة التابعة للمباني
- الأجهزة الكهربائية

إذا كان بند الممتلكات والآلات والمعدات يتكون من مكونات أجزاء فردية يكون لها تطبيق طرق أو نسب استهلاك أخرى مناسبة، فإنه يتم استهلاك كل جزء على حدة. الجزء المنفصل يكون جزءاً مادياً أو جزءاً غير مادياً يمثل فحصاً أو إصلاحه رئيسياً.

يتم التوقف عن الاعتراف ببند الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاد الأصل أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل عند التوقف عن الاعتراف بالأصل.

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والآلات والمعدات فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وبناءً على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بأثر مستقبلي.

تتم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارية الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات في تاريخ التحويل.

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

العقارات الاستثمارية :

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لقيد عقاراتها الاستثمارية. تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإجمالي وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

فيما يلي النسب السنوية التي يتم احتساب استهلاك العقارات الاستثمارية بموجبها:

المباني

٣٪

٣٪

المساعد والأنظمة التابعة للمباني

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية وتتم التعديلات مستقبلاً إذا كان ملائماً.

في حال شغل المالك أي عقار استثماري، فإنه يعاد تصنيفه كعقارات وآلات ومعدات وتصبح تكلفته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة للمحاسبة عنه لاحقاً كعقارات وآلات ومعدات.

يتم في تاريخ كل تقرير مالي بالاستعانة بخبير تثمين مستقل وتقييم العقارات الاستثمارية من خلاله للوصول للقيمة العادلة لتلك العقارات والإفصاح عن القيمة العادلة لها كما هو موضح في الإيضاح رقم (٩)، دون إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء :

تشتمل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل أساسي من تكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الاستثمارية، والتي يتم رسملتها إلى بند العقارات الاستثمارية عند الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بحسب السياسة المستخدمة في قياس العقارات الاستثمارية.

الموجودات غير الملموسة :

الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس. يتم الإثبات الأولي للأصول غير الملموسة بالتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إطفاء وأي مجمع خسائر هبوط، إن وجدت.

يتم إثبات النفقات التي تتحملها المنشأة داخلياً على بند ملموس، بما في ذلك جميع النفقات على أنشطة البحث والتطوير، على أنها مصروف عندما يتم تحملها، مالم تكن تشكل جزءاً من تكلفة أصل آخر يستوفي ضوابط الإثبات.

تتمثل الأصول غير الملموسة في الشركة في برامج الحاسب الآلي، وتطفاً الأصول غير الملموسة على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة على النحو التالي:

٤ سنوات

• برامج حاسب آلي

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول غير الملموسة فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وعندما تختلف التوقعات الحالية، فيتم تعديل القيم المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طريقة الإطفاء، ويتم اعتبار ذلك التغير على أنه تغير في تقدير محاسبي. في حال عدم تمكن المنشأة من تحديد العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس بطريقة يمكن الاعتماد عليها فإنه يفترض أن يكون العمر الإنتاجي ٥ سنوات، يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول غير الملموسة وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الانخفاض في قيمتها في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا كان ذلك ضرورياً.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة :

عقود الإيجار:

- يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كيفية الاعتراف، القياس العرض والإفصاح عن عقود الإيجار. يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد للمستأجر، حيث يتطلب من المستأجرين الاعتراف بأصول والتزامات جميع عقود الإيجار إلا إذا كانت تلك العقود قصيرة أجل التي تبلغ مدته ١٢ شهر أو أقل أو أن الأصل موضوع العقد ذا قيمة منخفضة. ويستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها تشغيل أو تمويل، مع نهج المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لمحاسبة المؤجر بشكل كبير دون تغيير عن سابقتها، معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧). وحيث أن جميع عقود الإيجار للشركة كمستأجر قصيرة أجل تبلغ مدتها ١٢ شهر أو أقل، وكمؤجر فإنه قد تبين للشركة، بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقارات المؤجرة وأنها القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقارات المؤجرة وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات وعليه فقد استمرت الشركة بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية وتمويلية ضمن مفهوم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) المتعلق بالمحاسبة عن عقود الإيجار ودون تغيير جوهري عن القسم رقم (٢٠) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم الذي كان مطبق سابقاً. وبالتالي فإن الشركة كمستأجر تقوم بإثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفاً بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وكمؤجر تقيد الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

- يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية، وما دون ذلك يتم تصنيفه على أنه عقد إيجار تشغيلي. ويعتمد تحديد ما إذا كان عقد الإيجار تمويلي أو تشغيلي على مضمون المعاملة وليس على شكل العقد. يتم إجراء تصنيف لعقد الإيجار عند نشأة عقد الإيجار، ولا يتم تغييره أثناء فترة عقد الإيجار، إلا إذا وافق المؤجر والمستأجر على تغيير أحكام عقد الإيجار، وفي هذه الحالة تتم إعادة تقويم تصنيف عقد الإيجار.

الشركة كمستأجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم رسملة عقود الإيجار التمويلية عند بداية أجلها بالقيمة العادلة للأصول المستأجرة وإذا كانت أقل من ذلك فبالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

يتم تجزئة دفعات الإيجار بين مصاريف التمويل والنقص في التزامات الإيجار للوصول إلى معدل عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم إدراج مصاريف التمويل للأصل المستأجر في بند تكاليف التمويل في الربح والخسارة.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. وفي حالة عدم وجود قناعة معقولة بأنه سيتم نقل الملكية إلى الشركة في نهاية فترة الإيجار، فيتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر له أو فترة الإيجار، أيهما أقل.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصاريف تشغيلية في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الشركة كمؤجر:

عقود الإيجار التمويلي

يتم إثبات الأصول المحفوظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد الإيجار. وصافي الاستثمار في عقد الإيجار هو إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

يتم إثبات دخل التمويل على نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار التمويلي.

عقود الإيجار التشغيلي

يتم إثبات دخل الإيجار ضمن الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الأصول المالية:

الإثبات الأولي

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة. يعتمد تصنيف الأصول المالية على نموذج الأعمال الخاص بالشركة لإدارة أصولها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتصنيف أصولها كما يلي:

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة.

• أصول مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح والخسارة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة (تتمة):

الأصول المالية (تتمة):

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر - تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الأصول المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهر بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- أ- تلك الأصول التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)
 - ب- تلك الأصول التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.
- يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.
- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
- يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:
- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بعد القياس الأولي يتم قياس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة لخسارة الائتمان المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات / تكلفة التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفائه للشروطين التاليين:
- الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى رفع التدفقات النقدية في تواريخ محددة والتي فقط مدفوعات لأصل القرض وفائدة على أصل القرض المتبقي.
- تقاس هذه الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة. تدرج مكاسب / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. وعلاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار الشركة تصنيف الأداة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مالم يكن من المطلوب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- بعد القياس الأولي، تقاس تلك الأصول المالية لاحقاً بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الأصول المالية في الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الأصول المالية، فنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع أصولها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

تقوم الشركة بحذف الأصول المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية، أو عندما تقوم بتحويل الأصول والمخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل إلى طرف آخر وعند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المبلغ المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثاً بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثاً) (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح (خسارة) متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة (تتمة):

الأصول المالية (تتمة):

- **الانخفاض في قيمة الأصول المالية**
 - يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الأصول المالية.
 - تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة.
 - بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر، وهي ناتجة عن أحداث تعثر محتملة عن السداد خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ القوائم المالية.
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية، وهي الخسائر الائتمانية التي تنتج من جميع أحداث التعثر المحتمل عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.
 - تعتبر الشركة أن الأصل المالي مختلف عن السداد عندما من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد). أو الأصول المالية متأخرة أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الجهات التجارية.
 - يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهر من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة مدى الحياة. وفي حال عدم زياة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة ١٢ شهر. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة.
 - بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار الشركة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة مدى الحياة. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على الشركة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.
 - تقوم الشركة بتاريخ كل قوائم مالية بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستنفذة منخفضة القيمة ائتمانياً. يتم تقييم الأصل المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

• **الانخفاض في قيمة الأصول المالية (تتمة)**

تشمل الأدلة التي تشير إلى انخفاض الأصول المالية البيانات القابلة للملاحظات التالية:

- صعوبة مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التقصير أو التأخير أكثر من ٤ سنوات من تاريخ الاستحقاق من الجهات الحكومية ومتأخرة أكثر من سنتين من تاريخ الاستحقاق الجهات التجارية.
- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل الشركة بشروط التي تراها الشركة خلاف ذلك، من المحتمل أن يدخل المدين في حالة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.
- يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المنخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض، عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقيق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

الالتزامات المالية:

الإثبات الأولي

يجب على الشركة إثبات أي أصل مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح الشركة جزءاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكديدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات، بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة (تتمة):

الالتزامات المالية:

يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. ولاحقاً للاعتراف الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع الالتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي.
- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.
- التمن المحتمل المسجل من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣).

يتم قياس هذا التمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعال. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم إعفاء من الالتزام أو الوفاء به أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو يتم تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة والدخل الأمل الآخر.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الأصول المالية والالتزامات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة و توافر النية لدى الشركة لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي أو تحقيق الأصول و سداد الالتزامات في نفس الوقت.

المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم

تتم معظم الإيرادات على أساس شروط الائتمان العادية، ولا تحمل فوائد. عندما يتم تمديد الائتمان إلى ما بعد شروط الائتمان العادية، يتم قياس المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم بالتكلفة المستفدة باستخدام طريقة الفائدة الحقيقية. في نهاية كل فترة تقرير تتم مراجعة القيم الدفترية للمبالغ المستحقة من المدينين التجاريين وغيرهم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على هبوط في قيمة تلك الذمم. إذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط القيمة، فيتم إثبات خسارة هبوط القيمة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة.

استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

يتم قياس الاستثمارات في الأوراق المالية المتاحة للبيع في قائمة المركز المالي على أساس القيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل.

المبالغ المستحقة للدائنين التجاريين

الذمم الدائنة التجارية هي التزامات على أساس شروط الائتمان العادية ولا تحمل فوائد. يتم تحويل الذمم الدائنة التجارية التي بعملة أجنبية إلى عملة الريال السعودي باستخدام سعر الصرف في تاريخ التقرير. تدرج أرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن الإيرادات أو المصروفات الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقويم ما إذا كان هناك أي مؤشرات تشير إلى حدوث هبوط في قيمة الأصول غير المالية، إذا كان هناك مؤشر على انخفاض محتمل، وفي حال وجود أي من هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأي أصل غير مالي، وفي حال عدم وجود مؤشرات للهبوط فليس من الضروري تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل غير المالي. ويتم مقارنة القيمة القابلة للاسترداد للأصل غير المالي المتأثر مع قيمة المبلغ المسجل دفترياً وإذا كان المبلغ المقدّر القابل للاسترداد أقل، فيتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة هبوط القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة.

إذا تم عكس خسارة هبوط القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، ويتم إثبات عكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة : (تتمة) :

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية (تتمة)
عند تقييم القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ معاملات السوق في الاعتبار.
إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم الاعتراف بهذه العمليات الحسابية بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى.
بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. في حالة وجود هذا المؤشر، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المنتجة للتقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة. يحدد العكس بحيث تتجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد وتتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للأصل في السنوات السابقة.
أسس قياس وتصنيف الأصول والالتزامات إلى "متداولة" و "غير متداولة"
تقوم الشركة بإظهار الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الأصول المتداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تكون نقد ومعادل للنقد ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الأصول الأخرى "غير متداولة"
- تعتبر الالتزامات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال ١٢ شهر بعد الفترة المالية أو عندما عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد الالتزامات لمدة لا تقل عن ١٢ شهر بعد الفترة المالية.
- تصنف كافة الالتزامات الأخرى "غير متداولة"

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- يكون الشخص أو عضو مقرب من أسرة ذلك الشخص ذو علاقة بالشركة، إذا كان ذلك الشخص:
- أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة، أو له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة، أو له تأثير مهم على الشركة.
 - يكون الموظف العامل في الشركة عضو من كبار موظفي الإدارة في الشركة إذا كان له صلاحيات اتخاذ القرارات الإدارية المؤثرة في الشركة.
 - تعتبر منشأة ما ذات علاقة بالشركة إذا انطبق أي من الشروط التالية:
 - المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة نفسها.
 - أن تكون منشأة زميلة أو مشروع مشترك مع الشركة.
 - المنشأة والشركة مشروعات مشتركة للطرف الثالث نفسه.
 - إحدى المنشأتين مشروع مشترك لمنشأة ثالثة والمنشأة الأخرى منشأة زميلة للمنشأة الثالثة.
 - المنشأة بمثابة خطة منافع ما بعد انتهاء التوظيف لصالح الموظفين إما في الشركة أو في منشأة ذات علاقة بالشركة.
 - كون الشركة تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة أعلاه.
 - المنشأة أو أي عضو في المجموعة التي تعد جزءاً منها تقدم خدمات لموظفي الإدارة العليا للشركة.
 - شخص محدد في الفقرة الأولى أعلاه يكون له تأثير مهم على الشركة أو أنه عضو من موظفي الإدارة العليا للشركة.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للشركة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بالاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.
كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة أدناه قبل إثبات الإيرادات.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة : (تتمة) :

الإيرادات من النشاط الرئيسي (دخل الإيجار)
تنتج الإيرادات في المقام الأول في الشركة من تأجير العقارات الاستثمارية بعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حوافز إيجار المستأجر كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار. يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الشامل عند نشوء الحق في استلامها.

رسوم الخدمات والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين
يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات كإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن الشركة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

إيرادات توزيعات الأرباح
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح بتوزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الإقرار بأحقية الشركة في استلامها (إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية ستندفق للشركة، والإيرادات يمكن قياسها بشكل موثوق به).

تكلفة الإيرادات
تتكون تكلفة إيرادات النشاط بشكل رئيسي على تكلفة إيرادات التأجير والتي تشمل على مصروفات التشغيل المباشرة المرتبطة بتشغيل العقارات الاستثمارية وتوليد التأجير بما فيها تكاليف الخدمات من مصادر خارجية (كالنظافة والأمن والصيانة والإصلاح وخدمات التأجير وإدارة العقارات إلخ) ومصروف الكهرباء والمرافق الأخرى واستهلاكات العقارات الاستثمارية والتأمين وكافة المصروفات المباشرة الأخرى. أما مصروفات التشغيل الأخرى فتعتبر إما مصروفات عمومية وإدارية أو مصروفات تسويقية.

تكاليف الاقتراض
يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء الأصول المؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المطلوب. وذلك عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية المتعلقة بإعداد الأصل المؤهل للغرض الذي أنشأ من أجله، إن جميع تكاليف الاقتراض الأخرى يتم إثباتها كمصروف وتحميل على قائمة الأرباح أو الخسائر المنفصلة عند حدوثها.

المصروفات
مصروفات إدارة وصيانة العقارات وتكاليف الكهرباء والمياه المتعلقة بها، وكذلك مصروفات استهلاكها تعتبر تكاليف مباشرة تدرج ضمن تكاليف النشاط، وتصنف المصروفات المرتبطة بأنشطة التسويق والبيع كمصروفات تسويقية وتصنف بقية المصاريف المرتبطة بالإدارة العامة لأنشطة الشركة كمصاريف عمومية وإدارية. وتتضمن المصروفات العمومية والإدارية بعض التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تعد بالضرورة جزء من تكلفة الإيرادات وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، كما توزع التكاليف بين تكلفة الإيرادات والمصاريف العمومية والإدارية إن لزم الأمر على أساس منظم.

الزكاة الشرعية
يتم احتساب الزكاة الشرعية وفقاً للتعليمات الصادرة من الهيئة العامة للزكاة والدخل ويتم تجنب مخصص لمجابهة الزكاة الشرعية المستحقة بشكل سنوي ويتم تحميله على قائمة الدخل، ويجري تسجيل أي فروقات بين المخصص المحتسب والربط النهائي عند اعتماد الربط النهائي على قائمة الدخل في حينه.

ضريبة القيمة المضافة
تخضع الشركة لنظام ضريبة القيمة المضافة ويتم احتساب الضريبة فور صدور الفاتورة أو تسليم الخدمة أو استلام الثمن أو جزء منه، ويتم تقديم إقرار ضريبة القيمة المضافة على أساس شهري.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة : (تتمة) :

ترجمة العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية للشركة بالريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة. يتم في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات لأجنبية بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية بالتاريخ التي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. يتم بعد ذلك تحويل الأصول والالتزامات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية للشركة، ويتم إدراج كافة الفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية بأسعار تختلف عن تلك التي تمت ترجمتها بها عند الاثبات الأولي ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها .

منافع الموظفين لنهاية الخدمة

لدى الشركة نظام لمنافع نهاية الخدمة للموظفين ضمن خطة منافع محددة تتفق مع أنظمة العمل والعمال في المملكة العربية السعودية بناء على آخر راتب وعدد سنوات الخدمة .

لا يتم تمويل خطط منافع نهاية الخدمة. وبالتالي فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل الإدارة بناء على طريقة الوحدة الإضافية المقدرة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساو في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف فيا لسنوات السابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة وعكس الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة فيا لربح أو الخسارة. تعتبر أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات كإعادة قياس في الدخل الشامل الآخر. يتم اثبات إعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للمساهمين المنفصلة في الفترة التي تحدث فيها.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات النظام فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كتكاليف خدمة سابقة. تعتمد مدفوعات نهاية الخدمة بشكل أساسي على رواتب الموظفين النهائية والبدلات وسنوات الخدمة المتراكمة، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات من خلال طرف ثالث، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، فإنه يتم الاعتراف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم الاعتراف بالمصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل بعد خصم أي مبالغ مستردة

الاحتياطي النظامي

يتم تجنيب ١٠% من أرباح السنة الصافية لتكوين مخصص احتياطي نظامي طبقاً لأحكام المادة (١٢٩) من نظام الشركات ويجوز للشركة ان توقف تجنيب الاحتياطي متى بلغ ٣٠% من رأس المال طبقاً لنظام الشركات الجديد.

الإيرادات غير المحققة

تشتمل الإيرادات غير المحققة على الإيجارات المحصلة مقدماً بشأن العقارات التي تبدأ عقود إيجارها بعد نهاية الفترة المالية.

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

١. يزاول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للشركة .
٢. يتم تحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من قبل المسؤول الأول عن العمليات من أجل اتخاذ قرارات متعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء
٣. التي تتوفر بشأنها معلومات مالية دقيقة .

تتضمن نتائج القطاع التي ترسل للمسؤول الأول عن العمليات على بنود عائدة مباشرة للقطاع وكذلك تلك التي يمكن تحديدها على أساس منطقي. تمتلك الشركة قطاعين (السكني / التجاري) يقدم عنها تقارير، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة الشركة، ولمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، انظر الإيضاح (٢١). تقوم الشركة بمزاولة أعمالها في المملكة العربية السعودية فقط وعليه فلم يتم عرض قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية .

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة : (تتمة) :

الأصول والتزامات المحتملة
لا يتم إثبات الأصول المحتملة في القوائم المالية، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. يتم إجراء تقييم في تاريخ كل فترة مالية للاعتراف بالالتزامات المحتملة والتي تكون الالتزامات محتملة ناشئة عن أحداث سابقة لا يمكن حدوثها إلا بوقوع وعدم وقوع حدث أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لكامل سيطرة الشركة .

تعويضات كبار موظفي الإدارة :
تتمثل تعويضات كبار موظفي الإدارة في تلك المبالغ المدفوعة، المستحقة للأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المنشأة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير (سواء كان تنفيذياً، أو خلاف ذلك) حيث تشمل تعويضات كبار موظفي الإدارة (المنافع قصيرة الأجل، المنافع طويلة الأجل، منافع ما بعد انتهاء التوظيف، منافع إنهاء الخدمة، المدفوعات على أساس السهم).

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. الممتلكات والآلات والمعدات :

أراضي	مباني حديدية	أجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	الإجمالي
التكلفة :				
١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	١٩١,٥٩٥	٣٠٨,٩٥٣	١,٥٣٧,٢٤٨
-	-	-	-	-
١,٠٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	١٩١,٥٩٥	٣٠٨,٩٥٣	١,٥٣٧,٢٤٨
الإستهلاك المتراكم :				
-	٩,١٦٧	١٨٢,٦٧٠	١٦٠,٧٤٠	٣٥٢,٥٧٧
-	١,١٠١	٧,٥٠٦	٣٠,٨٩٤	٣٩,٥٠١
-	١٠,٢٦٨	١٩٠,١٧٦	١٩١,٦٣٤	٣٩٢,٠٧٨
١,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٤٣٢	١,٤١٩	١١٧,٣١٩	١,١٤٥,١٧٠
١,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٥٣٣	٨,٩٢٥	١٤٨,٢١٣	١,١٨٤,٦٧١

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للممتلكات والآلات والمعدات في عامي ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م. كما لم يتم رسمة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات خلال عامي ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م.

إن الممتلكات والآلات والمعدات الظاهرة أعلاه ليست تحت رهن أو تعهد.

قامت إدارة الشركة بمراجعة الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات الظاهرة أعلاه ورات وجود حاجة لتعديل العمر الإنتاجي الخاص بالمباني الحديدية ، وقامت بإجراء تعديل على عمرها الإنتاجي المقدّر لغايات احتساب الاستهلاك ليصبح ٣٣ سنة بدلاً من ٢٠ سنة المقدّر مسبقاً ، ولتصبح نسبة الإستهلاك للمباني الحالية ٣% بدلاً من ٥% ، وبحسب ما هو موضح كأسس إعداد القوائم المالية في الإيضاح رقم (٢) فإن التعديلات على الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات يتم التعامل معها كمتغيرات في التقديرات المحاسبية ويتم إثبات أثرها المالي في السنة التي يحدث فيها التغيير وللسنوات اللاحقة وعليه لم يتم إجراء تعديلات على أرقام المقارنة.

وكان الإستهلاك المحمل كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
٣٩,٥٠١	٦٠,٣١١

مصاريف إدارية

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. عقارات استثمارية:

أراضي	مباني	مساعد وأنظمة تابعة للمباني	مباني تحت الإنشاء (١/٥)	الإجمالي
التكلفة :				
٨٧,٣٩٧,٦٦١	٤٦٤,٨١١,٢٠١	١٥,٨٥٤,٧٥٥	٣,٠٣٠,٦٤٣	٥٧١,٠٩٤,٢٦٠
٥٧٢,٨٨٨	١٢,٠٦٠,٥٤٦	-	١١,٣٨٤,٧٧٧	٢٤,٠١٨,٢١١
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
-	-	-	(١٤,١٤٠,٩٢٥)	(١٤,١٤٠,٩٢٥)
٨١,٩٧٠,٥٤٩	٤٨٢,٨٧١,٧٤٧	١٥,٨٥٤,٧٥٥	٢٧٤,٤٩٥	٥٨٠,٩٧١,٥٤٦
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				
الإستهلاك المتراكم :				
-	٧٦,٠٢١,٣٥٤	٢,٣٤١,٠٦٩	-	٧٨,٣٦٢,٤٢٣
-	٧,٨٤٥,١٦٣	٤٧٥,٦٤٣	-	٨,٣٢٠,٨٠٦
-	٨٣,٨٦٦,٥١٧	٢,٨١٦,٧١٢	-	٨٦,٦٨٣,٢٢٩
٨١,٩٧٠,٥٤٩	٣٩٩,٠٠٥,٢٣٠	١٣,٠٣٨,٠٤٣	٢٧٤,٤٩٥	٤٩٤,٢٨٨,٣١٧
٨٧,٣٩٧,٦٦١	٣٨٨,٧٨٩,٨٤٧	١٣,٥١٣,٦٨٦	٣,٠٣٠,٦٤٣	٤٩٢,٧٣١,٨٣٧
رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩				

ظهرت العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه في عام ٢٠١٨ م ضمن مجموعة العقارات والآلات والمعدات كون أن معيار لمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم كان يتطلب ذلك عند عدم تقييمها بالقيمة العادلة، وحيث أن الشركة في عام ٢٠١٨ م لم تتمكن من القيام بقياس قيمة هذه العقارات بقيمتها العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما، قررت الإدارة حينها الأخذ بإعفاء "التكلفة أو الجهد اللذين لا مبرر لهما" في القياس بعد الإثبات الأولي للعقارات الاستثمارية كما هو موضح في البند رقم ٧,١٦ من القسم رقم (١٦) من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة ومتوسطة الحجم باختيار نموذج التكلفة في المحاسبة عن هذه العقارات الاستثمارية، نظراً لأن المنفعة المتوقعة المتحققة من احتساب هذه العقارات بقيمتها العادلة من خلال خبراء معتمدين ستكون أقل من التكلفة المتكبدة نتيجة إجراء هذا التقييم من قبل هؤلاء الخبراء، وخصوصاً في ظل توفر مثل هذه المعلومات لدى الشركة من خلال الخبرات الحالية لدى منسوبيها وفي ظل عدم خضوع الشركة للمسائلة العامة الأمر الذي لا يبرر إجراء مثل هذا التقييم.

في عام ٢٠١٩ م قامت الشركة بالتحول للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وكما هو موضح بالسياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك وأي خسائر انخفاض في القيمة، وإن وجدت، قامت الشركة بالتعاقد مع مكتب محمد الدحيم للتقييم العقاري (مقيم عقاري خارجي مستقل ومعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه العقارات الاستثمارية ترخيص رقم (٢١١٠٠٠٣٦٨) وكانت القيمة السوقية العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ ١,١١٧,٤٣٨,٤٤٧ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ومبلغ ١,١٧٠,٣٧٢,٨٥٣ ريال سعودي عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

من ضمن الأراضي الظاهرة أعلاه وحدة عقارية تم إضافتها خلال العام ٢٠١٨ م بمبلغ ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة المبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ٢٠١٨/٧/١٠ م المتمثل بشراء وحدات عقارية وأرقام قطع (٤٣٤-٤٣٣-٤٣٢-٤٣١-٤٠٠-٣٩٩-٣٩٨-٣٩٧-٣٩٦-٣٩٥-٣٩٤-٣٩٣)، حيث بلغت إجمالي مساحة تلك الوحدات العقارية ٢٧,٧١٤,٣٧٤ م وبتكلفة إجمالية بلغت ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي شاملة ضريبة القيمة المضافة، حيث أنه خلال العام ٢٠١٨ م تم سداد مبلغ ١١,٤٩١,٣٢٦ ريال سعودي من قيمة الوحدة العقارية والتي هي عبارة عن قيمة السعي بواقع ٦٧٥,٩٦١ ريال سعودي دفعت عند توقيع الاتفاقية وقيمة الدفعات الأولى والثانية من الاتفاقية بواقع ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي خصمت من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي وخلال العام ٢٠١٩ م تم خصم الدفعات الثالثة وجزء من الرابعة من استثمارات الشركة في صندوق ثروات الرياض الصناعي بواقع ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال * سعودي وبهذا يكون قد تم سداد مبلغ إجمالي بواقع ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي وتبقى مبلغ ٧,٥٢٦,٢١٨ ريال سعودي تدفع بحسب شرط الاتفاقية بين الطرفين، علماً بأنه كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة للإستلام من قبل الشركة بتاريخ ١٤٤١/١/٢ هـ الموافق ٢٠١٩/٩/١ م بحسب تلك الاتفاقية إلا أنه حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٣١ م بلغت ١٠٠٪،

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. العقارات الاستثمارية ، صافي (تتمة) :

في نفس تاريخ توقيع عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية في عامي ٢٠١٩ و ٢٠٢٠. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على العقارات الاستثمارية الظاهرة أعلاه خلال عامي ٢٠٢٠ م و ٢٠١٩ م.

وكان الإستهلاك المحمل كالتالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٨,٣١١,٠٨٣	٨,١٥١,٣٠٥	تكلفة الإيرادات
٣٩,٥٠١	٦٠,٣١١	مصروفات إدارية
٨,٣٥٠,٥٨٤	٨,٢١١,٦١٦	

١/٥. مباتي تحت الإنشاء:

٢٠٢٠	٢٠١٩	
٣,٠٣٠,٦٤٣	٢,٠٢٥,١٨٧	الرصيد في ١ يناير
١١,٣٨٤,٧٧٧	١,٤١٩,٥٩٧	إضافات خلال السنة
(١٤,١٤٠,٩٢٥)	(٤١٤,١٤١)	الاستبعادات خلال السنة
٢٧٤,٤٩٥	٣,٠٣٠,٦٤٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء الظاهرة أعلاه في المبالغ التي تم صرفها على عدة مشاريع متمثلة في عقارات تقوم الشركة بإنشائها للاستفادة منها وتأجيرها وبعضها قائم حالياً ولكن يتم تجديد أو إضافة بعد التحسينات عليه ، حيث كانت في بداية السنة تبلغ ٧ مشاريع وتم إقفال وتسوية ما عدده (٤) منها بتحويلهم الى عقارات استثمارية او للمصروفات التشغيلية خلال السنة لتوقف الإدارة عن استكمالها، ليتبقى ما عدده (٣) مشروعات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م جاري العمل على استكمالها ولم يتم الإنتهاء منها حتى تاريخ القوائم المالية للشركة.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأصول غير الملموسة :

الإجمالي	برامج حاسب آلي	التكلفة :
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	رصيد ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	الإضافات
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨	الإستهلاك المتراكم :
-	-	رصيد ١ يناير ٢٠٢٠
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨	الإستهلاك خلال السنة
٢	٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢	٢	صافي القيمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٢	٢	صافي القيمة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بلغ قسط إطفاء الأصول غير الملموسة المحمل على أعباء السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ (صفر) ريال

٧. النقد وما في حكمه:

٢٠١٩	٢٠٢٠	النقد لدي البنوك
٢٥,٠٥٧,٤٧٠	٤٢,٦٩١,٩٣٣	النقد بالصندوق
١١٢,٩٥٦	٣٤,٤٥٨	
٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٢,٧٢٦,٣٩١	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. ذمم المستأجرين ، صافي :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٢,٤٥٦,٣٦٢	١٠,٣٢٣,٣٧٠	إجمالي الذمم
(٢,٠٦٢,٤٧٩)	(٣,٧٤٠,٠٢٦)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
١٠,٣٩٣,٨٨٣	٦,٥٨٣,٣٤٤	صافي الذمم

وكانت حركة مخصص خسائر إنتمانية متوقعة خلال السنة على النحو التالي :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨٥٨,٧٤٩	٢,٠٦٢,٤٧٩	رصيد ١ يناير
١,٢٢٥,٠٦٣	١,٦٧٧,٥٤٧	المكون خلال السنة
(٢١,٣٣٣)	-	المستخدم خلال السنة
٢,٠٦٢,٤٧٩	٣,٧٤٠,٠٢٦	رصيد ٣١ ديسمبر

تتمثل ذمم المستأجرين في غالبها من إيرادات تأجير المباني والوحدات السكنية المملوكة للشركة وتستحق الذمم المدينة فور حلول موعد تجديد عقود تأجير المباني وصدور الفواتير واستحقاق الدفعات بحسب المتفق عليه في تلك العقود ويتم تحصيل المبالغ المستحقة فور حلول موعد تجديد تلك العقود وصدور الفواتير وبعد أقصى بعد (٧٥) يوم من موعد حلولها، ويتم تكوين مخصص هبوط في المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين لجميع المبالغ التي تزيد أعمارها عن (٧٥) يوم حسب سياسة الشركة في تكوين مخصص هبوط في قيمة المبالغ المستحقة من المدينين التجاريين القابلة للتحويل وهي كما يلي:

مخصص خسائر انتمانية		ذمم المستأجرين		عدد الأيام
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	
-	-	١,٤٠٦,٠١٣	١,٣٤٧,٥٢٩	من - إلى ٧٥-١
١٩,٨٨١	٢٠,٢٤٢	٩٩٤,٠٦٢	١,٠١٥,٣٦٢	١٥٠-٧٦
٣٠,١٧١	٦١,٠٣٠	٦,٠٢٣,٤٠٧	١,٢٢٠,٦٠٩	٣٦٦-١٥١
١,٧٤١,٤٢٧	٣,٠٨١,١١٧	٣,٤٨٢,٨٥٤	٦,١٦٢,٢٣٣	٧٣٢-٣٦٧
-	٥٧٧,٦٣٧	٥٥٠,٠٢٦	٥٧٧,٦٣٧	من ٧٣٣ وأكثر
٢,٠٦٢,٤٧٩	٣,٧٤٠,٠٢٦	١٢,٤٥٦,٣٦٢	١٠,٣٢٣,٣٧٠	

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨,٦٦٢,٠٣٣	٩٨٦,٧١٠	دفعات مقدمة لموردين
١٩٢,٢٩٧	١٠٥,٣٤٧	عهد وذمم موظفين
٧٥,١٣٩	٨٠,٨٧٣	تأمين طبي مدفوعة مقدماً
٤٠,٢٢٠	٤١,٨١٩	صيانة مصاد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً
-	٣٧,٦٢٧	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
٨٧,١٣١	٢٧,٢٠٥	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
١١,٥٢٥	١٣٤,٠١٢	أرصدة مدينة أخرى
٩,٠٦٨,٣٤٥	١,٤١٣,٥٩٣	

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. استثمارات في صناديق استثمارية :

صندوق ثروات الرياض الصناعي		صندوق جرافيتي رانش		الإجمالي في ٣١ ديسمبر	
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠
٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٩٣٦,٥٨٥	-	-	٩,٦٣٣,٤١٥	٤,٩٣٦,٥٨٥
-	-	٥,٦٣٤,٠٠٠	-	٥,٦٣٤,٠٠٠	-
(٨,٦٩٦,٨٣٠)	-	-	-	(٨,٦٩٦,٨٣٠)	-
-	-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-
-	-	-	-	-	(٦٤٣,٩٠٢)
٤,٠٠٠,٠٠٠	(٦٤٣,٩٠٢)	-	-	٤,٠٠٠,٠٠٠	(٦٤٣,٩٠٢)
٤,٩٣٦,٥٨٥	٤,٢٩٢,٦٨٣	-	-	٤,٩٣٦,٥٨٥	٤,٢٩٢,٦٨٣

رصيد ١ يناير

إضافات

ماتم استقطاعه مقابل تملك وحدات عقارية

مخصص هبوط

أرباح (خسائر) إعادة التقييم

رصيد ٣١ ديسمبر

صندوق ثروات الرياض الصناعي:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والمدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الإستثمار خلال عام ٢٠١٧م بقيمة ماتم سداده مقابل الإستثمار في الصندوق ولعدد من وحدات مصدره بلغت ١,٩٥١,٢١٩,٥٠ وحدة تبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ من خلال الربح والخسارة.

كما أنه في تاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠م تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة قيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ مقابل المبالغ المستحقة على الشركة نتيجة شراء أرض بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة والمبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠م.

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ٤,٢٩٢,٦٨٣ ريال سعودي مما نتج عنه خسائر بلغت ٦٤٣,٩٠٢ ريال سعودي تم قيدها كخسائر إعادة تقييم استثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

صندوق جرافيتي رانش:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في قيمة استثمار في صندوق جرافيتي رانش كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وهو صندوق استثماري أمريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الإستثمار خلال عام ٢٠١٩م بقيمة ماتم سداده مقابل الإستثمار في الصندوق بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي ما يعادل (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي).

لم يتم تقييم الاستثمار في صندوق جرافيتي رانش بالقيمة العادلة كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١م وتم إثباته مخصص هبوط استثمار بما يعادل ١٠٠% من الاستثمار (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. رأس المال :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية و قد اكتتب المؤسسون في جميع أسهم الشركة و سددت بالكامل.

المساهمين	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة السهم	حصة رأس المال	النسبة
إبراهيم سعد محمد موسى	سعودي	٣١,٨٦٦,٩٩٠	١٠	٣١٨,٦٦٩,٩٠٠	٧٩,٦٦٧%
محمد إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
عبدالله إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
أحمد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
موسى بن إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
سعد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
أنس إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
فهد إبراهيم موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	١,٤٨٦%
نورة محمد عبدالرحمن الناصر	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠%
مريم عبدالله عبدالرحمن مطلق	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠%
هيلة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
نورة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
الجوهرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
أسماء إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
مشاعل إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
منيرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
سارة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
هند إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	٠,٧٤٣%
مساهمين آخرون (عدد ٤٢ مساهم)	سعوديين	٢١٠	١٠	٢,١٠٠	٠,٠٠١%
		٤٠,٠٠٠,٠٠٠		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

١٢. مساهمات إضافية مدفوعة لرأس المال :

تقوم الشركة بإثبات ما يتم الحصول عليه من أراضي ومباني عقارية وأصول أخرى بالهبة والمنح سواء من مساهمين أو جهات خاصة أخرى غير حكومية دون مقابل أو التزام مالي على الشركة كمساهمات إضافية ممنوحة لرأس المال، بعد تقدير قيمتها العادلة بوقت الحصول عليها.

بتاريخ ١٤ محرم ١٤٤٢هـ الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تحويل قيمة المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال البالغ قيمتها ١٨٩,١٩٠,٠٠٠ الي زيادة رأس مال الشركة من ٢,٠٠٠,٠٠٠ الي ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .

كانت تتمثل المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ البالغة ١٨٩,١٩٠,٠٠٠ ريال سعودي بالأراضي والمباني العقارية المقدمة من المساهم الشيخ / إبراهيم بن سعد موسى (بالهبة) لشركة إنماء الروابي والتي تم تقديرها بتاريخ ٢٨/١٢/٢٠١١ م من قبل أحد المكاتب العقارية.

شركة إسماعيل الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. أطراف ذات علاقة :

إجمالي المعاملات خلال السنة				نوع التعاملات	طبيعة العلاقة
رصيد ٣١ ديسمبر	دائن	مدين	رصيد ١ يناير		
٦١,٤٤٤,٩٩٣	١,٨٩٢,٦١٤	١١٦,٦٥١,٠٤٢	١٧٦,٢٠٣,٤٢١	-	تمويلية
-	-	-	-	تجارية	مساهمين
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	تجارية	يملكها رئيس مجلس الإدارة
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	-	-	تجارية	عضو مجلس إدارة
٦١,٦٨٤,٩٩٣	٢,١٣٢,٦١٤	١١٧,٠٢١,٠٤٢	١٧٦,٥٧٣,٤٢١	-	المدير التنفيذي

أرصدة الأطراف ذات العلاقة الظاهرة أعلاه والمشار إليها (*) تعتبر أرصدة غير واجبة السداد أو التحصيل على المدى القصير، وعليه يبين الإيضاح التالي الجزء المتداول و البقية متداول من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

إجمالي المعاملات خلال السنة				نوع التعاملات	طبيعة العلاقة
رصيد ٣١ ديسمبر	دائن	مدين	رصيد ١ يناير		
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	تجارية	مساهمين
٦١,٤٤٤,٩٩٣	١,٨٩٢,٦١٤	١١٦,٦٥١,٠٤٢	١٧٦,٢٠٣,٤٢١	تجارية	يملكها رئيس مجلس الإدارة
٦١,٦٨٤,٩٩٣	٢,١٣٢,٦١٤	١١٧,٠٢١,٠٤٢	١٧٦,٥٧٣,٤٢١	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	-	-	تجارية	عضو مجلس إدارة
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠٢٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٤٩٠,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠	١٠٥,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٨٦٠,٠٠٠	٨٦٠,٠٠٠	٨٦٠,٠٠٠	٨٦٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول
الإجمالي
تعويضات كبار الموظفين:
تنفيذيين
غير تنفيذيين

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. التزامات المنافع المحددة للموظفين:

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية . يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم ، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية . إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

٢٠٢٠	٢٠١٩
١٨٥,٠٤٠	١٢٧,٥٢٣

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

١٢٧,٥٢٣	٧٠,١١٥
٨٩,٠٠٤	٥٨,٦٦٥
(٢٧,٣١٢)	١,٤٦٥
٦١,٦٩٢	٦٠,١٣٠
(٤,١٧٥)	(٢,٧٢٢)
١٨٥,٠٤٠	١٢٧,٥٢٣

الرصيد في بداية السنة

المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر

إعادة قياس الإلتزامات المنافع المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر

صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر

المدفوع خلال السنة

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

الإفتراضات الاكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

إن الافتراضات الاكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة لتقييم الإلتزامات المتعلقة بإحتساب التزامات منافع الموظفين - نهاية الخدمة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
٤%	٤%
٠,١%	٠,١%
٠,١%	٠,١%
١%	١%
٦٠-٦٥ سنة	٦٠-٦٥ سنة

معدل الخصم

معدل الزيادة السنوية في الراتب

معدل الوفاة

معدل دوران التوظيف

سن التقاعد الطبيعي

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغ قيمتها (٢٧,٠٣٨,٤١٤) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ١٠/٢٦/١٤٣٩ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وباقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداؤه على أقساط متتابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة مواعيدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٣١م بلغت ١٠٠%، كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصصة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساوٍ لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي لم يتم سداد أية دفعات نقدية بعد ذلك وتم الإتفاق على ذلك بينها وبين شركة ثروات شفهيّاً بأن يتم سداد اللدفعات المستحقة لها عند حصر قيمة العائد من الاستثمار في الصندوق وتسويته من المبلغ المستحق سداؤه لشركة ثروات ، قيمة كل قسط منها كما هو في الجدول التالي:

نسبة الدفعة من إجمالي القيمة	مبلغ الدفعة	نسبة الإنجاز (تراكمياً)	وصف الإنجاز
١	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	عند توقيع العقد
٢	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٤٠٪
٣	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٦٠٪
٤	٢٠٪	٥,٤٠٧,٦٨٣	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٨٠٪
٥	١٥٪	٤,٠٥٥,٧٦٢	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٩٥٪
٦	٥٪	١,٣٥١,٩٢٠	مستحقة عند الإفراغ

لم يتم خلال السنة سداد ما أية مبالغ من الدفعات الموضحة أعلاه كما هي في الجدول التالي:

٢٠٢٠	٢٠١٩
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر	

شركة إنماء الروابي

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٨,٤٤١,٥٣٨	٨,٧٧٧,١٢٩	إيجارات مقدمة (غير محققة)
١٣٥,٠٧٨	٨٤,٧٠٢	عمولات وسعي مستحقة
٣٨,٨٤١	٦٩,٥٥٧	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/١٦)
٧٧,٠٣٣	٥٠,٤٦٥	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
١٤,٧٩٢	١٨,٢٥٢	تأمينات إجتماعية مستحقة
١٣٢,٠٠٠	١١١,٨٠٨	أخرى
١٨,٨٣٩,٢٨٢	٩,١١١,٩١٣	

١/١٦. أمانات ضريبة القيمة المضافة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٧١,٥٣٢	٣٨,٨٤١	الرصيد في بداية السنة
٢,٢١٨,٩٩٩	٤,٩٥٧,٦٢٩	ضريبة المخرجات خلال السنة
(١١٧,٤٥٨)	(٤,٩٢٦,٩١٣)	ضريبة المدخلات خلال السنة
١٦,٤٨٩	-	فروقات وتعديلات
٢,٢٨٩,٥٦٢	٦٩,٥٥٧	الضريبة الواجبة السداد عن السنة
(٢,٢٥٠,٧٢١)	-	الضريبة المسددة خلال السنة
٣٨,٨٤١	٦٩,٥٥٧	الرصيد في نهاية السنة

وضع ضريبة القيمة المضافة:

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر ديسمبر من عام ٢٠٢٠م وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها حتى نهاية شهر نوفمبر ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل عن شهر ديسمبر ٢٠٢٠م .

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. مخصص الزكاة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٦,١٥٤,٤٦٢	٢٤,٦٠٠,٦٣٠	ربح العام قبل الزكاة
٦,٩١٩,١٩٣	٢,٠٠٦,٥٥١	تعديلات
٣٣,٠٧٣,٦٥٥	٢٦,٦٠٧,١٨١	صافي الربح المعدل
٤٩١,٣٧٣,٠٧٢	٥١٨,٤٩٧,٧٤٤	بنود مضافة
(٤٩٣,٩١٦,٥٠٨)	(٤٩٥,٤٣٣,٤٨٩)	بنود مخصومة
-	٢٧,٣٨٩,٠٢٠	تعظيم الوعاء الزكوي بين التاريخ الهجري والميلادي
٣٠,٥٣٠,٢١٩	٥٠,٤٥٣,٢٧٥	الوعاء الزكوي
٧٦٣,٢٥٥	١,٢٦١,٣٣٢	الزكاة المستحقة

وكانت حركة مخصص الزكاة على النحو التالي :

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٩٧٨,١٢٧	٨٢٦,٨٤١	الرصيد في ١ يناير
٨٢٦,٨٤١	١,٢٦١,٣٣٢	المكون خلال السنة
(٩٧٨,١٢٧)	(٨٢٦,٨٤١)	المسدد خلال السنة
٨٢٦,٨٤١	١,٢٦١,٣٣٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

بلغت الزكاة المستحقة المحتسبة والمحملة على دخل الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م مبلغ ١,٢٦١,٣٣٢ ريال سعودي ظهرت كبند مستقل في قائمة الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي دخل السنة المعدل إضافة إلى ٢,٥% من صافي الوعاء الزكوي بدون صافي الدخل المعدل في حال كان صافي الوعاء الزكوي أعلى من صافي الدخل المعدل وفي حال كان صافي الدخل المعدل هو الأعلى فيتم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي الدخل المعدل فقط، وأما بالنسبة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م فقد تم احتسابها بواقع ٢,٥% من صافي دخل السنة المعدل .

الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي للهيئة العامة للزكاة والدخل بالرياض عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١ م وحصلت على شهادة زكاة تنتهي بتاريخ ١٤٤٠/٩/٧ هـ الموافق ٢٠٢٠/٤/٣٠ م، علماً بأنه صدرت ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل على الإقرارات الزكوية والقوائم المالية للشركة عن الأعوام من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ بقيمة إجمالية ١,٠٥٢,٤٧١ ريال وتم سدادها خلال عام ٢٠٢٠.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨. إيرادات:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٥,٤٦٥,٤٤٣	٨,٩٧٣,٣٢٠	مركز أبان حي الغدير
٥,١٣٩,٩٦٥	٥,٤٠٠,٠٠٠	برج أبان
٤,٩١٠,٤١٣	٣,٩٩٤,٥٧٧	عمارة الستين
٩,٦٢٣,٣٥٢	٣,٦٠١,٨٧٤	فندق روابي زمزم بمكة المكرمة
٣,٣٣٣,٣١٤	٣,٥٥٧,٦٤٢	مركز الموسيقى للمكاتب
٣,١٧٤,٣١٩	٣,٣٥٨,٤٦٧	ورش طريق الخرج
٦,١٩٠,٤٧٦	٣,٣٠٩,٥٦٨	فندق روابي الزهراء بالمدينة المنورة
١,٠٠٥,٥٦٩	٢,٩٩٤,٤٤٤	مول الدمام
٢,٣٧٠,٠٤٩	٢,٦٧٩,٦٤٠	عمائر طريق الخرج
١,٢٠٠,١٧٨	١,٢٧٨,٦٣٦	صناعية العبيدان
-	٩٤١,٦٦٧	مول المدينة المنورة
٧٩٧,٧٧٢	٨٠٠,٠٠٠	أسواق العمرو
٧٢٠,٠٣٣	٦٢٩,٤٦٧	مبنى الشركة الجديد
٥٩٠,٠٠٠	٦٢٠,٥٨٨	قلل المحمدية
١٧٠,٠٠٠	٢٠٨,٧٦٢	مستودعات الزايد بمكة المكرمة
٩١,٦٦٧	١٠٠,٠٠٠	أرض حي حطين
٢١٢,٥٠٠	٨٥,٠٠٠	أحواش ودكاكين العمارية
٤٤,٩٩٥,٠٥٠	٤٢,٥٣٣,٦٥٢	

١٩. تكلفة الإيرادات:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٨,١٥١,٣٠٥	٨,٣١١,٠٨٣	استهلاك عقارات استثمارية
١,٨٠٤,٥٠٠	١,٨٠٩,٠٠٠	عقود إدارة وتشغيل عقارات
١,٥٢١,١٢٢	١,٧٢٢,١٠٣	خصومات وتخفيضات
٩٥٧,١٨٦	١,١٤١,٥٦٨	كهرباء ومياه وصرف صحي وصيانة ومنافع
٢٤١,١٠٧	٢٦٣,٨٥٠	رواتب وأجور ومنافع عاملين
-	٤٤,٠٠٠	المقابل المالي نظام إيجار
٥٥٠,٠٠٠	-	تصاميم هندسية
١٣,٢٢٥,٢٢٠	١٣,٢٩١,٦٠٤	

شركة إنماء الروابي
شركة مساهمة سعودية مقفلة
إيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك

٢٠. مصروفات عمومية وإدارية:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢,٠١٩,٥٠٥	١,٩٥٨,٤٢١	رواتب وأجور ومافي حكمها
٣٧٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	رواتب أعضاء مجلس الإدارة
٦٦,٦٥٥	٥٤,١٣٥	كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاح
٦٠,٣١١	٣٩,٥٠١	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات
١٦,٩٥١	٢٣,٨٩٨	قرطاسية
١٨,٠٥٧	١٠,٢٣٩	رسوم واشتراكات
٩,٧٢٣	٩,٧٢٣	استهلاك عقارات استثمارية
٢١,٥١٧	٨٢	سفر وانتقال
١٤١,٩٤٤	٢١٢,٨٣٦	أخرى
٢,٧٢٤,٦٦٣	٢,٥٤٨,٨٣٥	الإجمالي

بموجب تصويت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢م تم اعتماد تسجيل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م والمستحقة لهم بموجب المادة رقم (١٩) من النظام الأساسي للشركة.

٢١. مصاريف بيع وتوزيع:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
١٧٨,٠٧٨	٨٧,٩٥٢	سعي وعمولات
٥٣٩	٢١,٢٢٦	ملصقات وإعلانات
١٧٨,٦١٧	١٠٩,١٧٨	

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢. الأصول المحتملة :

عقود الإيجار
* تصنيف عقود الإيجار

تم تصنيف عقود الإيجارات للشركة (كمستأجر - لا يوجد لدى الشركة أي عقود إيجار كمستأجر) كمؤجر والمبرمة بين الشركة ومستأجرين عقاراتها كعقود إيجار تشغيلية بناءً على مضمون المعاملة حيث يصنف الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول ما يقارب جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

* الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية:

بلغ إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية من عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (للشركة كمؤجر) كما يلي:

مركز التكلفة	الفترة الزمنية لدفعات الإيجار المستقبلية			المجموع
	أقل من سنة	بعد سنة وأقل من خمس سنوات	بعد خمس سنوات	
فندق روابي زمزم مكة المكرمة	٧٥٠,٠٠٠	٢٧,٨٧٠,٠٠٠	-	٢٨,٦٢٠,٠٠٠
فندق روابي الزهراء المدينة المنورة	٦٥٠,٠٠٠	٧,٣٢٦,٢٧١	-	٧,٩٧٦,٢٧١
برج أبان	٥,٤٠٠,٠٠٠	١٢,٧١١,١١٠	-	١٨,١١١,١١٠
ورش طريق الخرج	٤,٦٩٩,٥٥٢	١,٨٤٤,٦٥٩	٢٢١,٥٢٨	٦,٧٦٥,٧٣٩
مركز الموسيقى للمكاتب	٣,١٣٨,٥٣٨	٥,١٤٨,٩٦٣	-	٨,٢٨٧,٥٠١
عمارة الستين	٤,٨٦٦,١٠٢	٢٤٤,٠٦٨	-	٥,١١٠,١٧٠
عمائر طريق الخرج	٢,٦٦٨,٠٠١	٤,٧٤٦,٤٢٢	١,٥٨٨,٣٢٥	٩,٠٠٢,٧٤٨
صناعية العبيدان	١,١٣٣,١٩٢	٧٢٤,٣٨٨	-	١,٨٥٧,٥٨٠
مول الدمام	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
مول المدينة المنورة	٢,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
أحواش ودكاكين العمارة	٨٥,٠٠٠	٦٧,٢٠٥	-	١٥٢,٢٠٥
مركز أبان الغدير	٩,٧٣١,٢٦٥	٢٣,٧١٧,١٥٣	٤,٢٣٣,٣٣٣	٣٧,٦٨١,٧٥١
أسواق العمرو	٨٠٠,٠٠٠	٨٥١,١١١	-	١,٦٥١,١١١
مبنى الشركة الجديد	٥٧٢,٠٠٠	٥٧١,٧٧٣	-	١,١٤٣,٧٧٣
قلل المحمدية	٥٩٠,٠٠٠	٤٤١,٠٤٠	-	١,٠٣١,٠٤٠
مستودعات الزاويدي بمكة المكرمة	١٧٠,٠٠٠	٩٧,٤٠٣	-	٢٦٧,٤٠٣
أرض حي حطين	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٥٠٠,٠٠٠	١١٢,٥٠٠,٠٠٠
	٤١,٢٥٣,٦٥٠	١١٩,٣٦١,٥٦٦	١٣٩,٥٤٣,١٨٦	٣٠٠,١٥٨,٤٠٢

* الإيجارات الشرطية:

بلغت الإيجارات الشرطية المثبتة على أنها دخل (صفر) ريال للعام ٢٠٢٠ مقابل (صفر للعام ٢٠١٩) ، حيث أنه لا يوجد لدى الشركة أية عقود إيجار شرطية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م سواء (كمستأجر) أو (كمؤجر).

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. القطاعات التشغيلية :

لأغراض إدارية تتكون الشركة من وحدات عمل بناء على طبيعة عملياتها التي تقدمها ولديها قطاعين يتم إعداد التقرير بشأنها كما
أ- القطاع السكني

ب - القطاع التجاري

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالشركة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى الشركة ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات. تقع جميع الأصول التشغيلية داخل المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها التجارية في داخل المملكة العربية السعودية فقط ولا يوجد لديها أي فروع خارجية ، وعليه يتم فلم يتم الإفصاح عن أي معلومات حول القطاعات الجغرافية ، وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

الإجمالي	المركز الرئيسي	القطاع السكني	القطاع التجاري	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:
٤٢,٥٣٣,٦٥٢	-	١,٦٥٥,٣٣١	٤٠,٨٧٨,٣٢١	إيرادات النشاط
(١٣,٢٩١,٦٠٤)	(٢,٧٩١,٢٣٧)	(٩٩٦,٨٧٠)	(٩,٥٠٣,٤٩٧)	تكاليف النشاط
٢٩,٢٤٢,٠٤٨	(٢,٧٩١,٢٣٧)	٦٥٨,٤٦١	٣١,٣٧٤,٨٢٤	الإجمالي
(٢,٥٤٨,٨٣٥)	(٢,٥٤٨,٨٣٥)	-	-	مصاريف عمومية و إدارية
(١٠٩,١٧٨)	(١٠٩,١٧٨)	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
(٦٤٣,٩٠٢)	(٦٤٣,٩٠٢)	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مصنفة
(١,٦٧٧,٥٤٧)	(١,٦٧٧,٥٤٧)	-	-	بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٣٣٨,٠٤٤	٣٣٨,٠٤٤	-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من
٢٤,٦٠٠,٦٣٠	(٧,٤٣٢,٦٥٥)	٦٥٨,٤٦١	٣١,٣٧٤,٨٢٤	المدينين التجاريين القابلة للتحويل
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠	-	-	-	إيرادات أخرى
٧٩,٧٦٩,٤٩٧	-	-	-	صافي دخل السنة قبل الزكاة
٤٤,٩٩٥,٠٥٠	-	-	-	إجمالي الموجودات
(١٣,٢٢٥,٢٢٠)	-	-	-	إجمالي المطلوبات
٣١,٧٦٩,٨٣٠	-	-	-	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:
(٢,٧٢٤,٦٦٣)	-	-	-	إيرادات النشاط
(١٧٨,٦١٧)	٢٧,٣١٢	-	-	تكاليف النشاط
٤,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	الإجمالي
(١,٢٢٥,٠٦٢)	-	-	-	مصاريف عمومية و إدارية
(٥,٦٣٤,٠٠٠)	-	-	-	مصاريف بيع وتوزيع وتسويق
١٤٦,٩٧٤	-	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مصنفة
٢٦,١٥٤,٤٦٢	٢٧,٣١٢	-	-	بقيمتها العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٤٣,٤٨٥,٧٤٩	-	-	-	(خسائر) هبوط قيمة المبالغ المستحقة من
٢٠٣,٨٩٣,٢٨٦	-	-	-	المدينين التجاريين القابلة للتحويل
-	-	-	-	مخصص هبوط الاستثمارات
-	-	-	-	إيرادات أخرى
-	-	-	-	صافي دخل السنة قبل الزكاة
-	-	-	-	إجمالي الموجودات
-	-	-	-	إجمالي المطلوبات

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٤. ربحية السهم :

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة في الأرباح بقسمة صافي أرباح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
٢٥,٣٢٧,٦٢١	٢٣,٣٣٩,٢٩٨	الربح العائد إلى مساهمي الشركة
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,٦٣	٠,٥٨	ربحية السهم الأساسية
٠,٦٣	٠,٥٨	ربحية السهم المنخفضة

٢٥. توزيعات الأرباح:

يتم قيد توزيعات الأرباح المرحلية في الفترة التي يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما يتم قيد توزيعات الأرباح النهائية في الفترة التي تعتمد خلالها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.
لم تقرر الجمعية العادية توزيعات أرباح نقدية على المساهمين خلال العام المالي الحالي .

٢٦. الأدوات المالية وإدارة المخاطر:

مخاطر العملات :

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، إن معاملات الشركة الأساسية هي بالريال السعودي والدولار الأمريكي واليورو ، تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد إن مخاطر العملات غير جوهرية .

مخاطر أسعار العملات :

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق ، تعتبر الإدارة بأن مخاطر أسعار العملات منخفضة نظرا لتدني أسعار العملات المطبقة على الموجودات أو المطلوبات المالية المرتبطة بعمولة والتي لها تأثير محدود على الأداء المالي للشركة .

مخاطر السعر :

المخاطر التي تكمن في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل محددة بالأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق . لا تتعرض الشركة لمخاطر سعر الأسهم الأوراق المالية .

مخاطر الائتمان :

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها فيما يتعلق بالنقد بالتعامل مع البنوك ذات السمعة الطيبة ، والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة .

مخاطر السيولة :

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية ، تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة ، وقد تجاوزت قيمة الموجودات المتداولة المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

٢٧. القيمة المالية العادلة للأدوات المالية:

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل، تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقدية وشبه النقدية والمدينين، بينما تتكون المطلوبات من الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع وأطراف ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيرا عن قيمتها الدفترية.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. أحداث جوهرية:

تسبب تفشي فيروس كورونا الجديد (كوفيد ١٩) في أوائل عام ٢٠٢٠م وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك المملكة العربية السعودية في تعطيل العديد من الشركات والأنشطة الاقتصادية. وترى إدارة الشركة أن هذه الجائحة ليس لها تأثير جوهري على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ونظراً لحالة عدم التأكد الراهنة بشأن المستقبل ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

٢٩. أرقام المقارنة:

تم إعادة تبويب بعض ارقام سنة المقارنة لتتوافق مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.



10.3 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2021م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة وتقرير الفحص
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

صفحة	فهرس
١	تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مدققة)
٣	قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة (غير مدققة)
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مدققة)
٢٠ - ٦	الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)

"تقرير فحص القوائم المالية الأولية المختصرة"

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**مقدمة :**

لقد فحصنا قائمة المركز المالي المختصرة المرفقة لشركة إنماء الروابي - شركة مساهمة سعودية مقفلة ("الشركة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وقوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المختصرة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. وتعد الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية استناداً إلى فحصنا

نطاق الفحص :

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات، بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج :

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية المرفقة غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية

عن الخراشي وشركاه

سليمان عبدالله الخراشي
ترخيص رقم (٩١)



الرياض في:
١ محرم ١٤٤٣ هـ
٩ أغسطس ٢٠٢١ م

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية المختصرة (غير مدققة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح	
مدققة	غير مدققة		
			الأصول
			الأصول غير المتداولة:
١,١٤٥,١٧٠	١,٢١٢,٢١١	٤	الممتلكات والآلات والمعدات ، صافي
٤٩٤,٢٨٨,٣١٧	٤٩٢,٩٧٧,٦١١	٥	عقارات استثمارية ، صافي
٢	٢	٦	الأصول غير الملموسة
٤٩٥,٤٣٣,٤٨٩	٤٩٤,١٨٩,٨٢٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة:
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٤٨,٨٠٩,٠٨٦	٧	النقد وما في حكمه
٦,٥٨٣,٣٤٤	٨,٤٥٤,٤٠٠	٨	ذمم المستأجرين ، صافي
١,٤١٣,٥٩٣	١,٦٠١,٧٠٨	٩	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٤,٢٩٢,٦٨٣	٤,٢٣٤,١٤٦	١٠	استثمارات في صناديق استثمارية
٥٥,٠١٦,٠١١	٦٣,٠٩٩,٣٤٠		إجمالي الأصول المتداولة
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠	٥٥٧,٢٨٩,١٦٤		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية :
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	رأس المال
٣,٣٣٣,٩٣٠	٣,٣٣٣,٩٣٠		الإحتياطي النظامي
٦٧,٢٨٩,٤٤٧	٨٠,١٠٤,١٦١		الأرباح المبقة
٥٦,٦٢٦	٥٦,٦٢٦		إحتياطيات أخرى
٤٧٠,٦٨٠,٠٠٣	٤٨٣,٤٩٤,٧١٧		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة :
٦١,٤٤٤,٩٩٣	٥٨,٦٦٥,٥٤٣	١٢	مستحق لأطراف ذات علاقة طويلة الأجل
١٨٥,٠٤٠	٣٣١,٠٥٩	١٣	التزامات المزايا المحددة للموظفين
٦١,٦٣٠,٠٣٣	٥٨,٩٩٦,٦٠٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة :
			الالتزامات المتداولة :
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩	١٤	دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط
٩,١١١,٩١٣	٧,٢٧١,٦٢٦	١٥	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٠,٠٠٠	-	١٢	مستحق لأطراف ذات علاقة
١,٢٦١,٣٣٢	-		مخصص الزكاة
١٨,١٣٩,٤٦٤	١٤,٧٩٧,٨٤٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٩,٧٦٩,٤٩٧	٧٣,٧٩٤,٤٤٧		إجمالي الالتزامات
٥٥٠,٤٤٩,٥٠٠	٥٥٧,٢٨٩,١٦٤		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٧,١٤٦,٤٨٤	١٩,٦٠٣,١٦٦	إيرادات
(٥,٨٥٥,٢٦٨)	(٥,٢٦٨,٨٦٥)	تكلفة الإيرادات
١١,٢٩١,٢١٦	١٤,٣٣٤,٣٠١	مجمّل الربح
(١,١٠٤,١٩٤)	(١,٤٧٠,٦٥٨)	مصروفات عمومية و إدارية
-	(٣,٨٢٥)	مصروفات بيع وتوزيع
١٠,١٨٧,٠٢٢	١٢,٨٥٩,٨١٨	ربح التشغيل عن الفترة
-	(٥٨,٥٣٧)	(خسائر) إعادة تقييم استثمارات
٣٩,٣٥٧	١٣,٤٣٣	إيرادات أخرى
١٠,٢٢٦,٣٧٩	١٢,٨١٤,٧١٤	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
١٠,٢٢٦,٣٧٩	١٢,٨١٤,٧١٤	الدخل الشامل للفترة
٥١,١٣	٠,٣٢	ربحية السهم:
٥١,١٣	٠,٣٢	الأساسية
		المنخفضة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

شركة أنصاء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	الإحتياطي النظامي	مدفوعة لرأس المال	الأرباح المبقاة	إحتياطيات أخرى	الإجمالي	
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١٤٧,٣٧٣,١٤٩	٢٩,٣١٤	٣٣٩,٥٩٢,٤٦٣	رصيد ١ يناير ٢٠٢٠
-	-	-	١٠,٢٢٦,٣٧٩	-	١٠,٢٢٦,٣٧٩	ربح الفترة
٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٩,١٩٠,٠٠٠	١٥٧,٥٩٩,٥٢٨	٢٩,٣١٤	٣٤٩,٨١٨,٨٤٢	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢٠
٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٩٣٠	-	٦٧,٢٨٩,٤٤٧	٥٦,٦٢٦	٤٧,٠,٦٨٠,٠٠٣	رصيد ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	١٢,٨١٤,٧١٤	-	١٢,٨١٤,٧١٤	ربح الفترة
٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٣٣,٩٣٠	-	٨٠,١٠٤,١٦١	٥٦,٦٢٦	٤٨٣,٤٩٤,٧١٧	رصيد ٣٠ يونيو ٢٠٢١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
١٠,٢٢٦,٣٧٩	١٢,٨١٤,٧١٤	ربح الفترة
		تعديلات لتسوية صافي الربح لصافي النقدية
		الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية :
٤,١٠٢,٥٩٣	٤,٢٨١,٥٣١	٥٤ الاستهلاكات
-	١٥٢,٥١٩	١٣ مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة الحالية - المكون
-	٥٨,٥٣٧	خسائر إعادة تقييم استثمارات
١٤,٣٢٨,٩٧٢	١٧,٣٠٧,٣٠١	
		التعديلات على التغيرات في رأس المال العامل:
(٢,٢٤٣,٠٢٢)	(١,٨٧١,٠٥٦)	٨ ذمم المستأجرين
٨,٣٥٧,٤٦٧	(١٨٨,١١٥)	٩ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(٢,٦٦٤,٠٠٠)	(١,٨٤٠,٢٨٧)	١٥ مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٢٩٥,٣١٤)	(٣,٠١٩,٤٥٠)	أطراف ذات علاقة
١٤,٤٨٤,١٠٣	١٠,٣٨٨,٣٩٣	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(١,٨٤٢)	(٦,٥٠٠)	١٣ مخصص منافع الموظفين لنهاية الخدمة ، المستخدم
-	(١,٢٦١,٣٣٢)	مخصص الزكاة الشرعية ، المستخدم
١٤,٤٨٢,٢٦١	٩,١٢٠,٥٦١	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	(٨٧,١٥٠)	إضافات الممتلكات والآلات والمعدات
(٩,٦٦٥,٥٦٧)	(٢,٩٥٠,٧١٦)	٥ إضافات عقارات استثمارية تحت الإنشاء
(٩,٦٦٥,٥٦٧)	(٣,٠٣٧,٨٦٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
٤,٨١٦,٦٩٤	٦,٠٨٢,٦٩٥	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٢٥,١٧٠,٤٢٦	٤٢,٧٢٦,٣٩١	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٩,٩٨٧,١٢٠	٤٨,٨٠٩,٠٨٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١. الشركة وطبيعة النشاط :

أ. تأسيس الشركة

شركة إنماء الروابي هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢ الموافق ٤ إبريل ٢٠١١ م.

- يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، والعنوان المسجل للشركة هو:
شركة إنماء الروابي، ٤٦٣١ شارع الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز - حي النمرجية، وحدة رقم ٤٦٣٢، الرياض - ٧٨٦٤، المملكة العربية السعودية.

ب. طبيعة نشاط الشركة

يتمثل نشاط الشركة في إنشاء وتملك المباني بجميع أنواعها وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير سكنية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

ج. رأس المال الشركة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م، بلغ رأس مال الشركة المكتتب فيه والمدفوع ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم الي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية ١٠ ريال للسهم الواحد.

- بتاريخ ١٤ محرم ١٤٤٢ هـ الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال من ٢,٠٠٠,٠٠٠ الي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مدفوعة القيمة تم تمويل الزيادة من الحسابات التالية (حساب المساهمات الإضافية الممنوحة لرأس المال بقيمة ١٨٩,١٩٠,٠٠٠، حساب أطراف ذات علاقة - إبراهيم سعد موسى بقيمة ١٠٨,٨١٠,٠٠٠، حساب الأرباح المبقة بقيمة ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) بإجمالي زيادة قدرها ٣٩٨,٠٠٠,٠٠٠.

د. السنة المالية للشركة

تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

هـ. اعتماد القوائم المالية :

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م من قبل مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ١ محرم ١٤٤٣ هـ الموافق ٩ أغسطس ٢٠٢١ م.

٢. أسس إعداد القوائم المالية :

أسس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ التقارير المالية الأولية المختصرة المعتمدة في المملكة العربية السعودية والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. ولا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية. وبناء عليه، ينبغي قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية للشركة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

أسس القياس

أعدت القوائم المالية الأولية المختصرة المرفقة باستخدام أسس القياس المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية لكل نوع من الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية، باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في كل تاريخ إعداد القوائم المالية:

- الاستثمارات في صناديق استثمارية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

- يتم الاعتراف بالتزامات المزايا المحددة للموظفين لنهاية الخدمة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي الذي يعتبر عمله العرض والنشاط للشركة.

أساس العرض وقوائم الدخل والتدفقات النقدية

تعرض الشركة قائمة المركز المالي على أساس متداول وغير متداول. كما اختارت الشركة بأن يتم عرض نتائج أعمال الشركة بقائمة دخل شامل واحدة حيث تم اعتماد مدخل القائمة الواحدة بدلاً من مدخل القائمتين، وأن تعرض مصاريفها بموجب وظيفتها. كما تقوم الشركة بعرض قائمة التدفقات النقدية من العمليات باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم عرض الاستحواذ على العقارات الاستثمارية ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية حيث يعكس هذا أنشطة الشركة بشكل أفضل.

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

استخدام التقديرات والأحكام

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وعلى المبالغ للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على أساس مستمر. يتم إظهار أثر التغير في التقديرات في الفترة التي تحدث فيها إذا كان يؤثر على هذه الفترة فقط أو السنة التي حدث فيها التغير والسنوات المقبلة إذا كان أثر التغير يمتد لأكثر من سنة.

مبدأ الاستمرارية

يتم تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإدارة على قناعة بأن لديها الموارد اللازمة لمواصلة العمل في المستقبل علاوة على ذلك فإن الإدارة ليست على دراية بأي شكوك جوهرية قد تؤدي إلى شك كبير يؤثر على قدرة الشركة في الاستمرار كمنشأة عاملة وعليه تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

التزامات المزايا المحددة الموظفين

يتم احتساب التزامات الشركة فيما يتعلق بخطة المزايا المحددة من خلال تقدير المزايا المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم تلك القيمة للوصول للقيمة الحالية. يتم احتساب التزام المزايا المحددة سنوياً من قبل الإدارة. يتم استخدام الأحكام لتقدير الافتراضات الاكتوارية.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية" عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ الشركة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. وقد قررت الشركة أن جميع الأراضي والعقارات المملوكة للشركة باستثناء أرض حي النموذجية المقام عليها سكن عمال الشركة، بأنه يجب تصنيفها كعقارات استثمارية بدلاً من ممتلكات ومعدات.

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم للقيمة العادلة لها بالاستعانة بمقيم عقاري خارجي لديه مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، يستخدم المقيم منهج السوق المماثل للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. وتعد التقييمات حساسة للافتراضات الرئيسية التي يطبقها المقيم الخارجي عند اشتقاق معدل الخصم ومعدلات البيع.

تصنيف عقود الإيجار التشغيلية - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار لعقارات تجارية وأراضي استثمارية بشأن بعض العقارات الاستثمارية. وقد تبين للشركة بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، بأن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار المؤجر وأنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية هذه العقارات، ولذلك قامت بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلية.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والأصول غير الملموسة بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع لهذه الأصول والضرر المادي الذي تتعرض له. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل سنوي للتأكد من أنها تعكس المنفعة المتوقعة الحصول عليها، وفي حال وجود فرق يتم التعامل معه كمتغيرات في التقديرات المحاسبية (في سنة التغيير والسنوات اللاحقة).

انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم تكوين الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى من خلال تطبيق المنهج المبسط والذي يتطلب استخدام مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع الذمم التجارية المدينة وعندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات الانخفاض بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الحكم لتحديد القيم العادلة. تشمل التقديرات على الاعتبار الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مراجعة الهبوط في القيمة

تتطلب المعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة إجراء اختبار سنوي للهبوط في قيمة الأصول المحددة الأجل وغير المحددة، وذلك لاختبار الهبوط إذا أشارت الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للأصل قد لا تكون قابلة للاسترداد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد ومعادلات النقد في قائمة المركز المالي من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والدائع قصيرة الأجل ومراجبات مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي لا تخضع لمخاطر جوهرية للتغير في قيمتها. يتم استبعاد النقد ومعادلات النقد الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقد ومعادلات النقد لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

ذمم المستأجرين

تظهر ذمم المستأجرين بصافي قيمتها القابلة للتحقق بعد تكوين مخصص كاف لأية مبالغ غير قابلة للتحصيل - يتم احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على العمر الزمني للديون والخبرة السابقة للإدارة في تحصيلها - وعند عدم إمكانية تحصيل المبالغ بالكامل يتم شطب هذه الذمم.

الممتلكات والآلات والمعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من العقارات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل (الأصول المؤهلة) إذا استوفت معايير الاعتراف. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء هامة من العقارات والآلات والمعدات على فترات، تقوم الشركة بالاعتراف بهذه الأجزاء بشكل فردي كأصول لها أعمار إنتاجية محددة وتستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفتها في القيمة الدفترية للمعدات في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى في قائمة الدخل عند تكبدها. يتم إدراج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة الأصول بعد استخدامها في تكلفة الأصل المعني في حالة استيفاء معايير الاعتراف بالمخصص. يتم احتساب استهلاك العقارات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت، بعد خصم القيمة التقديرية المتبقية وبالنسبة للمباني المتضمنة قيمتها على أراضي فيتم استهلاكها بعد تخفيض قيمة الأراضي المقامة عليها تلك المباني (خردة)، على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة وفقاً للنسب السنوية التالية:

النسبة %

المباني	٣%
المباني الحديدية	٣%
الأثاث والمفروشات	١٠%
المساعد والأنظمة التابعة للمباني	٣%
الأجهزة الكهربائية	٢٠%
سيارات	٢٥%

إذا كان بند الممتلكات والآلات والمعدات يتكون من مكونات أجزاء فردية يكون لها تطبيق طرق أو نسب استهلاك أخرى مناسبة، فإنه يتم استهلاك كل جزء على حدة. الجزء المنفصل يكون جزءاً مادياً أو جزءاً غير مادياً يمثل فحصاً أو إصلاحه رئيسياً.

يتم التوقف عن الاعتراف ببند الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاد الأصل أو عندما لا يتوقع وجود منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل عند التوقف عن الاعتراف بالأصل.

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والآلات والمعدات فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وبناءً على هذه المراجعة، يتم تعديل القيم التقديرية المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات بأثر مستقبلي.

تتم التحويلات من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارية الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات في تاريخ التحويل.

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس إعداد القوائم المالية (تتمة):

العقارات الاستثمارية

يتم في الأصل قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). حيث اختارت الشركة نموذج التكلفة لتقيد عقاراتها الاستثمارية. تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص. فيما يلي النسب السنوية التي يتم احتساب استهلاك العقارات الاستثمارية بموجبها:

٣٪

المباني

٣٪

المساعد والأنظمة التابعة للمباني

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل سنة مالية ويتم التعديلات مستقبلاً إذا كان ملائماً.

في حال شغل المالك أي عقار استثماري، فإنه يعاد تصنيفه كعقارات وآلات ومعدات وتصبح تكلفته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة للمحاسبة عنه لاحقاً كعقارات وآلات ومعدات.

يتم في تاريخ كل تقرير مالي بالاستعانة بخبير تثمين مستقل وتقييم العقارات الاستثمارية من خلاله للوصول للقيمة العادلة لتلك العقارات والإفصاح عن القيمة العادلة لها، دون إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

تشتمل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل أساسي من تكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الاستثمارية، والتي يتم رسملتها إلى بند العقارات الاستثمارية عند الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بحسب السياسة المستخدمة في قياس العقارات الاستثمارية.

الموجودات غير الملموسة

الأصل غير الملموس هو أصل غير نقدي قابل للتحديد وليس له كيان مادي ملموس. يتم إثبات الأولي للأصول غير الملموسة بالتكلفة ومن ثم يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع إطفاء وأي مجمع خسائر هيوط، إن وجدت.

يتم إثبات النفقات التي تتحملها المنشأة داخلياً على بند ملموس، بما في ذلك جميع النفقات على أنشطة البحث والتطوير، على أنها مصروف عندما يتم تحملها، مالم تكن تشكل جزءاً من تكلفة أصل آخر يستوفي ضوابط الإثبات.

تتمثل الأصول غير الملموسة في الشركة في برامج الحاسب الآلي، وتطفأ الأصول غير الملموسة على مدى أعمارها الإنتاجية المتوقعة على النحو التالي:

٤ سنوات

• برامج حاسب آلي

عند وجود مؤشرات على تغير القيمة المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة للأصول غير الملموسة فإنه يتم مراجعة التقديرات السابقة من قبل الإدارة وعندما تختلف التوقعات الحالية، فيتم تعديل القيم المتبقية أو الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو طريقة الإطفاء، ويتم اعتبار ذلك التغير على أنه تغير في تقدير محاسبي. في حال عدم تمكن المنشأة من تحديد العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس بطريقة يمكن الاعتماد عليها فإنه يفترض أن يكون العمر الإنتاجي ٥ سنوات، يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول غير الملموسة وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الانخفاض في قيمتها في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا كان ذلك ضرورياً.

٣. ملخص السياسات و التقديرات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركة إتمام الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السمة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٤. الممتلكات والألات والمعدات :

التكلفة :	أراضي	مباني حديدية	أجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومفروشات	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (مدققة)	١,٤٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	١٩١,٥٩٥	-	٣٠٨,٩٥٣	١,٥٣٧,٢٤٨
الإضافات (غير مدققة)	-	-	-	٨٧,١٥٠	-	٨٧,١٥٠
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)	١,٤٠٠,٠٠٠	٣٦,٧٠٠	١٩١,٥٩٥	٨٧,١٥٠	٣٠٨,٩٥٣	١,٩٦٤,٣٩٨
الإستهلاك المتراكم :	-	١٠٤,٢٦٨	١٩٠,١٧٦	-	١٩١,٦٣٤	٣٩٦,٠٧٨
رصيد ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)	-	٥٥١	٥٦٠	٣٤,٧٥١	١٥,٢٤٧	٢٠,١٠٩
الإستهلاك خلال الفترة (غير مدققة)	-	١٠,٨١٩	١٩٠,٧٣٦	٣٤,٧٥١	٢٠٦,٨٨١	٤١٢,١٨٧
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)	-	٢٥,٨٨١	٨٥٩	٨٣,٣٩٩	١٠,٢٠٧٢	١,٢٢١,٢٩١
صافي القيمة ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)	١,٤٠٠,٠٠٠	٢٥,٨٨١	٨٥٩	٨٣,٣٩٩	١٠,٢٠٧٢	١,٥١٠,٣٤١
صافي القيمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مدققة)	١,٤٠٠,٠٠٠	٢٦,٤٣٢	١,٤١٩	-	١١٧,٤٣٩	١,٩٤٥,١٧٠

شركة إمام الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. عقارات استثمارية:

التكلفة:	أراضي	مباني	مساعدات وأنظمة تأبئة للمباني	مباني تحت الإنشاء	الإجمالي
رصيد ١ يناير (مدققة)	٨١,٩٧٠,٥٤٩	٤٨٢,٨٧١,٧٤٧	١٥,٨٥٤,٧٥٥	٢٧٤,٤٩٥	٥٨٠,٩٧١,٥٤٩
الإضافات (غير مدققة)	٢,٨٣٧,٨٠٤	-	-	١١٢,٩١٢	٢,٩٥٠,٧١٦
رصيد ٣٠ يونية ٢٠٢١	٨٤,٨٠٨,٣٥٣	٤٨٢,٨٧١,٧٤٧	١٥,٨٥٤,٧٥٥	٣٨٧,٤٠٧	٥٨٣,٩٢٢,٢٦٢
الإستهلاك المعزاة:	-	٨٣,٨٦٦,٥١٧	٢,٨١٦,٧١٢	-	٨٦,٦٨٣,٢٢٩
رصيد ١ يناير (مدققة)	-	٤٠,٧٣٦,٠١	٣٣٧,٨٢١	-	٤,٢٦١,٤٢٢
الإستهلاك خلال الفترة (غير مدققة)	-	٨٧,٨٩٠,١١٨	٣٠,٥٤,٥٣٣	-	٩٠,٩٤٤,٦٥١
رصيد ٣٠ يونية ٢٠٢١	-	٣٩٤,٩٨١,٦٢٩	١٢,٨٠٠,٤٢٢	-	٤٩٢,٩٧٧,٦١١
صافي القيمة ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)	٨٤,٨٠٨,٣٥٣	٣٩٤,٩٨١,٦٢٩	١٢,٨٠٠,٤٢٢	-	٤٩٢,٩٧٧,٦١١
صافي القيمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مدققة)	٨١,٩٧٠,٥٤٩	٣٩٩,٤٠٥,٢٣٠	١٣,٠٣٨,٠٤٣	٢٧٤,٤٩٥	٤٩٤,٦٨٨,٣١٧

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. الأصول غير الملموسة :

الإجمالي	برامج حاسب آلي
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
-	-
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨
-	-
٢٤,٩٩٨	٢٤,٩٩٨
٢	٢
٢	٢

التكلفة :
رصيد ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
الإضافات (غير مدققة)
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)

الإستهلاك المتراكم :
رصيد ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)
الإستهلاك خلال الفترة (غير مدققة)
الرصيد في ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)
صافي القيمة ٣٠ يونية ٢٠٢١ (غير مدققة)
صافي القيمة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مدققة)

٧. النقد وما في حكمه:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونية ٢٠٢١
مدققة	غير مدققة
٤٢,٦٩١,٩٣٣	٤٣,٧٨٢,٨٥١
-	٥,٠٠٠,٠٠٠
٣٤,٤٥٨	٢٦,٢٣٥
٤٢,٧٢٦,٣٩١	٤٨,٨٠٩,٠٨٦

النقد لدى البنوك
شيكات تحت الحصيل
النقد بالصندوق

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٨. ذمم المستأجرين ، صافي :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	
١٠,٣٢٣,٣٧٠	١٢,١٩٤,٤٢٦	إجمالي الذمم
(٣,٧٤٠,٠٢٦)	(٣,٧٤٠,٠٢٦)	يخصم :مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
٦,٥٨٣,٣٤٤	٨,٤٥٤,٤٠٠	

وكانت حركة مخصص خسائر إنتمائية متوقعة خلال السنة على النحو التالي :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	
٢,٠٦٢,٤٧٩	٣,٧٤٠,٠٢٦	الرصيد في أول الفترة / السنة
١,٦٧٧,٥٤٧	-	المكون خلال الفترة / السنة
٣,٧٤٠,٠٢٦	٣,٧٤٠,٠٢٦	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٩. مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	
٩٨٦,٧١٠	١,٣٢٧,٢٠٥	دفعات مقدمة لموردين
١٠٥,٣٤٧	١٣٩,٤٤٨	عهد و ذمم موظفين
٨٠,٨٧٣	٣٤,٥١٣	تأمين طبي مفعوعة مقدماً
٣٧,٦٢٧	٣٣,٢٣٠	رسوم وإشتراكات مدفوعة مقدماً
٤١,٨١٩	٦,٨١٥	صيانة مصاعد وأنظمة إنذار وتكييف مدفوعة مقدماً
٢٧,٢٠٥	٣,٨٢٥	منافع موظفين مدفوعة مقدماً
١٣٤,٠١٢	٥٦,٦٧٢	أرصدة مدينة أخرى
١,٤١٣,٥٩٣	١,٦٠١,٧٠٨	

شركة إنماء الروابي
ركة مساهمة سعودية مقفلة
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
سعودي مالم يذكر خلاف ذلك

١٠. استثمارات في صناديق استثمارية :

صندوق ثروات الرياض الصناعي		صندوق جرافيتي رانش		الإجمالي في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
الرصيد في أول الفترة / السنة	٤,٢٩٢,٦٨٣	٤,٩٣٦,٥٨٥	٥,٦٣٤,٠٠٠	٩,٩٢٦,٦٨٣	١٠,٥٧٠,٥٨٥
مخصص هبوط	-	-	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)	(٥,٦٣٤,٠٠٠)
إعادة التقييم (خسائر)	(٥٨,٥٣٧)	(٦٤٣,٩٠٢)	-	(٥٨,٥٣٧)	(٦٤٣,٩٠٢)
رصيد نهاية الفترة / السنة	٤,٢٣٤,١٤٦	٤,٢٩٢,٦٨٣	-	٤,٢٣٤,١٤٦	٤,٢٩٢,٦٨٣

صندوق ثروات الرياض الصناعي:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في القيمة العادلة للإستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والمدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية . علماً بأنه تم إثبات تكلفة الإستثمار خلال عام ٢٠١٧ م بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق ولعدد من وحدات مصدره بلغت ١,٩٥١,٢١٩,٥٠ وحدة تبلغ قيمة الوحدة ١٠ ريال سعودي كما تم معالجة ماتم سداده كرسوم اشتراك في الصندوق البالغة ٤٨٧,٨٠٥ من خلال الربح والخسارة.

كما أنه في تاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠ م تم توقيع اتفاقية تفويض بالخصم من الوحدات الاستثمارية في صندوق ثروات الرياض الصناعي بين الشركة وشركة ثروات للأوراق المالية بكامل قيمة مساهمة الشركة بالصندوق والمتمثلة بقيمتها العادلة بواقع ١٩,٥١٢,١٩٥ ريال سعودي كما في ذلك التاريخ مقابل المبالغ المستحقة على الشركة نتيجة شراء أرض بموجب عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة والمبرم بين الشركة وشركة صندوق ثروات الرياض الصناعي بتاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠ م.

تم تقييم الاستثمار في صندوق ثروات الرياض الصناعي بالقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٤,٢٣٤,١٤٦ ريال سعودي مما نتج عنه خسائر بلغت ٥٨,٥٣٧ ريال سعودي تم قيدها كخسائر إعادة تقييم استثمارات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر.

صندوق جرافيتي رانش:

يتمثل الرصيد الظاهر أعلاه في قيمة استثمار في صندوق جرافيتي رانش كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ وهو صندوق استثماري امريكي خاص بالتحول التكنولوجي. علماً بأنه تم إثبات تكلفة الإستثمار خلال عام ٢٠١٩ م بقيمة ماتم سداده مقابل الإشتراك في الصندوق بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ دولار امريكي ما يعادل (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) .

لم يتم تقييم الاستثمار في صندوق جرافيتي رانش بالقيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ م وتم إثباته مخصص هبوط استثمار بما يعادل ١٠٠% من الاستثمار (٥,٦٣٤,٠٠٠ ريال سعودي) من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر .

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونية ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١١. رأس المال :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها اسهم عادية و قد اكتتب المؤسسون في جميع اسهم الشركة و سددت بالكامل.

المساهمين	الجنسية	عدد الأسهم النقدية	قيمة السهم	حصة رأس المال	النسبة
إبراهيم سعد محمد موسى	سعودي	٣١,٨٦٦,٩٩٠	١٠	٣١٨,٦٦٩,٩٠٠	%٧٩,٦٦٧
محمد إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
عبدالله إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
أحمد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
موسى بن إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
سعد إبراهيم سعد موسى	سعودية	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
أنس إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
فهد إبراهيم موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
عبدالعزیز إبراهيم سعد موسى	سعودي	٥٩٤,٤٠٠	١٠	٥,٩٤٤,٠٠٠	%١,٤٨٦
نورة محمد عبدالرحمن الناصر	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%١,٢٥٠
مريم عبدالله عبدالرحمن مطلقة	سعودية	٥٠٠,٠٠٠	١٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%١,٢٥٠
هيلة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
نورة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
الجوهرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
أسماء إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
مشاعل إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
منيرة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
سارة إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
هند إبراهيم سعد موسى	سعودية	٢٩٧,٢٠٠	١٠	٢,٩٧٢,٠٠٠	%٠,٧٤٣
مساهمين آخرون (عدد ٤٢ مساهم)	سعوديين	٢١٠	١٠	٢,١٠٠	%٠,٠٠١
		٤٠,٠٠٠,٠٠٠		٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

شركة إنعام الروابي
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢. أطراف ذات علاقة :

الرصيد في ٣٠ يونيو غير مدققة	إجمالي المعاملات خلال السنة			نوع المعاملات	طبيعة العلاقة
	دائن	مدين	الرصيد في ١ يناير مدققة		
٥٨,٦٦٥,٥٤٣	٨٧,٥٥٠	٢,٨٦٧,٠٠٠	٦١,٤٤٤,٩٩٣	تمويلية	مساهم
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
-	-	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	تجارية	عضو مجلس إدارة
٥٨,٦٦٥,٥٤٣	٨٧,٥٥٠	٢,٨٦٧,٠٠٠	٦١,٤٤٤,٩٩٣	تجارية	عبد العزيز إبراهيم الموسى

أرصدة الأطراف ذات العلاقة الظاهرة أعلاه والمشار إليها (*) تعتبر أرصدة غير واجبة السداد أو التحصيل على المدى القصير، وعليه يبين الإيضاح التالي الجزء المتداول والغير متداول من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

إجمالي المعاملات خلال الفترة			
الرصيد في ٣٠ يونيو غير مدققة	دائن	مدين	الرصيد في ١ يناير مدققة
-	-	٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠
٥٨,٦٦٥,٥٤٣	٨٧,٥٥٠	٢,٨٦٧,٠٠٠	٦١,٤٤٤,٩٩٣
٥٨,٦٦٥,٥٤٣	٨٧,٥٥٠	٢,٨٦٧,٠٠٠	٦١,٤٤٤,٩٩٣

الجزء المتداول	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
الجزء غير المتداول	١٠٥,٠٠٠	-
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	-
تعويضات قبل الموظفين:	٣٤٥,٠٠٠	-

تقديرات
غير تقديرات

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣. التزامات المزايا المحددة للموظفين:

تطبق الشركة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية . يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدمتهم ، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية . إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
غير مدققة	مدققة
٣٣١,٠٥٩	١٨٥,٠٤٠

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

وكانت حركة الالتزام كالتالي:

في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
غير مدققة	مدققة
١٨٥,٠٤٠	١٢٧,٥٢٣
١٥٢,٥١٩	٨٩,٠٠٤
-	(٢٧,٣١٢)
١٥٢,٥١٩	٦١,٦٩٢
(٦,٥٠٠)	(٤,١٧٥)
٣٣١,٠٥٩	١٨٥,٠٤٠

الرصيد في بداية السنة

المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل:

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر

إعادة قياس الإلتزامات المنافع المحددة ضمن الدخل الشامل الآخر

صافي المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر

المدفوع خلال السنة

القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة في نهاية السنة

الإفترضات الاكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة :

إن الافتراضات الاكتوارية الرئيسية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة لتقييم الإلتزامات المتعلقة بإحتساب التزامات منافع الموظفين - نهاية الخدمة كما يلي:

في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
غير مدققة	مدققة
٤%	٤%
٠,١%	٠,١%
٠,١%	٠,١%
١%	١%
٦٠-٦٥ سنة	٦٠-٦٥ سنة

معدل الخصم

معدل الزيادة السنوية في الراتب

معدل الوفاة

معدل دوران التوظيف

سن التقاعد الطبيعي

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الإيضاحات حول القوائم المالية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. دائنو شراء عقارات استثمارية بالتقسيط :

يتمثل شراء عقارات استثمارية بالتقسيط بقيمة الأرض المباعة للشركة من قبل صندوق ثروات الرياض الصناعي والبالغة قيمتها (٢٧,٠٣٨,٤١٤) ريال بموجب (عقد بيع وحدة عقارية على الخارطة) والمبرم بتاريخ ١٠/٢٦/١٤٣٩ هـ الموافق ٢٠١٨/٧/١٠م والذي ينص على سداد قيمة الوحدة العقارية بواقع (٥,٤٠٧,٦٨٣) ريال كدفعة عند توقيع العقد وباقي الثمن البالغ (٢١,٦٣٠,٧٣١) ريال يتم سداؤه على أقساط متتابعة موزعة على عدد ٥ أقساط مرتبطة مواعيدها بحسب نسبة الإنجاز في أعمال المخطط حسب تقرير الاستشاري الهندسي من تاريخ إبرام العقد حيث كان من المتوقع استكمالها بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١م ولكن حتى نهاية السنة المالية لم يتم الإنتهاء من الإفراغ للمشروع علماً بأن نسبة الإنجاز بحسب تقييم الصندوق كما في ٢٠١٩/١٢/٣١م بلغت ١٠٠%، كما أنه بعد وصول إجمالي المبالغ المخصصة لشركة ثروات خلال العام ٢٠١٩م إلى مبلغ ١٩,٥١٢,١٩٦ ريال وهو مساو لمبلغ الاشتراك في صندوق ثروات الرياض الصناعي لم يتم سداد أية دفعات نقدية بعد ذلك وتم الاتفاق على ذلك بينها وبين شركة ثروات شفهياً بأن يتم سداد اللدفعات المستحقة لها عند حصر قيمة العائد من الاستثمار في الصندوق وتسويته من المبلغ المستحق سداؤه لشركة ثروات ، قيمة كل قسط منها كما هو في الجدول التالي:

الدفعة	نسبة الدفعة من إجمالي القيمة	مبلغ الدفعة	نسبة الإنجاز (تراكمياً)	وصف الإنجاز
١	٢٠%	٥,٤٠٧,٦٨٣	٠%	عند توقيع العقد
٢	٢٠%	٥,٤٠٧,٦٨٣	٤٠%	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٤٠%
٣	٢٠%	٥,٤٠٧,٦٨٣	٦٠%	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٦٠%
٤	٢٠%	٥,٤٠٧,٦٨٣	٨٠%	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٨٠%
٥	١٥%	٤,٠٥٥,٧٦٢	٩٥%	عند وصل نسبة الإنجاز في أعمال المخطط إلى ٩٥%
٦	٥%	١,٣٥١,٩٢٠	١٠٠%	مستحقة عند الإفراغ

لم يتم خلال السنة سداد ما أية مبالغ من الدفعات الموضحة أعلاه كما هي في الجدول التالي:

في ٣٠ يونية ٢٠٢١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
غير مدققة	مدققة
٧,٥٢٦,٢١٩	٧,٥٢٦,٢١٩

الرصيد في نهاية الفترة / السنة

شركة إنماء الروابي
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٥. مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى :

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	
٨,٧٧٧,١٢٩	٧,٠٥٩,٧٤٤	إيجارات مقدمة (غير محققة)
٥٠,٤٦٥	٩٥,٠٦٨	رواتب وإجازات وتذاكر مستحقة
٦٩,٥٥٧	٦٦,٥٧٥	أمانات ضريبة القيمة المضافة (إيضاح ١/١٥)
٨٤,٧٠٢	-	عمولات وسعي مستحقة
١٨,٢٥٢	-	تأمينات إجتماعية مستحقة
١١١,٨٠٨	٥٠,٢٣٩	أخرى
٩,١١١,٩١٣	٧,٢٧١,٦٢٦	

١/١٥. أمانات ضريبة القيمة المضافة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	
مدققة	غير مدققة	
٣٨,٨٤١	٦٩,٥٥٧	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢,٢٦٦,١٧٨	٢,١٣٢,٨٥٣	صافي الضريبة المستحقة خلال الفترة / السنة
(٢,٢٣٥,٤٦٢)	(٢,١٣٥,٨٣٥)	المسدد خلال الفترة / السنة
٦٩,٥٥٧	٦٦,٥٧٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

وضع ضريبة القيمة المضافة:

قامت الشركة بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض ضريبة القيمة المضافة بموجب شهادة تسجيل رقم ٣٠٠٧٧٦٥٠٨٨٠٠٠٣ وقدمت الشركة إقراراتها الشهرية حتى شهر يونيو من عام ٢٠٢١م وقامت بسداد الضريبة المستحقة عليها بموجبها حتى نهاية شهر مايو ، ويتمثل الرصيد الظاهر أعلاه الضريبة الواجب سدادها للهيئة العامة للزكاة والدخل عن شهر يونيو ٢٠٢١م .

١٦. الأدوات المالية وإدارة المخاطر:

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية ، إن معاملات الشركة الأساسية هي بالريال السعودي والدولار الأمريكي واليورو ، تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد إن مخاطر العملات غير جوهرية .

مخاطر أسعار العمولات

تمثل مخاطر أسعار العمولات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق ، تعتبر الإدارة بأن مخاطر أسعار العمولات منخفضة نظرا لتدني أسعار العمولات المطبقة على الموجودات أو المطلوبات المالية المرتبطة بعمولة والتي لها تأثير محدود على الأداء المالي للشركة .

مخاطر السعر

المخاطر التي تكمن في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل محددة بالأداة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق . لا تتعرض الشركة لمخاطر سعر الأسهم الأوراق المالية .

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية ، تقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان الخاصة بها فيما يتعلق بالنقد بالتعامل مع البنوك ذات السمعة الطيبة ، والمتعلقة بالعملاء وذلك بوضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة .

مخاطر السيولة :

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية ، تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة ، وقد تجاوزت قيمة الموجودات المتداولة المطلوبات المتداولة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ كما أظهرت نسبة السيولة في ذلك التاريخ قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المالية عند استحقاقها وترى إدارة الشركة أن استمرارية الشركة تتوقف على امكانيتها في تدبير الأموال اللازمة في الوقت المناسب .

١٧. القيمة المالية العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها تبادل موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادل، تتكون الموجودات المالية الخاصة بالشركة من النقدية وشبه النقدية والمدينين، بينما تتكون المطلوبات من الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع وأطراف ذات علاقة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف كثيرا عن قيمتها الدفترية.



ENMA ALRAWABI

