



## تقرير تصنيف

شركة لدن للاستثمار

(شركة مساهمة عامة مدرجة)

أكتوبر ٢٠٢٥

## محتويات تقرير

### 1. ملخص التصنيف

1.1 رأي تصنيف

1.2 مبررات التصنيف

1.3 محفزات التصنيف

شركة لدن للاستثمار	
مقرها	المملكة العربية السعودية
التصنيف طويل الأجل	<b>BBB+</b>
النظرة مستقبلية	مستقرة
التصنيف قصير الأجل	<b>T-4</b>
مراقبة للتصنيف	لا يوجد
نوع الإجراء	مُحافظ عليه
نوع التصنيف	مطلوب
تاريخ أول تصنيف	فبراير 2023
انحرافات عن المنهجية	لا يوجد

### 1.1 رأي تصنيف

حافظت وكالة "تصنيف" على تصنيف ائتماني طويل الأجل "**BBB+**" وتصنيف ائتماني قصير الأجل "**T-4**" لشركة لدن للاستثمار مع نظرة المستقبلية "مستقرة". وترى الوكالة أن الجهة المُصدرة أو الإصدار المُصنّف يتمتع بجدارة ائتمانية كافية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة. وقد يشهد ملف المخاطر تباينًا كبيرًا نسبيًا مع تغيرات الظروف الاقتصادية أو القطاعية.

**نبذة عن الشركة:** شركة لدن للاستثمار (لدن)، التي تأسست عام ١٩٦٨ ومقرها الرياض، تعمل كشركة مساهمة عامة، ولديها أربع شركات تابعة في قطاعات متنوعة. تتخصص لدن في تطوير العقارات والإنشاءات وبيع الوحدات السكنية على الخارطة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من مواد البناء والصيانة والتأجير وخدمات الموارد البشرية. أسهم لدن مُدرجة في سوق نمو ومن المُخطط انتقالها إلى سوق تداول الرئيسية قريبًا.

### 2.1 مبررات التصنيف

تعكس التصنيفات الممنوحة نطاقًا واسعًا من العمليات، وسجلًا حافلًا بالإنجازات وعمليات متكاملة، عبر سلسلة القيمة العقارية بأكملها، وإطارًا سليمًا للحكومة. يتضمن تقييم مخاطر الأعمال تنوعًا في قطاعات أعمال متعددة، وتغطية جغرافية واسعة، وتراكمًا كبيرًا للطلبات. كما يتضمن تقييم ملف المخاطر المالية قاعدة حقوق ملكية كبيرة وهوامش ربح منخفضة ومجالًا للتحسين من حيث مؤشرات التغطية وعدم التطابق في الميزانية العمومية.

Classification: **Restricted**

لا يزال إطار الحوكمة فعالاً، إذ يضم مجلس إدارة مكوناً من سبعة أعضاء، منهم ثلاثة مديرين مستقلين، تدعمهم ثلاث لجان على مستوى مجلس الإدارة، إلى جانب فريق إدارة متمرس وعملية صنع قرار منظمة. كما يستفيد من إدارة دقيقة للمشاريع، وتتبع فعال للأداء، وضوابط داخلية صارمة، مدعومة بشهادات ISO، وسياسات مفصلة، ووحدة تدقيق داخلي ترفع تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق. كما أن هناك عملية فعالة للتخطيط الاستراتيجي وتحويل الأعمال. يستخدم نظام تكنولوجيا المعلومات نظام Oracle ERP لدمج الوظائف الرئيسية، مثل المالية وإدارة المشاريع، مع ضمان أمن البيانات من خلال النسخ الاحتياطية المنتظمة على السحابة والخوادم الداخلية.

### 3.1 محفزات التصنيف

- تحسين مؤشرات التغطية وتقليل التباين في الميزانية العمومية.
- يُعدّ تحسين هوامش الربح الصافية وتوليد التدفقات النقدية أمراً ضرورياً.
- سيؤدي تدهور سجل الأرباح أو مقاييس المخاطر الرئيسية إلى ضغط هبوطي على التصنيفات الائتمانية.

**المنهجية ذات الصلة:** يمكن الاطلاع على منهجية تقييم الشركات (الإصدار 2. 2024) على الموقع الإلكتروني : [www.tassnief.com](http://www.tassnief.com)

### **إخلاء مسؤولية**

- أجرت وكالة سمه للتصنيف ("تصنيف" أو "وكالة تصنيف") هذا التصنيف وفقاً لمنهجيات وسياسات التصنيف المعتمدة لديها، وذلك لتكوين رأي حول التصنيف الائتماني للكيان المُصنّف. تُعدّ التصنيفات الائتمانية والملاحظات الواردة هنا مجرد آراء، ولا تُمثّل بيانات واقعية أو توصيات بشراء أو الاحتفاظ أو بيع أي أوراق مالية، كما أنها لا تُعدّ نصيحة لأي قرارات استثمارية أخرى.
- تستند تصنيفاتنا إلى افتراضات وقيود مُحددة، حيث يتم التحقق قدر الإمكان من المعلومات المُقدمة من الجهة المُصنّفة. تخضع التصنيفات للتغيير بناءً على معلومات وافتراضات وأحكام صادرة وقت التصنيف، لا تُقدّم أي ضمانات بشأن الأداء المُستقبلي أو استقرار التصنيف.
- نقدم تصنيفاتنا الائتمانية لتقديم معلومات فقط، ولا نضمن أداء الكيان أو الورقة المالية المُصنّفة. ينبغي على المستثمرين عدم الاعتماد كلياً على تصنيفاتنا الائتمانية عند اتخاذ قرارات الاستثمار. التصنيفات الائتمانية ليست توصيات بشراء أو بيع أو الاحتفاظ بأي ورقة مالية. كما أنها لا تُراعي جميع المخاطر، وينبغي على المستثمرين إجراء الفحص النافي للجهالة بأنفسهم قبل اتخاذ أي قرارات استثمارية.
- لا تتحمل تصنيف أي مسؤولية قانونية عن أي خسائر أو أضرار ناتجة عن أخطاء في معلوماتها، إذ أن التصنيف استند إلى ما قدمه العميل المُصنّف أو ما توفّره جهات خارجية. تتضمن معلومات التقييم البيانات المالية والنوعية التي قدمها العميل، بالإضافة إلى محاضر الاجتماعات والمراجعة الميدانية.
- التحليلات والتوقعات الواردة في تقرير التصنيف هذا استشرافية ومستقبلية بطبيعتها، ولا يمكن التحقق منها. ونتيجةً لذلك، قد تتأثر التصنيفات والتوقعات بأحداث أو ظروف مستقبلية لم تكن متوقعة وقت إصدار أو تأكيد التصنيف أو التوقعات.
- لم يُعدّل هذا التصنيف بعد الإفصاح عنه للجهة المُصنّفة أو لأطرافها ذات الصلة. جميع التحليلات المتعلقة بتقرير التصنيف هذا هي مجرد آراء في تاريخ التصنيف.
- تم تحديد هذا التصنيف الائتماني وفقاً للمنهجية الموضحة أعلاه، والمتاحة على موقعنا الإلكتروني [www.tassnief.com](http://www.tassnief.com). وقد طُبقت هذه المنهجية، بما في ذلك أي تعديلات أو انحرافات جوهرية عن الإجراءات القياسية، للوصول إلى هذا التصنيف.
- مقياس التصنيف، ومعنى كل فئة تصنيف، وتعريف التعثر عن السداد أو الإصلاح، وتحذيرات المخاطر ذات الصلة - بما في ذلك تحليل التأثير للإفترضات الأساسية للتصنيف - متوفرة أيضاً على موقعنا الإلكتروني.
- تؤكد تصنيف أنه لم يتم الاستعانة بأي مصادر خارجية للقيام بأي أنشطة ذات صلة بهذا التصنيف الائتماني.

**المحلل:**

طلحة إقبال

محلل تصنيف أول

011-250 6627

[tiqbal@tassnief.com](mailto:tiqbal@tassnief.com)

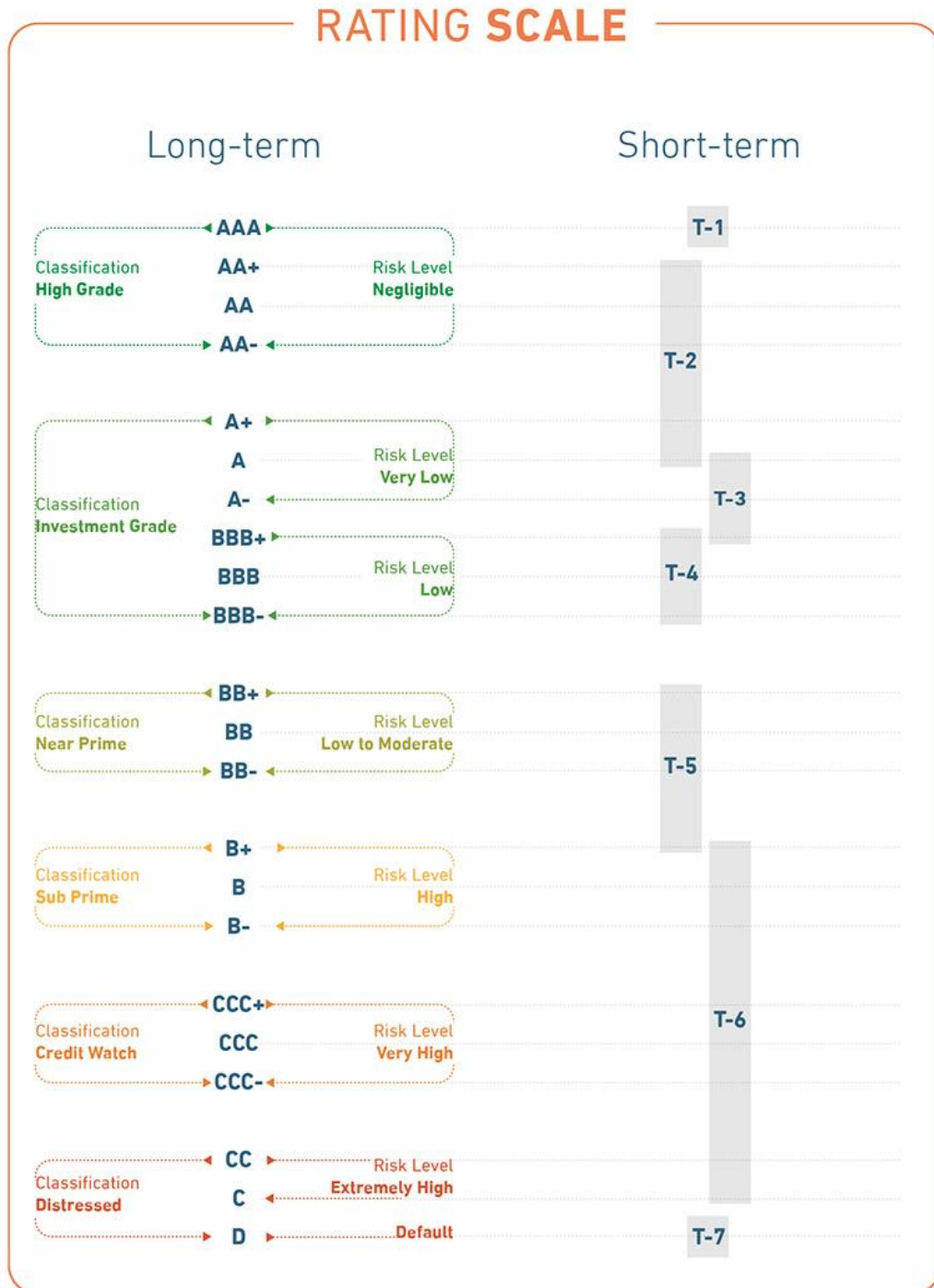
**المحلل:**

سيد فهيم حيدر

محلل تصنيفات

011-250 2084

[sfahim@tassnief.com](mailto:sfahim@tassnief.com)



مقياس التصنيف طويل الأجل	التعاريف
AAA	قوي للغاية؛ حيث تعتبر وكالة تصنيف أن الجهة المصدرة أو المصدرة المصنفة تتمتع بأعلى جدارة ائتمانية، وبالتالي فإن مخاطر الائتمان ضئيلة.
AA+ AA AA-	متانة عالية؛ ترى وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يتمتع بجدارة ائتمانية عالية جدًا، وبالتالي مخاطر ائتمانية ضئيلة. قد يختلف ملف المخاطر قليلاً مع تغيرات الظروف الاقتصادية أو القطاعية.
A+ A A-	متانة؛ ترى وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يتمتع بجدارة ائتمانية عالية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة للغاية. قد يختلف ملف المخاطر باختلاف الظروف الاقتصادية أو القطاعية.
BBB+ BBB BBB-	متوسط؛ ترى وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يتمتع بجدارة ائتمانية كافية، وبالتالي مخاطر ائتمانية منخفضة. قد يُظهر ملف المخاطر تباينًا كبيرًا إلى حد ما مع تغيرات الظروف الاقتصادية أو القطاعية.
BB+ BB BB-	تعتبر وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يحمل مخاطر ائتمانية تتراوح بين منخفضة ومتوسطة. وقد يُظهر ملف المخاطر تباينًا كبيرًا مع تغيرات الظروف الاقتصادية/القطاعية.
B+ B B-	تعتبر وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يتمتع بجدارة ائتمانية منخفضة للغاية، وبالتالي مخاطر ائتمانية عالية.
CCC+ CCC CCC-	تعتبر وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف يتمتع بجدارة ائتمانية منخفضة للغاية، وبالتالي مخاطر ائتمانية عالية للغاية.
CC C	تعتبر وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف لديها ملف ائتماني شديد المخاطر، وأن التخلف عن السداد قد يكون وشيك.
D	تعتبر وكالة تصنيف أن المصدر أو الإصدار المُصنَّف قد تخلف عن السداد أو قد تتخلف عن السداد قريبًا.

## نهاية التقرير