



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة سعودية

القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

الصفحة

٥-١

تقرير المراجع المستقل

٦

قائمة المركز المالي

٧

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٨

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

١٠-٩

قائمة التدفقات النقدية

٤٧-١١

إيضاحات حول القوائم المالية



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مساهمي شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٥ / ١)

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تُعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي لشركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري - ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م 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 للمراجعين والمحاسبين. لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية للشركة والتي تشمل ما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م،
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، و
- الإيضاحات حول القوائم المالية والتي تتضمن المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وقّينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت انتباه - التغيير في السياسة المحاسبية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٧) من القوائم المالية والذي يوضح فيه أن الشركة قامت بتغيير سياستها المحاسبية لقياس العقارات الاستثمارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة وبالتالي فإن المعلومات المقارنة المعروضة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تم تعديلها. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

الأمر الرئيسة للمراجعة

الأمر الرئيسة للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مساهمي شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٥ / ٢)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تحقق الإيراد	
بلغت إيرادات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م : ٤٣١ مليون ريال سعودي)	تضمنت اجراءات مراجعتنا مايلي:
تعدّ الإيراداتُ عنصرًا جوهريًا في أداء الشركة وربحيّتها. إنّ الاعتراف بالإيرادات، والذي يتضمّن بشكلٍ رئيسي بيع الوحدات المكتملة والعقارات تحت التطوير أثناء مرحلة التطوير، إضافةً إلى عقود المقاولات وعقود التطوير الغير، وإيرادات التأجير والخدمات الإدارية الأخرى تشتمل على مخاطر متّصلةٍ جوهريّةٍ نتيجةً للتقديرات والأحكام ذات الصلة. وتعدّ مراجعة الأحكام حول نسبة إنجاز المشاريع، بما في ذلك استطلاعات الأداء المكتملة حتى تاريخه، أحد العناصر التي تتطلّب اهتمامًا جوهريًا خلال عملية المراجعة.	- قمنا بالحصول على فهم للضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات وتقديرات الادارة في ما يتعلق بالاعتراف بالإيراد - قمنا بتقييم العقود على أساس العينة الخاصة بعقود بيع الوحدات المكتملة وتحت التطوير لتحديد التزامات أداء الشركة بموجب هذه العقود و ما إذا تم الوفاء بها خلال فترة زمنية أو في نقطة زمنية محددة. - قمنا على أساس العينة بتقييم مدى ملائمة نسبة إكمال العقود عن طريق إعادة احتساب نسبة الإنجاز، وذلك بالرجوع الى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بالتكلفة الاجمالية المقدرة. - قمنا على أساس العينة، بتقييم ما إذا كانت إيرادات عقود الإيجار المثبتة تتوافق مع سياسة إثبات الإيرادات لدى الشركة والشروط الأساسية لعقود الإيجار؛ - اختبار عينات من معاملات الإيرادات المسجلة ومقارنتها مع المستندات المؤيدة للتحقق من حدوث ودقة الإيرادات المسجلة، وكذلك التحقق من التطبيق السليم لسياسة الاعتراف بالإيرادات. - قمنا بإجراءات القطع حول توقيت الاعتراف بالإيرادات وتسجيلها خلال السنة المحاسبية الصحيحة. - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وكذلك مدى الالتزام بمتطلبات المعايير المحاسبية المرتبطة بها ومدى كفاية و ملائمة الإفصاحات الواردة في القوائم المالية.
وتشمل هذه الاعتبارات ما يلي:	
- تحليل ما إذا كانت العقود تتضمن التزام أداء واحد أو أكثر. - تحديد ما إذا كان الوفاء بالتزامات الأداء يتم بمرور الوقت أو في نقطة زمنية معينة. - تقدير إجمالي التكاليف اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة.	
ونظرًا للمخاطر المتّصلة المرتبطة بعملية الاعتراف بالإيرادات، إضافةً إلى الأهمية النسبية لقيمة الإيرادات في القوائم المالية للشركة، فقد تم اعتبار الاعتراف بالإيرادات أمرًا رئيسيًا في عملية المراجعة.	
يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (٥) للاطلاع على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وإيضاح (٢٢) لتفاصيل الإيرادات المحققة خلال السنة.	



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مساهمي شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٥ / ٣)

الأمر الرئيسي للمراجعة (تمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة	الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة
تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تحتفظ الشركة بعقارات استثمارية بقيمة عادلة تبلغ ٤١٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٨٥ مليون ريال سعودي) والتي تُستخدم لكسب إيجارات أو الاحتفاظ بها لإنماء رأس المال.	تضمنت اجراءات مراجعتنا مايلي:
خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أجرت الشركة تغييراً على السياسة المحاسبية للقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة، مما نتج عنه تعديل لأرقام مقارنة الفترات السابقة.	تقييم خبرات ومؤهلات وإستقلالية خبراء التقييم العقاري الذين تم تعيينهم بواسطة الإدارة وما إذا كانت منهجية التقييم مناسبة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
يعد تقييم العقارات الاستثمارية أمر مراجعة رئيس نظراً لأن تقييم محفظة العقارات هو مجال جوهري للحكم مدعوم بمجموعة من الافتراضات وينطوي على درجة عالية من عدم التأكد من التقدير مع مجموعة جوهريّة محتملة من النتائج المعقولة.	التحقق من دقة البيانات الأساسية عن طريق مطابقة تفاصيل محددة (المنطقة والموقع وغير ذلك) للعقارات الاستثمارية حسب تقارير التقييم مع سجلات الشركة وصكوك ملكية العقارات الاستثمارية.
قامت الشركة بتعيين خبيرين من المقيمين الخارجيين المؤهلين مهنيّاً لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات للحصول على تقييمين مستقلين لكل عقار استثماري طبقاً لمعايير التقييم المهنية المعتمدة و متطلبات هيئة السوق المالية.	التحقق على أساس العينة مما إذا كانت المعلومات الحالية المتعلقة بالعقارات التي زودت بها الإدارة المقيمين الخارجيين تعكس السجلات الأساسية للعقارات التي تحتفظ بها الشركة والتي تم اختبارها خلال مراجعتنا.
تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية طبقاً لطرق التقييم الملائمة لكل عقار استثماري .	التحقق من الطريقة الحسابية التي اتبعتها الإدارة لاختيار التقييم الأقل من بين التقييمين للقيمة العادلة لكل عقار استثماري، وذلك وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية
شملت المدخلات الرئيسية في عملية التقييم معدلات الخصم، ومعدلات العائد، والقيم الإيجارية المقدرة المتعاقد عليها، ومعدلات الإشغال المتوقعة، وتكلفة مصروفات الإنجاز التي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار في المحفظة .	إشراك متخصص في التقييم العقاري من أجل تقييم منهجية التقييم وتحديد ما إذا كانت الافتراضات الهامة، بما فيها قابلية المقارنة السوقية للأراضي، ومعدلات الخصم، ومعدل النمو السنوي، ومعدلات العائد للوحدات التأجيرية، ضمن النطاق المقبول.
يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (٥) للاطلاع على المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وإيضاحي (٧) و (٣٢) لتفاصيل أثر التغير في السياسة المحاسبية .	عندما تكون الافتراضات والقيم العادلة الناتجة خارج النطاق المتوقع أو تعتبر غير اعتيادية، طرحنا استفسارات إضافية على المقيمين الخارجيين و الادارة للتحقق من الافتراضات، و
	تقييم كفاية إفصاحات القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات عن الافتراضات الرئيسية والأحكام والحساسية.



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مساهمي شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري

شركة مساهمة سعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

(٥ / ٤)

امر اخر

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، من قبل مراجع آخر، أبدى رأياً غير معدل في تلك القوائم في ٢٣ مارس ٢٠٢٥م (الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٦هـ).

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير المراجع عنها. والذي من المتوقع إتاحتها لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها. وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَة بشكل جوهري بأية صورة أخرى.

وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي "المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهريّة إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

• تحديد و تقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لأبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.



تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / مساهمي شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية

(٥ / ٥)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نتعرف عليها أثناء المراجعة. ونفيد أيضاً المكلفين بالحوكمة بأننا قد التزمنا بالمتطلبات المسلكية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسة للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله حمد البسام

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٧٠٣

الرياض، المملكة العربية السعودية

التاريخ: ١١ شوال ١٤٤٧هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٦م

١ يناير ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
معدل (إيضاح رقم ٣٢)	معدل (إيضاح رقم ٣٢)		
₹	₹	₹	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢,٢٥٢,٩٤٨	٢,٠٩٩,٥٣٤	١,٧٨١,٤٤٨	٦ ممتلكات ومعدات، صافي
٤,٧٤٢,١١٧	٨٥,٥١٤,٤٢٦	٤١٧,١٧٦,٢٠٥	٧ عقارات استثمارية
٧٩٣,٨٠٠	٤٨٨,٨٠٣	٩٩,٤٩٧	٨ موجودات حق استخدام، صافي
-	-	٤,٩٣٠,٦٨٦	١١ عقارات تحت التطوير
٧,٧٨٨,٩١٥	٨٨,١٠٢,٧٦٣	٤٢٣,٩٨٧,٨٣٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
-	١٧,١١٦,٣٢٠	-	٩ استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢١٥,١٧٩,١٧١	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	١٨٠,٢٨٥,٠٨٥	١١-أ عقارات تحت التطوير
٣٠,٣٩٤,٨١٠	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٢٧١,٠٩٨,٥٥٤	١١-ب عقارات معدة للبيع
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	-	٧ دفعات مقدمة لشراء أرض
٩٨٥,٣٩٩	-	-	مخزون مواد بناء
١٠,٦٦٥,٢٣٨	٢,٦٨٣,١٦٣	٣١,٧٨٤,١٤١	١٢ موجودات عقود المقاولات
٥,٠٠١,٠٣٩	٣٠,٠٧٢	-	١٣ مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	٤٨٨,٥٥٩	١١٥,٥٣٣,٠٥٢	١٤ ذمم مدينة تجارية، صافي
٣٠,٥٧٦,٤٠٠	١٥,٨١٦,٠٠٢	٢٦,٤٠٤,٠٧٠	١٥ مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٧٠,٤٦٧,١٦٥	٧,٩٠٧,١٦٣	١٦ نقد وما في حكمه
٣٣٦,٧٦٠,١٧٠	٥٤٠,٦٥٢,١٩٣	٦٣٣,٠١٢,٠٦٥	إجمالي الموجودات المتداولة
٣٤٤,٥٤٩,٠٨٥	٦٢٨,٧٥٤,٩٥٦	١,٠٥٦,٩٩٩,٩٠١	إجمالي الموجودات
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
١٤,٠٧٨,١٦٦	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٧ احتياطي عام
٩٤,٩٨٠,٢٥٩	٢٠٦,١٢٩,١٨٦	٣٣٦,٤٧٠,٤٧٨	الأرباح المبقاه
-	-	١٩,٠٢٨,٤٣٩	١٣-١ مساهمة من أحد المساهمين
٢٠٩,٠٥٨,٤٢٥	٣٢٠,٢٠٧,٣٥٢	٤٦٩,٥٧٧,٠٨٣	إجمالي حقوق المساهمين
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
-	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	٣٨٨,٣٣٧,٢٧٦	١٨ تسهيلات ائتمانية - الجزء غير المتداول
٣٧٢,٧٥١	١٧,٧٨٢	-	٨ التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
٦٧٠,٤٥٩	١,٠٣٦,٨٥٨	١,٠٣٢,١٤٨	١٩ التزامات منافع الموظفين
-	-	٦٠,٩٩٠,٩٠٠	١٣-٦ مستحق إلى أطراف ذات علاقة - غير متداول
-	-	٢٣,٣٥٩	١٠ التزام استثمار في شركة زميلة
١,٠٤٣,٢١٠	١٥٢,٦٥٩,١٤٠	٤٥٠,٣٨٣,٦٨٣	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢٣,٤٥٥,٦٢١	٧,٨٢٥,٥٨١	١١,٤٤٢,٠٢٩	١٨ تسهيلات ائتمانية - الجزء المتداول
٣٤١,٣٨٦	٤١٩,٥٦٠	١٤١,٩٥٦	٨ التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
-	٣,٠٤١,١٣٦	٤,٥٥٥,٨٠٤	١٢ مطلوبات عقود المقاولات
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١١٢,٥٥٤,٠١٢	٢٥,٠٠١,٧٥٠	١٣-٦ مستحق إلى أطراف ذات علاقة - متداول
٨,٤٠٠,٥٦٦	٦,٤٨٠,٠٦٢	٧٨,٧١٥,٦٣٨	ذمم موردين ومقاولين
٩,٢٥٣,٠٢٨	٢٢,٠٧٤,٢١٣	١١,١٢٨,٣٢٧	٢٠ مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٠٦,٧٩١	٣,٤٩٣,٩٠٠	٦,٠٥٣,٦٣١	٢١ مخصص الزكاة
١٣٤,٤٤٧,٤٥٠	١٥٥,٨٨٨,٤٦٤	١٣٧,٠٣٩,١٣٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣٥,٤٩٠,٠٦٠	٣٠٨,٥٤٧,٦٠٤	٥٨٧,٤٢٢,٨١٨	إجمالي المطلوبات
٣٤٤,٥٤٩,٠٨٥	٦٢٨,٧٥٤,٩٥٦	١,٠٥٦,٩٩٩,٩٠١	إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية)

نائب رئيس مجلس الإدارة

أنيس سعود الهدلق

الرئيس التنفيذي

محمد الدجني إبراهيم الهدلق

المدير المالي

محمد صابر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
معدل (إيضاح رقم ٣٢)		
₪	₪	
٤٣١,٠٦٦,٣٥٨	٤٠٥,٢١٤,٩٠٨	٢٢ الإيرادات
(٣٠٤,٥٧٢,٩١٢)	(٣١٥,١٤١,٠٥٨)	٢٣ تكلفة الإيرادات
١٢٦,٤٩٣,٤٤٦	٩٠,٠٧٣,٨٥٠	مجموع الربح
٣,١٧٠,٨٧٧	٧٤,٨٩٤,٧٠٢	٧ مكاسب بالقيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
(٩,٢٥٠,٦٤٥)	(٧,٧٥٦,٧٤٠)	٢٤ مصاريف بيعية وتسويقية
(١٠,٢٦٨,٣٧٦)	(١٣,١٠٨,١٥٤)	٢٥ مصروفات عمومية وإدارية
١١٠,١٤٥,٣٠٢	١٤٤,١٠٣,٦٥٨	الدخل من العمليات
٣,٥٩٦,٣٢٠	(٨٠٩,٠٩٣)	٩ (خسائر) / مكاسب إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
(١٨٨,١٩٤)	(٤٥٧,٧٢٧)	٢٦ تكاليف التمويل
-	(١,٥٠٥,٥٣٢)	١٢-١٤ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٢٥,١٠٩)	١٠ حصة الشركة في خسائر استثمار في شركة زميلة
-	(٥,٥٦٧,٦٩١)	١٣ تكلفة فائدة قرض من أحد المساهمين
١,٢٤٤,٤٤٩	٢٥٠,٥١٧	٢٧ إيرادات أخرى
١١٤,٧٩٧,٨٧٧	١٣٥,٩٨٩,٠٢٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٣,٤٩٣,٩٠٠)	(٦,٠٥٣,٦٣١)	٢١ الزكاة
١١١,٣٠٣,٩٧٧	١٢٩,٩٣٥,٣٩٢	صافي ربح السنة
١١,١٣	١٢,٩٩	٢٨ ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر / (خسارة الشاملة الأخرى)
		بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
(١٥٥,٠٥٠)	٤٠٥,٩٠٠	١٩ إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
(١٥٥,٠٥٠)	٤٠٥,٩٠٠	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
١١١,١٤٨,٩٢٧	١٣٠,٣٤١,٢٩٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية)

نائب رئيس مجلس الإدارة

أنس سعود الهدلق

الرئيس التنفيذي

سعيد النور محمد إبراهيم الهدلق

المدير المالي

محمد صابر

رأس المال	احتياطي عام	الأرباح المبقاه (معدلة إيضاح ٣٢)	مساهمة من أحد المساهمين	إجمالي حقوق المساهمين
ريال	ريال	ريال	ريال	ريال
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٧٨,١٦٦	٩٤,٣٢٩,٠٠١	-	٢٠٨,٤٠٧,١٦٧
-	-	٦٥١,٢٥٨	-	٦٥١,٢٥٨
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٧٨,١٦٦	٩٤,٩٨٠,٢٥٩	-	٢٠٩,٠٥٨,٤٢٥
-	-	١١١,٣٠٣,٩٧٧	-	١١١,٣٠٣,٩٧٧
-	-	(١٥٥,٠٥٠)	-	(١٥٥,٠٥٠)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٧٨,١٦٦	٢٠٦,١٢٩,١٨٦	-	٣٢٠,٢٠٧,٣٥٢
-	-	-	١٩,٠٢٨,٤٣٩	١٩,٠٢٨,٤٣٩
-	-	١٢٩,٩٣٥,٣٩٢	-	١٢٩,٩٣٥,٣٩٢
-	-	٤٠٥,٩٠٠	-	٤٠٥,٩٠٠
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٠٧٨,١٦٦	٣٣٦,٤٧٠,٤٧٨	١٩,٠٢٨,٤٣٩	٤٦٩,٥٧٧,٠٨٣

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م

أثر التعديلات الناتجة عن التغير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣٢)

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (معدل إيضاح ٣٢)

إجمالي الدخل الشامل للسنة ٢٠٢٤ (معدل إيضاح ٣٢):

صافي ربح السنة المعدل (إيضاح رقم ٣٢)

(الخسارة الشاملة الأخرى)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

مساهمة من أحد المساهمين (إيضاح ١٣)

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية)

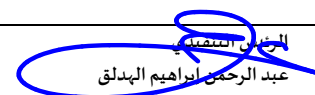
نائب رئيس مجلس الإدارة

أنس سعود الهدلق



المدير المالي

عبد الرحمن إبراهيم الهدلق



المدير المالي

محمد صابر



إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدل (إيضاح رقم ٣٢)
١	٢	٣
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح السنة قبل الزكاة	١٣٥,٩٨٩,٠٢٣	١١٤,٧٩٧,٨٧٧
تعديلات التسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:		
استهلاكات ممتلكات ومعدات	٧٣٩,٣٣٧	٦٥١,٦٤٨
خسائر بيع ممتلكات ومعدات	-	٢,٣١٨
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	(٥٠,٥٥٠)	-
مكاسب إعادة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة	(٧٤,٨٩٤,٧٠٢)	(٣,١٧٠,٨٧٧)
تسويات أصول عقود الإيجار	-	٢٧,٣٤٨
استهلاك حق استخدام أصول	٣٨٩,٣٠٦	٤٠٠,٢٩٣
فوائد التزامات عقود الإيجار	١٢,١٥٨	٣٢,٧١٨
تكلفة فائدة قرض أحد المساهمين	٥,٥٧٧,٦٩١	-
تسويات التزامات عقود الإيجار	-	٤,٢٢٣
خسائر / مكاسب (إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	٨,٩٠,٩٣	(٣,٥٩٦,٣٢٠)
حصة الشركة في خسائر استثمار في شركة زميلة بطريقة حقوق الملكية	٢٥,١٠٩	-
فوائد التزامات منافع الموظفين	٥٥,٣٦٨	٢٨,١٥٩
رد مخصص الانخفاض من قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد	-	(٥٨٥,٢٨٥)
المكون من التزامات منافع الموظفين	٣٥٤,٧٥١	٤٤٤,١١٦
المكون من مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لموردين	-	٣٦٠,١٦٢
المكون من مخصص خسائر ائتمانية - ذمم مدينة تجارية	١,١٨٣,٠١٣	-
المكون من مخصص خسائر ائتمانية - موجودات عقود المقاولات	٣٢٢,٥١٩	-
المكون / (رد مخصص) مشاريع منتهية	٢٧-٢٠	(٤٥٤,٢٠٤)
	٧١,٦٣٣,٩٢٥	١٠٨,٩٤٣,١٧٦
التغيرات في بنود رأس المال العامل:		
عقارات تحت التطوير	٣٩٢,٥٨٠,٤٤٤	(٣٨٤,٣٧٢,١٦٢)
عقارات معدة للبيع	١٩٢,٧٩٩,٣١٨	٢٤٣,٣٩١,٧٦٤
دفعات مقدمة لشراء أرض	-	(٤١,٠٠٧,٥٠٠)
مخزون مواد البناء	-	٩٨٥,٣٩٩
موجودات عقود المقاولات	(٢٩,٤٢٣,٤٩٧)	(٥,٥٣٧,٩٥٥)
مستحق من أطراف ذات علاقة	٣٠,٠٧٢	٤,٩٧٠,٩٦٧
مستحق إلى طرف ذو علاقة	-	(٩,٣٥٥)
ذمم مدينة	(١١٦,٢٢٧,٥٠٦)	٢٢,٧٧٥,٤٧٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	(١٠,٥٨٨,٠٦٨)	١٤,٩٨٥,٥٢١
مطلوبات عقود المقاولات	١,٥١٤,٦٦٨	٣٠,٤١١,١٣٦
ذمم موردين ومقاولين	٧٢,٢٣٥,٥٧٦	(١,٩٢٠,٥٠٤)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	(١٢,٠٧٧,٦٩٥)	١٣,٧٧٥,٣٨٩
النقد المستخدم في العمليات		
المسدد من مخصص الزكاة	(٣,٤٩٣,٩٠٠)	(٦,٥٠٦,٧٩١)
المسدد من تكاليف التمويل	(١١,١٠٠,٠٩٢)	-
المسدد من التزامات منافع الموظفين	(٨,٩٢٩)	(٢٦٠,٩٢٦)
	(٢٣٧,٢٨٦,٥٧٢)	(٢٧,٢٤٧,٣٣٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات	(٤٢١,٢٥١)	(٥٢٥,٩٦٩)
الحصل من بيع ممتلكات ومعدات	-	٢٥,٤١٧
المدفوع لشراء عقارات استثمارية	(٥٢,٠٦٢,٧١٣)	(٧٦,٢٦٤,٨٨٤)
المتحصل من بيع عقارات استثمارية	١,٠٨٩,٠٠٠	-
المتحصل من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة	١٢,٥١١,١٧٧	-
المدفوع للاستثمار في شركة زميلة بطريقة حقوق الملكية	(١,٧٥٠)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٣٨,٨٨٥,٥٣٧)	(٧٦,٧٦٥,٤٣٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المسدد من التزامات عقود الإيجار	(٣٠٧,٥٤٤)	(٤٣٦,٣٣٠)
الحصل من التسهيلات الائتمانية	٢٣٨,٨٢٠,٢٦٥	١٥١,٦٠٤,٥٠٠
المسدد من التسهيلات الائتمانية	(١١,٨٠٠,٠٠٠)	(٢٣,٤٥٥,٦٢١)
مستحق الى أطراف ذات علاقة	(١٣,١٠٠,٦١٤)	٢٦,٠٧٣,٣٠٩
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٢١٣,٦١٢,١٠٧	١٥٣,٧٨٥,٨٥٨
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٦٢,٥٦٠,٠٠٢)	٤٩,٧٧٣,٠٨٩
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧٠,٤٦٧,١٦٥	٢٠,٦٩٤,٠٧٦
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧,٩٠٧,١٦٣	٧٠,٤٦٧,١٦٥

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية)

نائب رئيس مجلس الإدارة

أنس سعود الهدلق

الرئيس التنفيذي

عبد الرحمن إبراهيم الهدلق

المدير المالي

محمد صابر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدل (إيضاح رقم ٣٢)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
₪	₪		
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	٧	معاملات غير نقدية
-	١٥١,٤٤٨,٣١٢	١١ - ٧	المحول من دفعات مقدمة شراء أراضي إلى عقارات استثمارية
-	٣,٧٩٦,٠٥٠	٧ - ٩	المحول من عقارات تحت التطوير إلى عقارات استثمارية
٢٥٧,٤٢٠,٣٩١	٤١٩,٤٧٤,٤٣٥	١١	المحول من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى عقارات استثمارية
٦,٤٨٩,٠٣٣	١٤,٩٣٨,٠٩٩	١١	المحول من عقارات تحت التطوير إلى عقارات معدة للبيع
١,٣٣٦,٥٤٨	٩,٤٩٠,٩٥٢	٧	تكاليف معاملات تمويل مستحقة مرسلة على عقارات تحت التطوير
١٥٥,٠٥٠	(٤٠٥,٩٠٠)	١٩	تكاليف معاملات تمويل مستحقة مرسلة على عقارات استثمارية
-	(١٩,٠٢٨,٤٣٩)	١٣	(مكاسب) / خسائر ائتمانية من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
-	٢٣,٣٥٩	١٠	أثر القيمة الحالية على قرض من أحد المساهمين
(٣,١٧٠,٨٧٧)	(٧٤,٨٩٤,٧٠٢)	٧	خسائر الاستثمار في شركة زميلة بطريقة حقوق الملكية
١٢٢,٥٩٤	-	٨	مكاسب بالقيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
١٣,٥٢٠,٠٠٠	-	٩	إضافات أصول / التزامات حق استخدام الأصل
			المحول من إيرادات مستحقة إلى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى رقم ٣٦ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية)

نائب رئيس مجلس الإدارة

أنس سعود الهدلق

الرئيس التنفيذي

عبد الرحمن إبراهيم الهدلق

المدير المالي

محمد صابر

١ - الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط

شركة أساس مكيّن للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٥٨٥٤، الرقم الوطني الموحد ٧٠١٠٧٥٠٤٨٢ الصادر بتاريخ ١ محرم ١٤٣٩ هـ، (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠١٧ م).

- رأس المال:

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها ١٠ ريال وجميعها أسهم عادية، موزعة ومدفوعة بالكامل.

إن عنوان الشركة المسجل هو الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق) - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - تشطيب المباني - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق و الاعلان العقاري - التحليل العقاري.

٢ - أسس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية "القوائم المالية" وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء بعض البنود التي يتم قياسها وفق أسس قياس أخرى، وعلى وجه الخصوص التزام منافع الموظفين الذي يتم قياسه بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة الوحدة الائتمانية المتوقعة، بالإضافة إلى العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

٢-٣ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي "ريال" وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

المعايير والتعديلات المطبقة في الفترة الحالية

التعديلات على المعايير	الوصف	تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
معيّار المحاسبة الدولي رقم ٢١	تعُدّر قابلية التحويل	١ يناير ٢٠٢٥ م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدّر. المالي أو تدفقاتها النقدية خلال فترة التقرير الحالية	قامت الإدارة بتقييم تطبيق هذه التعديلات وخلصت إلى أنها ليس لها أثر جوهري على المركز المالي للشركة أو أدائها

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير والتعديلات الصادرة ولكنها لم تدخل حيز النفاذ

تم إصدار المعايير والتعديلات التالية، لكنها لم تدخل حيز النفاذ بعد للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، ولم تقم الشركة بالتطبيق المبكر:

التعديلات على المعايير	الوصف	تبدأ في أو بعد	تدخل حيز النفاذ في الفترات المحاسبية التي	ملخص التعديلات	تقييم الإدارة
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م		توضح هذه التعديلات متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، والتي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة. بالإضافة إلى أن هذه التعديلات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧.	قامت الإدارة بإجراء تقييم أولي ولا يتوقع أن يكون لاعتماد هذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة، حيث لا يُتوقع أن تتأثر الأدوات المالية وترتيبات التسوية الخاصة بالشركة بشكل كبير.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و٧	العقود المتعلقة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة	١ يناير ٢٠٢٦ م		تُعدل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص" وأحكام محاسبة التحوط في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بالنسبة للعقود التي تُعرض المنشآت لتقلبات في أسعار الكهرباء نتيجة لظروف طبيعية لا يمكن السيطرة عليها مثل الطقس. كما تم إدخال متطلبات إفصاح محددة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧.	استنادًا إلى طبيعة عمليات الشركة والترتيبات التعاقدية، لا تتوقع الإدارة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية للشركة عند التطبيق الأولي.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م		يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة (التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية) وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. كما يوفر أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، وبلغى خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في قائمة التدفقات النقدية.	تقوم الإدارة حالياً بتقييم أثر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧ م		يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة التي لا تخضع للمساءلة العامة مع الاستمرار في تطبيق مبادئ الاعتراف والقياس الكاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ويؤثر المعيار على متطلبات الإفصاح فقط ولا يؤثر على الاعتراف أو القياس.	ستقوم الإدارة بتقييم مدى تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ عند تاريخ اعتماده. ومن المتوقع أن يؤثر المعيار على متطلبات الإفصاح فقط، ولا يُتوقع أن يكون له أثر جوهري على المركز المالي للشركة أو أدائها المالي أو تدفقاتها النقدية.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية

١-٤ استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي. فيما يلي معلومات حول الأحكام التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

٢-٤ الاستمرارية

أجرت إدارة الشركة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. وبالتالي فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهريّة حول قدرة الشركة على الاستمرارية. وعليه يتم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣-٤ بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة

تقوم الشركة بتقييم عقود بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية محددة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء". وقد خلصت الشركة إلى أن العقود المبرمة مع العملاء لا ينتج عنها أصل له استخدام بديل للشركة، حيث يتم تطوير الوحدات العقارية وفقاً لمواصفات محددة متفق عليها تعاقدياً مع كل عميل، ولا يمكن إعادة توجيهها لاستخدام آخر أثناء فترة التطوير. كما ترى الإدارة أن للشركة حقاً قابلاً للنفاز قانوناً في تحصيل مقابل عن الأداء المنجز حتى تاريخه في حال إنهاء العقد أو حدوث نزاع مع العميل، ويشمل ذلك التكاليف المتكبدة مضافاً إليها هامش ربح معقول، وذلك استناداً إلى الشروط التعاقدية وآراء الاستشارات القانونية التي حصلت عليها الإدارة. وبناءً على ذلك، تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات الناتجة عن بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة بمرور الوقت، ويتم قياس التقدم في الوفاء بالالتزامات الأداء استناداً إلى نسبة الإنجاز الفعلية للمشروع.

٤-٤ اعتبارات الأصيل مقابل الوكيل

تتضمن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة التي تمارسها الإدارة تحديد ما إذا كانت الشركة تعمل بصفة أصيل أو وكيل في بعض الترتيبات التعاقدية مع العملاء. ويؤثر هذا التقييم على طريقة عرض الإيرادات، حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على أساس إجمالي المقابل في حال عمل الشركة كأصيل، أو على أساس صافي العمولة في حال عملها كوكيل. وتقوم الشركة بإجراء تقييم دوري للترتيبات التعاقدية ذات الصلة، أخذاً في الاعتبار شروط العقود وطبيعة السلع أو الخدمات المقدمة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) – الإيرادات من العقود مع العملاء وعند تحديد ما إذا كانت الشركة تعمل كأصيل أو وكيل في المعاملة، تأخذ الإدارة في الاعتبار عدداً من المؤشرات، من بينها على سبيل المثال لا الحصر ما إذا كانت الشركة مسؤولة بشكل رئيسي عن الوفاء بالالتزام بتقديم السلع أو الخدمات المحددة للعميل. ما إذا كانت الشركة تتحمل مخاطر المخزون قبل تحويل السلع أو الخدمات إلى العميل. ما إذا كان للشركة صلاحية تحديد السعر للسلعة أو الخدمة المقدمة. وبناءً على تقييم هذه المؤشرات، تحدد الإدارة ما إذا كانت الشركة تعمل كأصيل أو وكيل، ويتم الاعتراف بالإيرادات وفقاً لذلك.

٥-٤ التقديرات والافتراضات الغير مؤكدة

فيما يلي التقديرات التي تم اجرائها من قبل إدارة الشركة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها تأثير هام على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية.

٦-٤ تقديرات العوض المتغير

تقوم الإدارة بتقييم العوامل التشغيلية والسوقية التي قد تؤثر على الأرباح المستقبلية للمشاريع. يتطلب هذا التقدير حكماً مهنياً كبيراً لتحديد مدى احتمالية حدوث عكس في الإيرادات مستقبلاً. تستند الإدارة في أحكامها إلى تقارير تقييم مستقلة ودراسات السوق المحدثة، وتتم مراجعة هذه الأحكام دورياً لتعكس التقدم الفعلي في المشاريع العقارية والظروف الاقتصادية الراهنة.

٧-٤ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية فتحتسب بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختيار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

٤- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية (تمة)

٨-٤ الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

تعترف الشركة ببدايات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود. تقوم الشركة بتقييم الخسائر المستقبلية للائتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود، تطبق الشركة النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود من تاريخ الاعتراف المبدي للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للشركة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

٩-٤ تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتقدم والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت -.

١٠-٤ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الموجودات أو المطلوبات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

١١-٤ مخصص المخزون بطيء الحركة

تقوم الإدارة بعمل مخصص لبند المخزون بطيء الحركة والمتقدمة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق وتستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق على الدليل الأكثر موثوقية في وقت إجراء التقديرات. تأخذ هذه التقديرات بعين الاعتبار تقلبات الأسعار أو التكاليف المرتبطة مباشرة بالأحداث التي تحدث بعد تاريخ القوائم المالية.

١٢-٤ التزامات منافع الموظفين

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية لالتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

١٣-٤ تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والمعدة للبيع

تظهر العقارات تحت التطوير والمعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للاكتمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للعقارات تحت التطوير والمعدة للبيع في تاريخ التقرير المالي وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد.

يتم تقدير سعر بيع قطعة الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لأرض مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لالتزام التطوير من سعر البيع المقدّر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

١٤-٤ إلغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

٤- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية (تتمة)

١٥-٤ القيمة العادلة

تقيس الشركة الأدوات المالية مثل الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالقيمة العادلة في تاريخ كل فترة مركز مالي.

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم قبضه عند بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو في حال عدم وجود سوق رئيسي، في أفضل سوق متاح للشركة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء به.

تقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الأصل لتحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مما يزيد من استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويحد من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى الحد الأدنى الممكن.

تصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى لمدخلات جوهرية لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى لمدخلات جوهرية لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصده.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في هذه القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى لمدخلات جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير. يتم تكليف مقيمين خارجيين لتقييم الموجودات الهامة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المتداولة. إن تكليف المقيمين الخارجيين يتم وفقاً لموافقة لجنة المراجعة والمخاطر. تشمل معايير الاختيار المعرفة بالسوق، والسمعة، والاستقلالية، ومستوى الخبرة المهنية. كما يتم الاتفاق مع المقيمين الخارجيين على جدول زمني لإجراء التقييمات بشكل دوري. تقوم الشركة، في تاريخ كل تقرير مالي، بتحليل التغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للشركة، وذلك من خلال مطابقة المعلومات المستخدمة في حساب التقييم مع العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة مذكورة في الإيضاحات التالية:

العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"

- تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو.
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠- الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تخفيض الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة ان وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدّر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد. إن نسب الاستهلاك السنوية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

النسبة	النسبة
٢٠%	حاسب آلي
٢٠%	أثاث ومفروشات
٢٠%	أدوات ومعدات
٢٠%	سيارات
٢٠%	أجهزة كهربائية

٢٠% أو مدة الإيجار أيهما أقل

تحسينات على مباني مستأجرة

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

٢٠- العقارات الاستثمارية

١٠-٢٠-٥ التغير في السياسات المحاسبية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت الشركة بتطبيق نموذج القيمة العادلة للقياس اللاحق لعقاراتها الاستثمارية وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ العقارات الاستثمارية، وذلك بهدف تقديم معلومات مالية أكثر ملاءمة تعكس بصورة أفضل التغيرات في القيم الاقتصادية للعقارات الاستثمارية، والتي تتمثل في الأراضي والمباني. وقد تم تطبيق هذا التغير في السياسة المحاسبية بأثر رجعي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، وعليه تم تعديل معلومات المقارنة للفترة السابقة المعروضة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م لتعكس أثر هذا التغير. ويرد مزيد من التفاصيل حول أثر التغير على أرقام المقارنة في الإيضاح ذي الصلة (إيضاح رقم ٣٢).

كانت الشركة تقوم سابقاً بقياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد الاعتراف الأولي ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.

واعتباراً من تاريخ تطبيق السياسة الجديدة، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بأي تغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة للفترة التي تنشأ فيها. وفيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، وفي الحالات التي لا تكون فيها القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة إلى أن تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق أو عند اكتمال أعمال الإنشاء بدرجة جوهرية – أيهما أقرب.

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة والعقارات تحت الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو من أجل إنشاء رأس المال أو كليهما. تُصنف العقارات المستأجرة كعقارات استثمارية في حالة اقتنائها لتحقيق دخل إيجار أو رفع قيمة رأس المال أو كليهما، بدلاً من بيعها خلال السياق الاعتيادي للأعمال أو استخدامها لأغراض إدارية.

يتم إثبات الأولي للعقارات الاستثمارية بالتكلفة وتشمل سعر الشراء وتكاليف المعاملات، إن انطبق. تتضمن تكاليف المعاملات مصاريف نقل الملكية والأتعاب للخدمات القانونية وعمولات التأجير الأولية وأية من أجل وضع العقارات في حالة تجعلها صالحة للتشغيل. وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها.

يتم قياس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد إيجار مبدئي بمبلغ التزام الإيجار المعدل وأي مدفوعات إيجار يتم سدادها في تاريخ البدء (ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة)، وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل الشركة وتقدير التكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع فيه الأصل أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار.

وبعد الإثبات الأولي، تُدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يستمر قياس العقارات الاستثمارية المُعاد تطويرها للاستخدام المستمر كعقارات استثمارية أو التي لها السوق النشط بالقيمة العادلة. أما العقارات الاستثمارية التي تحت الإنشاء فيتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق.

يتم قياس العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق ولكن التي تتوقع الشركة أن تصبح القيمة العادلة لها قابلة للتحديد بشكل موثوق عند اكتمال الإنشاء بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو عند اكتمال الإنشاء، أيهما أسبق.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٥ العقارات الاستثمارية (تتمة)

١-٢-٥ التغير في السياسات المحاسبية (تتمة)

قد يكون من الصعب أحياناً تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل موثوق. من أجل تقييم ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تحت الإنشاء بشكل موثوق، تراعي الإدارة العوامل التالية، من بين أمور أخرى:

- بنود عقد الإنشاء.
- مرحلة الإنجاز.
- ما إذا كان المشروع/العقار قياسياً (اعتيادي للسوق) أو غير قياسي.
- مستوى موثوقية التدفقات النقدية الداخلة بعد الإنجاز.
- المخاطر المتعلقة بالعقار.
- الخبرة السابقة في إنشاءات مماثلة.
- حالة تراخيص التشييد.

تستند القيمة العادلة على أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها إذا اقتضى الأمر، للفروقات في طبيعة أصل محدد أو موقعه أو ظروفه. إذا لم تكن هذه المعلومات متاحة، تقوم الشركة بتطبيق طرق تقييم بديلة مثل أسعار السوق الأخيرة في أسواق أقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة. ويتم إجراء التقييم كما في تاريخ المركز المالي من قبل مقيمين مهنيين يمتلكون المؤهلات المعترف بها والمؤهلات المهنية ذات الصلة ولديهم خبرة حديثة في موقع ونوع العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. تمثل هذه التقييمات أساس القيم الدفترية في القوائم المالية. تعكس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، من بين أمور أخرى، إيرادات الإيجار من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي يضعها المشاركون في السوق عند تسعير العقارات في ظل ظروف السوق الحالية. يتم رسملة النفقات اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بهذه النفقات إلى الشركة، وعندما يمكن قياس تكلفة الأصل بصورة موثوقة. ويتم تحميل جميع تكاليف الصيانة والإصلاح الأخرى على قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. وعند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية، يتم إدراج تكلفة الاستبدال ضمن القيمة الدفترية للعقار الاستثماري ويتم إعادة تقييمه بالقيمة العادلة.

إذا كان التقييم المحدد لعقار محتفظ به بموجب عقد إيجار بعد خصم الدفعات المتوقعة، يتم إضافة أي التزام إيجار مثبت بشكل منفصل في قائمة المركز المالي للوصول إلى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري لأغراض محاسبية. ويتم إثبات التغيرات في القيم العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام، وعند عدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويُدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة للفترة التي يتم فيها التوقف عن إثبات الأصل.

يتم التحويل إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. وبالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة للعقار في تاريخ تغير الاستخدام.

وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

٣-٥ عقود الإيجار

١-٣-٥ الشركة كمتأجر

عند بدء عقد الإيجار، تعترف الشركة بموجودات حق استخدام يمثل حقها في استخدام الأصل محل العقد، وبتزام إيجار يمثل التزامها بسداد دفعات الإيجار خلال مدة العقد، وذلك لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الأصول منخفضة القيمة.

يُقاس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل مبلغ القياس الأولي للالتزام بالإيجار، وأي دفعات إيجار مدفوعة في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية تكبدها الشركة، مخصصاً منها أي حوافز إيجار مستلمة، بالإضافة إلى تقدير تكاليف التفكيك والإزالة وإعادة الموقع إلى حالته الأصلية عند الاقتضاء.

يُقاس التزام الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة في تاريخ بدء العقد، ويتم خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا أمكن تحديده بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للشركة إذا تعذر ذلك. وتشمل دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (والثابتة جوهرياً) بعد خصم الحوافز، والدفعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة بموجب ضمانات القيمة المتبقية، وسعر خيار الشراء إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسته، وغرامات الإنهاء إذا كانت مدة الإيجار تعكس ذلك.

بعد الاعتراف الأولي، يُقاس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، مع تعديل القياس عند إعادة قياس التزام الإيجار. كما يُقاس التزام الإيجار لاحقاً بزيادة قيمته الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة، وتخفيضها لتعكس دفعات الإيجار المسددة، مع إعادة قياسه عند حدوث تعديل في دفعات الإيجار المستقبلية أو مدة الإيجار أو عند تغير مؤشر/معدل الدفعات، حسب الاقتضاء.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٥ عقود الإيجار (تتمة)

١-٣-٥ الشركة كمتأجر (تتمة)

يتم استهلاك أصل حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على الأقصر من مدة الإيجار أو العمر الإنتاجي للأصل، إلا إذا كان من المؤكد بشكل معقول انتقال ملكية الأصل إلى الشركة بنهاية مدة الإيجار، ففي هذه الحالة يتم الاستهلاك على العمر الإنتاجي للأصل.

وبالنسبة للإيجارات قصيرة الأجل وإيجارات الأصول منخفضة القيمة، يتم إثبات دفعات الإيجار كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

٢-٣-٥ الشركة كمؤجر

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار لها مدة إيجار تبلغ ١٢ شهر أو أقل، تمثل الموجودات منخفضة القيمة تلك البنود التي لا تبلغ حد الرسملة لدى الشركة، وتعتبر غير جوهرية بالنسبة لقائمة المركز المالي للشركة ككل، ويتم إثبات الدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

٤-٥ العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلا من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصا جميع التكاليف المقدرة للإنتاج، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

٥-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بتأريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدركة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

٦-٥ الذمم المدينة والخسائر الائتمانية المتوقعة

تُثبت الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود مبدئياً بمبلغ المقابل غير المشروط المستحق للشركة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، إن وجد. تعترف الشركة ببدايات خسارة مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق الشركة النهج المبسط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر منذ تاريخ الاعتراف الأولي.

ولأغراض قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بتجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود على أساس الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وأعمار الديون المستحقة، ويتم احتساب المخصص باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية في التعثر، بعد تعديلها لتعكس الأوضاع الحالية والمعلومات المستقبلية المعقولة والمؤيدة المتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالعوامل الاقتصادية الكلية ذات الصلة.

يتم شطب الذمم المدينة التجارية أو موجودات العقود عندما لا تكون هناك توقعات معقولة لاستردادها كلياً أو جزئياً، ويخضع قرار الشطب لمراجعة الإدارة وفقاً للحقائق والظروف المتعلقة بكل رصيد. ويتم إثبات أي تغير في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ضمن قائمة الربح أو الخسارة، كما يتم إثبات أي مبالغ يتم استردادها لاحقاً من أرصدة سبق شطبها ضمن قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها الاسترداد.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٧-٥ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والالتزامات المالية بمبدأ بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية أو إصدارها بخلاف (الموجودات والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة الموجودات المالية والالتزامات المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

(أ) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

(ب) الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تظهر الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، تدرج المكاسب والخسائر غير المحققة عن إعادة تقييم هذه الاستثمارات وكذلك الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن استبعاد الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة. تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حالة وجود سوق لتداول الأوراق المالية أو باستخدام طرق بديلة أخرى، وفي الحالات المحدودة التي لا تتوفر فيها معلومات أو مدخلات كافية لقياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، قد تمثل التكلفة أفضل تقدير متاح للقيمة العادلة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣)

٨-٥ المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر عند الاقتضاء إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

٩-٥ مخزون مواد البناء

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، تشمل التكلفة تكلفة الشراء والتكاليف المباشرة وغير المباشرة التي تحملها ليصل المخزون لحالته وموقعه الحالي. ويتم تقييم المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المرجح. كما يتم تكوين مخصص للأصناف الراكدة وبطيئة الحركة بناءً على تقديرات الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

١٠-٥ نقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على النقد في الصندوق، والأرصدة لدى البنوك في حسابات جارية، والودائع تحت الطلب، والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي لا تتجاوز فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل، بالإضافة إلى الشيكات تحت التحصيل التي تمثل مبالغ مقبوضة ومودعة لدى البنوك ولم تظهر في كشوفات الحساب حتى تاريخ المركز المالي، وتكون كافة هذه البنود خاضعة لمخاطر غير جوهريّة في قيمتها العادلة.

١١-٥ التزامات منافع الموظفين:

تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي. تدرج بنود إعادة القياس لصافي التزام المنافع المحددة، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الاكتوارية، فوراً ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر. ويتم تحويل هذه المبالغ المعترف بها في قائمة الدخل الشامل الآخر مباشرة إلى الأرباح المبقاة ضمن قائمة التغيرات في حقوق المساهمين، ولا يتم إعادة تصنيفها (تدويرها) إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-١١ التزامات منافع الموظفين (تتمة)

مزايا التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

مزايا الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصص للمزايا المتوقعة ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة، تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

٥-١٢ التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالتسهيلات الائتمانية مبدئياً بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس التسهيلات الائتمانية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيلات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم حذف التسهيلات الائتمانية من قائمة المركز المالي عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة، في قائمة الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف معاملات التمويل أخرى.

يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية على أنها مطلوبات متداولة ما لم يكن للشركة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير. تم رسملة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع. الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت للاستعداد للاستخدام أو البيع المقصود. يتم خصم دخل الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لقروض محددة في انتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصرف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٥-١٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

١- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛

٢- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية، أو

هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

١- إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس الشركة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).

٢- أحد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في شركة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).

٣- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

٤- إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.

٥- الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفلاء العمل الراعين لهم صلة أيضاً بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

٦- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

٧- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).

٨- تقدم الشركة أو أي عضو في شركة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

إيرادات من أعمال منفذة وغير مفوترة وفوائير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

تظهر الإيرادات الغير مفوترة بالتكلفة بالإضافة إلى الإرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل الإيرادات المقدرية التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كإيرادات غير مفوترة. عندما تتجاوز إيرادات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم ادراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة.

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أو لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تمة)**١٤-٥ ضريبة القيمة المضافة**

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكيدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً، عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

١٥-٥ المخصصات

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلياً. ويُدْرَج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً،

تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

١٦-٥ مخصص الزكاة

إن الزكاة التزام على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

١٧-٥ توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين في الشركة تحت بند المطلوبات في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل الجمعية العامة العادية في الشركة وأنه يتم إقفال تلك المستحقات عند التحويل النقدي إلى حسابات المساهمين كل حسب حصته في تلك التوزيعات.

١٨-٥ ربحية السهم

تُحسَب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الربح أو الخسارة العائد لمساهمي الشركة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ويتم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وسنة المقارنة في حال وجود أسهم منحة أو تجزئة للأسهم بأثر رجعي، لضمان قابلية المقارنة

١٩-٥ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم اثبات مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في الفترة التي يتم اعتمادها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٢٠-٥ التقارير القطاعية

يتم تحديد القطاع التشغيلي بوصفه مكوناً من مكونات الشركة يزاوِل أنشطة أعمال قد يحقق منها إيرادات ويتكبد عنها مصروفات، وتتوفر بشأنه معلومات مالية يتم فحص نتائجها بانتظام من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لأغراض تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

٢١- الإيرادات

يتم اثبات الإيراد عند وفاء الشركة بالتزاماتها في العقود مع العملاء بالمبلغ الذي يعكس التعويض المادي الذي تتوقعه المنشأة مقابل السلع أو الخدمات. على وجه التحديد، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات:

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٢١-٥ الإيرادات (تتمة)

تحقق الشركة إيراداتها بشكل رئيسي من الأعمال والخدمات ويتم الوفاء بالتزامات الأداء كما يلي:

نوع الإيرادات	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات بيع الوحدات المكتملة والعقارات تحت التطوير المباعة أثناء مرحلة التطوير	تدخل الشركة في عقود مع العملاء لبيع عقارات مكتملة أو وحدات سكنية مكتملة أو عقارات تحت التطوير يتم بيعها أثناء مرحلة التطوير. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب، وعند نقطة زمنية معينة، وذلك عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. يشكل بيع الوحدات المكتملة التزام أداء واحد يتم استيفائه في نقطة زمنية. قامت الإدارة بالتوصل إلى اجتهادات موضوعية من خلالها أيقنت إلى أنه يتم استيفاء مؤشرات انتقال السيطرة من خلال قبول العملاء على التحكم في المنافع الاقتصادية من الوحدات العقارية، ويتم ذلك عند تسليمها وفقًا للشروط التعاقدية ذات الصلة. يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، ويشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.
إيرادات عقود المقاولات وعقود تطوير العقارات للغير	<u>عقود المقاولات:</u> تتضمن عقود المقاولات تنفيذ أعمال إنشائية وتطويرية لصالح العملاء. وتقوم الشركة بتقييم كل عقد لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية محددة وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥). عندما تخلص الشركة إلى أن التزام الأداء يتم الوفاء به على مدى الزمن، يتم الاعتراف بالإيراد وفقًا لنسبة التقدم في تنفيذ الأعمال باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالاستناد إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة للعقد، باعتبارها أفضل تمثيل لأداء الشركة في نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل. وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس التقدم نحو الوفاء بالتزام الأداء بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيراد فقط في حدود التكاليف المتكبدة التي يُتوقع استردادها إلى أن يصبح بالإمكان قياس نتيجة العقد بدرجة موثوقة. وعندما تشير التقديرات الحالية إلى أن إجمالي تكاليف العقد سيتجاوز إجمالي إيراداته، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كاملة فورًا في قائمة الربح أو الخسارة. <u>عقود تطوير العقارات للغير:</u> تُبرم الشركة عقود تطوير عقاري لصالح الغير، والتي قد تتضمن أتعابًا ثابتة و/أو عوضًا متغيرًا يعتمد على نتائج المشروع أو مستويات الربحية المتحققة وفقًا للشروط التعاقدية. وتقوم الشركة بتقييم كل عقد لتحديد التزامات الأداء الواردة فيه وما إذا كان يتم الوفاء بها على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية محددة، وذلك وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥). عندما تخلص الشركة إلى أن التزام الأداء يتم الوفاء به على مدى الزمن، يتم الاعتراف بالإيراد وفقًا لنسبة التقدم في تنفيذ الأعمال باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالاستناد إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة للعقد، بعد استبعاد أي تكاليف لا تعكس أداء الشركة في نقل السيطرة على الخدمات إلى العميل. يتضمن سعر المعاملة في بعض هذه العقود عوضًا متغيرًا، مثل الحصص في الأرباح أو الحوافز. ويتم تقدير هذا العوض باستخدام الطريقة التي تعكس بصورة أفضل المقابل المتوقع استحقاقه، سواء القيمة المتوقعة أو المبلغ الأكثر احتمالًا، بحسب طبيعة العقد. ولا يتم إدراج العوض المتغير ضمن الإيراد إلا بالقدر الذي يكون معه من المرجح بدرجة عالية ألا يترتب على إثباته عكس جوهري في الإيرادات التراكمية المعترف بها عند زوال حالة عدم التأكد المرتبطة به. ولأغراض القياس المتحفظ، وضعت الشركة ضوابط جوهرية يتوجب استيفائها قبل إدراج العوض المتغير ضمن الإيراد، وتتمثل في صدور رخص البناء النظامية للمشروع ووجود تقدم ملحوظ في نسبة الإنجاز الفعلي لأعمال التطوير. وتعتمد الشركة في تقدير هذا العوض على أدلة موضوعية تشمل دراسات الجدوى والتقييمات العقارية الصادرة عن مقيم مستقل معتمد، بما يحد من مخاطر الاعتراف بإيرادات قد يترتب عليها عكس جوهري في فترات لاحقة. تتم مراجعة تقديرات الإيرادات والتكاليف والعوض المتغير بصورة دورية، ويتم إثبات أثر أي تعديل في التقديرات في الفترة التي يتم فيها التعديل وفي الفترات المستقبلية، حسب مقتضى الحال. ويتم عرض حقوق الشركة في المقابل عن الأعمال المنفذة التي لم تصبح غير مشروطة بعد ضمن موجزات العقود، بينما تُعرض المبالغ المحصلة مقدمًا من العملاء التي تزيد عن الإيرادات المعترف بها ضمن مطلوبات العقود.

٥- المعلومات ذات الأهمية عن السياسات المحاسبية (تتمة)

٥-٢١ الإيرادات (تتمة)

نوع الإيرادات	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات مبيعات الوحدات تحت التطوير على الخارطة	تدخل الشركة في عقود مبرمة مع العملاء لبيع وحدات على الخارطة. يتم الاعتراف بالإيراد على مدى فترة زمنية. حيث قامت الشركة بتقييم أن أداء الشركة لا ينتج أصلاً ينتج عنه استخدام بديل. كما أن للشركة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، وبحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول أو نسبة إنجاز حسب تقرير الاستشاري المعتمد من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ للتعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع أو إنهاء للعقد عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم الشركة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري.
إيرادات التأجير	يتم إثبات الإيرادات الناتجة من تأجير الوحدات العقارية عند تقديم الخدمة ويتم احتساب الإيراد عن المدة التي تخص الفترة المالية بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.
إيرادات خدمات الإدارة	وهي تمثل الخدمات المرتبطة بالسعي وبذل الجهد في البحث عن الفرص العقارية الممكنة والتفاوض مع البائع وعمل دراسة داخلية لتقييم مدى جدوى شراء الأرض.
إيرادات أخرى	يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

٥-٢٢ المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، بينما المصروفات التي تخص عمليات البيع والتسويق تدرج ضمن المصروفات البيعية والتسويقية ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات البيعية والتسويقية والمصروفات العمومية والإدارية، يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

٥-٢٣ تكاليف التمويل

ترسم تكاليف الاقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الاقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة عند اقتراض الأموال.

٥-٢٤ تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي "ر.س." بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى ر.س. بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

٢٠٢٥	حاسب آلي	أثاث ومفروشات	أدوات ومعدات	سيارات	أجهزة كهربائية	تحسينات على مباني مستأجرة	الإجمالي
التكلفة	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٨٣٧,٥٦٣	٥٠٣,٦٥٤	٣١٤,٩٥٨	٢٠٦,٤٥٨	٥٧٦,٦٨٤	١,٠٧١,٨٥٩	٣,٥١١,١٧٦
إضافات خلال السنة	٢٥٠,٤٦٨	١٦,٠٣٣	٤٣,١٠٠	-	١١١,٦٥٠	-	٤٢١,٢٥١
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	١,٠٨٨,٠٣١	٥١٩,٦٨٧	٣٥٨,٠٥٨	٢٠٦,٤٥٨	٦٨٨,٣٣٤	١,٠٧١,٨٥٩	٣,٩٣٢,٤٢٧
مجمع الاستهلاك	٣١٣,٦٩٢	٢٢١,٤٢٨	١٣٠,٧١٦	١١٤,٩١٩	٢٠٦,٧٦١	٤٢٤,١٢٦	١,٤١١,٦٤٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م	١٨٢,١٩٤	١٠٣,٤٩١	٧٠,٦٢٠	٤١,٢٩٢	١٢٧,٣٥٧	٢١٤,٣٨٣	٧٣٩,٣٣٧
المحمل على السنة	-	-	-	-	-	-	-
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٤٩٥,٨٨٦	٣٢٤,٩١٩	٢٠١,٣٣٦	١٥٦,٢١١	٣٣٤,١١٨	٦٣٨,٥٠٩	٢,١٥٠,٩٧٩
صافي القيمة الدفترية	٥٩٢,١٤٥	١٩٤,٧٦٨	١٥٦,٧٢٢	٥٠,٢٤٧	٣٥٤,٢١٦	٤٣٣,٣٥٠	١,٧٨١,٤٤٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م							

أ- تتمثل التحسينات على المباني المستأجرة في التحسينات على مبنى الإدارة المؤجر بموجب عقود إيجار مدتها (٥ سنوات) قابلة للتجديد بإتفاق طرفي العقد (إيضاح ٨).

٢٠٢٤	حاسب آلي	أثاث ومفروشات	أدوات ومعدات	سيارات	أجهزة كهربائية	تحسينات على مباني مستأجرة	الإجمالي
التكلفة	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤	٢٠٢٤
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٧٦٢,٩٦٠	٥٢١,٤٥٩	٢٧٤,٦٧٤	٢٠١,٥٠٨	٥١٤,٣٤٩	٧٦٤,٧٩٦	٣,٠٣٩,٧٤٦
إضافات خلال السنة	٧٦,٧٥٣	٣٤,٥٨٤	٤٠,٢٨٤	٤,٩٥٠	٦٢,٣٣٥	٣٠٧,٠٦٣	٥٢٥,٩٦٩
استبعادات خلال السنة	(٢,١٥٠)	(٥٢,٣٨٩)	-	-	-	-	(٥٤,٥٣٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٨٣٧,٥٦٣	٥٠٣,٦٥٤	٣١٤,٩٥٨	٢٠٦,٤٥٨	٥٧٦,٦٨٤	١,٠٧١,٨٥٩	٣,٥١١,١٧٦
مجمع الاستهلاك	١٤٧,٣١٥	١٤٦,٧٦٤	٧٥,٧١٩	٧٢,٨٨٨	٩٥,٠٨٢	٢٤٩,٠٣٠	٧٨٦,٧٩٨
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م	١٦٦,٦٣٥	١٠١,٢١٠	٥٤,٩٩٧	٤٢,٠٣١	١١١,٦٧٩	١٧٥,٠٩٦	٦٥١,٦٤٨
المحمل على السنة	(٢٥٨)	(٢٦,٥٤٦)	-	-	-	-	(٢٦,٨٠٤)
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١٣,٦٩٢	٢٢١,٤٢٨	١٣٠,٧١٦	١١٤,٩١٩	٢٠٦,٧٦١	٤٢٤,١٢٦	١,٤١١,٦٤٢
صافي القيمة الدفترية	٥٢٣,٨٧١	٢٨٢,٢٢٦	١٨٤,٢٤٢	٩١,٥٣٩	٣٦٩,٩٢٣	٦٤٧,٧٣٣	٢,٠٩٩,٥٣٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م							

تم تبويب مصروف الاستهلاك كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٢٤	٢٥		
٣٤٥,٣٧٤	٢٧٤,٨٥٦	٢٤	مصاريف بيعية وتسويقية
٣٠٦,٢٧٤	٤٦٤,٤٨١	٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
٦٥١,٦٤٨	٧٣٩,٣٣٧		

العقار	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م معدلة - إيضاح ٣٦
الرصيد في بداية السنة (قبل تعديل السياسة)	٣٢	٨٥,٥١٤,٤٢٦	٤,٠٩٠,٨٥٩
تسويات نتيجة التغير في السياسة المحاسبية	٣٢	-	٦٥١,٢٥٨
الرصيد في بداية السنة (بعد التعديل)	٣٢	٨٥,٥١٤,٤٢٦	٤,٧٤٢,١١٧
الإضافات خلال السنة (١-٧)		٥٢,٠٦٢,٧١٣	٧٦,٢٦٤,٨٨٤
تكاليف معاملات التمويل المرسلة (٢-٧)	١٨	٩,٤٩٠,٩٥٢	١,٣٣٦,٥٤٨
المحول من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٣-٧)	٩	٣,٧٩٦,٠٥٠	-
المحول من دفعات شراء أراضي (٤-٧)		٤١,٠٠٧,٥٠٠	-
المحول من العقارات تحت التطوير خلال السنة (٥-٧)	١١	١٥١,٤٤٨,٣١٢	-
الاستيعادات خلال السنة (٦-٧)		(١,٠٣٨,٤٥٠)	-
التغير في القيمة العادلة		٧٤,٨٩٤,٧٠٢	٣,١٧٠,٨٧٧
الرصيد في نهاية السنة		٤١٧,١٧٦,٢٠٥	٨٥,٥١٤,٤٢٦

(١-٧) قامت الشركة بتطوير المشروعات القائمة بغرض الاستثمار والتأجير بتكلفة انشائية قدرها ٥٢,١ مليون ₪.

(٢-٧) تم رسملة تكاليف معاملات التمويل بمبلغ ٩,٥ مليون ₪ (إيضاح ١٨).

(٣-٧) تمت إضافة شقق سكنية ومراكز تجارية عن التخارج من الاستثمارات في صندوق مكي الشرق بقيمة ٣,٨ مليون ₪ (إيضاح ٩).

(٤-٧) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م تم تحويل بند "الدفعات المقدمة مقابل شراء أرض" الى بند "عقارات استثمارية"، حيث تم إفراغ صك ملكية الأرض لصالح الشركة وتم تصنيفها خلال السنة كأراضي مملوكة محتفظ بها ضمن العقارات استثمارية.

(٥-٧) خلال السنة، قام مجلس إدارة الشركة باتخاذ قرار بتحويل بعض الأصول من "عقارات تحت التطوير" إلى "عقارات استثمارية"، وذلك بهدف استخدامها لأغراض التأجير أو الاحتفاظ بها لإنماء رأس المال. وقد شملت هذه التحويلات أراضي بقيمة ١٣٦,٢ مليون ₪، بالإضافة إلى مشاريع تحت التنفيذ بقيمة ١٥,٢ مليون ₪ (إيضاح (١١-أ)).

(٦-٧) تم استبعاد شقة سكنية ضمن العقارات الاستثمارية خلال السنة عن طريق البيع والتي تم اثبات الأرباح الناتجة عن البيع ضمن الإيرادات الأخرى بمبلغ ٥٠ ألف ₪ في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أراضي مسجلة باسم الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. تم رهن بعض الأراضي لصالح أحد البنوك المحلية كضمان للتسهيلات الإئتمانية بموجب اتفاقية التمويل (إيضاح ١٨).

تشمل القيمة الدفترية في تاريخ التقرير على القيمة العادلة للبنود التالية:	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المجمعات التجارية القائمة على الأراضي المملوكة	١٢٩,١٩٨,٧٠٨	-
المشروعات تحت التنفيذ - القيمة العادلة	١٩٢,٥٠٧,٢٦٠	٧٨,١٣٢,٠١٠
الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية	٨٧,٣٦٦,٠٨٧	١,٨٠٢,٩٢٨
شقق سكنية	٨,١٠٤,١٥٠	٥,٥٧٩,٤٨٨
	٤١٧,١٧٦,٢٠٥	٨٥,٥١٤,٤٢٦

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بمبلغ ٤١٧ مليون ₪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٨٥ مليون ₪) ضمن المستوى ٣ للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المتبعة من قبل خبراء التقييم في طريقة التقييم المستخدمة وهي شروط دفعات الإيجارات المستقبلية ومعدلات الخصم ومعدل الرسملة (العوائد) ومعدلات الإشغال المتوقعة وتكلفة استكمال المشاريع.

كما في تواريخ إعداد القوائم المالية، يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لجميع العقارات من قبل خبراء تقييم خارجيين مستقلين ذوي المؤهلات والخبرة المناسبة في تقييم العقارات (إن المقيمون المستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم"). نظراً للتغير في السياسة المحاسبية للقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية، فإن تواريخ سريان التقييم هي ١ يناير ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٧- عقارات استثمارية (تتمة)

العلاقة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة الرئيسية وقياس القيمة العادلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

العقارات	القيمة العادلة	أسلوب التقييم	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	النطاق
ريال				
المجمعات التجارية القائمة على الأراضي المملوكة	١٢٩,١٩٨,٧٠٨	التدفقات النقدية المخصومة - طريقة القيمة المتبقية	معدل الاشغال % معدل خصم %	٤٨٪ - ٩٠٪ ٧٪ - ٨٢,٢ %"
المشروعات تحت التنفيذ	١٩٢,٥٠٧,٢٦٠	المعاملة القابلة للمقارنة - طريقة القيمة المتبقية	متوسط السعر ريال / متر مربع	٤٦١,٤ - ١٢٧٥
الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية	٨٧,٣٦٦,٠٨٧	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر ريال / متر مربع	٦٦٥٠ - ١٥٥١
شقق سكنية	٨,١٠٤,١٥٠	التدفقات النقدية المخصومة	معدل اشغال % معدل خصم % متوسط سعر الايجار	صفر % - ١٠٠ % ٧,٥٪ ٧٧,٨٨٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

العقارات	القيمة العادلة	طريقة التقييم	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	النطاق
ريال				
المشروعات تحت التنفيذ	٧٨,١٣٢,٠١٠	المعاملة القابلة للمقارنة - طريقة القيمة المتبقية	متوسط السعر ريال / متر مربع	٧٥٠٠
الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية	١,٨٠٢,٩٢٨	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر ريال / متر مربع	٧٩٥-١٢٠٧٢
شقق سكنية	٥,٥٧٩,٤٨٨	التدفقات النقدية المخصومة	% معدل اشغال % معدل خصم متوسط سعر الايجار	% صفر - ١٠٠ % ٧,٥٪ ٧٧,٨٨٦

- إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

فيما يلي بيانات المقيمين الذين قاموا بإجراء تقييم للعقارات الإستثمارية:

اسم المقيم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة آراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
شركة مكيّن القيمة للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١١٥٠	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

٨- حق استخدام أصول والتزامات عقود الإيجار، صافي

يتمثل حق استخدام الأصول في عقود إيجار المقر الإداري للشركة، ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار البالغة ٥ سنوات. كما يتم إثبات فوائد التزامات عقود الإيجار ضمن تكلفة التمويل. وقد تم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة بتاريخ بدء العقد.

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار وهي كما يلي:

(أ) الحركة في حق استخدام الأصول، صافي خلال السنة كما يلي:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	١,٤٤٩,٠٠٩	١,٣٥٣,٧٦٣
إضافات خلال السنة	-	١٢٢,٥٩٤
تسويات خلال السنة	-	(٢٧,٣٤٨)
الرصيد في نهاية السنة	١,٤٤٩,٠٠٩	١,٤٤٩,٠٠٩
استهلاك متراكم		
الرصيد كما في بداية السنة	٩٦٠,٢٠٦	٥٥٩,٩١٣
المحمل على السنة	٣٨٩,٣٠٦	٤٠٠,٢٩٣
الرصيد كما في نهاية السنة	١,٣٤٩,٥١٢	٩٦٠,٢٠٦
صافي القيمة الدفترية		
الرصيد كما في نهاية السنة	٩٩,٤٩٧	٤٨٨,٨٠٣

(ب) الحركة على التزامات عقود الإيجار

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
الرصيد في بداية السنة	٤٣٧,٣٤٢	٧١٤,١٣٧
إضافات خلال السنة	-	١٢٢,٥٩٤
إطفاء الفوائد خلال السنة	١٢,١٥٨	٣٢,٧١٨
تسويات خلال السنة	-	٤,٢٢٣
المدفوع خلال السنة	(٣٠٧,٥٤٤)	(٤٣٦,٣٣٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	١٤١,٩٥٦	٤٣٧,٣٤٢

تم عرض الإيجارات المذكورة أعلاه في قائمة المركز المالي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار	١٤١,٩٥٦	٤١٩,٥٦٠
الجزء غير المتداول من التزام عقود الإيجار	-	١٧,٧٨٢

٩- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

استثمرت الشركة خلال عام ٢٠٢٤ في "صندوق مكن الشرق" من خلال الاشتراك بـ ١,٣٥٢,٠٠٠ وحدة مقابل تقديم خدمات تطوير عقاري بقيمة ١٣,٥٢٠,٠٠٠ ريال، ويُدار الصندوق من قبل شركة مجموعة النفيعي للاستثمار، بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٥ م، استلمت الشركة مبلغ ١٣,٥٢٠,٠٠٠ ريال من مدير الصندوق، والذي يمثل رأس المال المستثمر. وفي ٢٩ أبريل ٢٠٢٥ م، وافق مجلس إدارة الصندوق على تصفيته، وتمت الموافقة على طلب الشركة بالتخارج العيني، حيث حُصصت لها أربع وحدات عقارية بقيمة ٣,٧٩٦,٠٥٠ ريال، مع التزام بسداد ١,٠٠٨,٨٢٣ ريال. بلغ صافي الرصيد المستحق ٢,٧٨٧,٢٢٧ ريال، وبلغت الخسائر المحققة ٨٠٩,٠٩٣ ريال. حيث احتفظت الشركة بهم ضمن العقارات الاستثمارية. تتكون الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الاستثمار في صندوق استثماري وهي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
ريال	ريال	
١٧,١١٦,٣٢٠	-	صندوق مكن الشرق
١٧,١١٦,٣٢٠	-	

وفيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
ريال	ريال		
-	١٧,١١٦,٣٢٠		الرصيد أول السنة
١٣,٥٢٠,٠٠٠	-		الإضافات خلال السنة
٣,٥٩٦,٣٢٠	(٨٠٩,٠٩٣)		(خسائر) / مكاسب التغير في القيمة العادلة خلال السنة
-	(٣,٧٩٦,٠٥٠)	٧	المحول إلى عقارات استثمارية
-	(١٢,٥١١,١٧٧)		الاستيعادات خلال السنة
١٧,١١٦,٣٢٠	-		

١٠- الاستثمارات في شركة زميلة

خلال السنة، استحوذت الشركة على حصة ملكية بنسبة ٣٥% في شركة تعمل في قطاع التطوير العقاري ("الشركة الزميلة"). تم تصنيف الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة ويتم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) وفقاً لطريقة حقوق الملكية. تم الاعتراف بالاستثمار مبدئياً بالتكلفة بمبلغ ١,٧٥٠ ريال مقابل التزام على الشركة ورصيد في الحساب الجاري لدى الشركة الزميلة. ويتم لاحقاً تعديل القيمة الدفترية بنصيب الشركة من أرباح/خسائر الشركة الزميلة، بعد الأخذ في الاعتبار أية توزيعات أرباح مستلمة (إن وجدت). بلغ نصيب الشركة من خسائر الشركة الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ (٢٥,١٠٩) ريال.

١١- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير

تمثل العقارات تحت التطوير المشروعات العقارية التي لا تزال قيد الإنشاء أو التطوير بغرض البيع في السياق العادي لأعمال الشركة، وتشمل تكلفة الأراضي، وتكاليف التطوير المباشرة، وتكاليف الاقتراض المرسلة المتعلقة بالمشروعات المؤهلة، أما العقارات المعدة للبيع فتتمثل الوحدات العقارية المكتملة الجاهزة للبيع. يتم التحويل من العقارات تحت التطوير إلى العقارات المعدة للبيع عند اكتمال الإنشاء ووصول الأصل إلى الحالة التي يصبح معها جاهزاً للبيع، يتم التحويل إلى العقارات الاستثمارية عند وجود تغير مدعوم في الاستخدام وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠).

فيما يلي جدول يوضح الرصيد القائم للعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
ريال	ريال		
٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	١٨٥,٢١٥,٧٧١		عقارات تحت التطوير (أ)
٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٢٧١,٠٩٨,٥٥٤		عقارات معدة للبيع (ب)
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	٧	دفعات مقدمة لشراء أرض - محولة إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)

١١ - عقارات معدة للبيع وتحت التطوير (تمة)

أ) عقارات تحت التطوير

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م كما يلي:

أراضي	تكاليف التطوير	تكاليف معاملات التمويل	الإجمالي
₪	₪	₪	₪
٣٠٢,٠٤٠,٣٩٢	٤٠,٠٩٠,٥٥٠	٦,٤٨٩,٠٣٣	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥
١٨٩,٩٠٨,٥٢٥	٢٠٢,٦٧١,٩١٩	١٤,٩٣٨,٠٩٩	٤٠٧,٥١٨,٥٤٣
(١٣٦,٢٠٩,٦٤٢)	(١٠,٨٩٠,١٠٨)	(٤,٣٤٨,٥٦٢)	(١٥١,٤٤٨,٣١٢)
(٢١٤,٠٥٢,٩٥٨)	(١٩٢,٢١٥,٩٠١)	(١٣,٢٠٥,٥٧٦)	(٤١٩,٤٧٤,٤٣٥)
١٤١,٦٨٦,٣١٧	٣٩,٦٥٦,٤٦٠	٣,٨٧٢,٩٩٤	١٨٥,٢١٥,٧٧١

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م

إضافات خلال السنة

المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)

المحول إلى العقارات المعدة للبيع (إيضاح ١١-ب)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

يتضمن رصيد العقارات تحت التطوير أراضي مسجلة باسم الشركة، وقد تم رهن بعض الأراضي لصالح البنوك المحلية المقرضة للشركة كضمان للتسهيلات الائتمانية، بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة ضمن العقارات تحت التطوير خلال السنة ١٤,٩ مليون ₪ (٢٠٢٤: ٦,٤ مليون ₪) (إيضاح ١٨).

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كما يلي:

أراضي	تكاليف التطوير	تكاليف معاملات التمويل	الإجمالي
₪	₪	₪	₪
١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	-	٢١٥,١٧٩,١٧١
٣٠٢,٧٩٩,٢٥٩	٨١,٥٧٢,٩٠٣	٦,٤٨٩,٠٣٣	٣٩٠,٨٦١,١٩٥
(١٢٥,٠٥١,٧٥٥)	(١٣٢,٣٦٨,٦٣٦)	-	(٢٥٧,٤٢٠,٣٩١)
٣٠٢,٠٤٠,٣٩٢	٤٠,٠٩٠,٥٥٠	٦,٤٨٩,٠٣٣	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م

إضافات خلال السنة

المحول إلى العقارات المعدة للبيع (إيضاح ١١-ب)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

- تم عرض عقارات تحت التطوير بقائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
₪	₪
٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	١٨٠,٢٨٥,٠٨٥
-	٤,٩٣٠,٦٨٦
٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	١٨٥,٢١٥,٧٧١

عقارات تحت التطوير - الجزء المتداول

عقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول

ب) عقارات معدة للبيع

- يتم التحول من عقارات تحت التطوير إلى عقارات معدة للبيع عند اكتمال الإنشاء ووصول الأصل إلى الحالة التي يصبح معها جاهزاً للبيع في السياق العادي للأعمال.

- بلغ رصيد العقارات المعدة للبيع بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٧١,٠٩٨,٥٥٥ ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٤,٤٢٣,٤٣٧ ₪)، وأن تلك القيمة تمثل عدد من الوحدات العقارية

التي تم انجاز بنائها خلال العام، وتقع الوحدات في مدينة الرياض. وتتوقع الشركة إتمام بيعها خلال الفترة المقبلة.

- قامت الإدارة بإجراء دراسة لصافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع القائمة بناءً على أسعار البيع المتوقعة مخصوماً منها تكاليف الإكمال والبيع، وخلصت الدراسة إلى أن صافي القيمة

القابلة للتحقق تتجاوز التكلفة الدفترية، وبالتالي لم يتم تكوين مخصص هبوط في القيمة

إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م كما يلي:

إيضاح	عقارات تحت التطوير	عقارات معدة للبيع	الإجمالي
₪	₪	₪	₪
رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في بداية السنة	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٣٩٣,٠٤٣,٤١٢
أراضي	١٨٩,٩٠٨,٥٢٥	-	١٨٩,٩٠٨,٥٢٥
تكاليف التطوير	٢٠٢,٦٧١,٩١٩	-	٢٠٢,٦٧١,٩١٩
١٨	١٤,٩٣٨,٠٩٩	-	١٤,٩٣٨,٠٩٩
تكاليف معاملات تمويلية مرسلة	(١٥١,٤٤٨,٣١٢)	-	(١٥١,٤٤٨,٣١٢)
المحول إلى عقارات استثمارية	(٤١٩,٤٧٤,٤٣٥)	-	-
١١-أ	-	٤١٩,٤٧٤,٤٣٥	(١٩٢,٧٩٩,٣١٨)
المحول إلى عقارات معدة للبيع	-	(١٩٢,٧٩٩,٣١٨)	(١٩٢,٧٩٩,٣١٨)
٢٣	١٨٥,٢١٥,٧٧١	٢٧١,٠٩٨,٥٥٤	٤٥٦,٣١٤,٣٢٥
تكلفة العقارات المباعة			
رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في نهاية السنة			

١١ - عقارات معدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كما يلي:

الإجمالي ر	عقارات معدة للبيع ر	عقارات تحت التطوير ر	إيضاح
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في بداية السنة
٣٠٢,٧٩٩,٢٥٩	-	٣٠٢,٧٩٩,٢٥٩	أراضي
٨١,٥٧٢,٩٠٣	-	٨١,٥٧٢,٩٠٣	تكاليف التطوير
٦,٤٨٩,٠٣٣	-	٦,٤٨٩,٠٣٣	١٨ تكاليف معاملات تمويلية مرسلة
-	٢٥٧,٤٢٠,٣٩١	(٢٥٧,٤٢٠,٣٩١)	١١-أ المحول إلى عقارات معدة للبيع
(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	-	٢٣ تكلفة العقارات المباعة
٣٩٣,٠٤٣,٤١٢	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في نهاية السنة

١٢ - عقود المقاولات

تعترف الشركة بإيرادات عقود المقاولات بمرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات، حيث يتم قياس نسبة الإنجاز بناءً على التكاليف الفعلية المتكبدة حتى تاريخ التقرير مقارنة بإجمالي التكاليف التقديرية للعقد، بما يعكس بصورة مناسبة مستوى الإنجاز في تنفيذ الأعمال. تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي زالت قائمة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح
ر	ر	
٣٠٣,١٠٢,٠٠٠	٣٥٦,٨٥٤,٦٣١	٢٣ التكاليف الفعلية
٥٣,٧٥٢,٦٣١	١٢٢,٣٤١,٧٤٠	الرصيد كما في بداية السنة
٣٥٦,٨٥٤,٦٣١	٤٧٩,١٩٦,٣٧١	التكاليف الفعلية خلال السنة
		الرصيد كما في نهاية السنة

الإيرادات المعترف بها على مدى زمني

٣٠٩,٧٣٠,١٤٦	٤٢٦,٥٥٩,٦٩٠	٢٢
١٠٠,٣٩٨,٣٧٥	١٤٥,٢٠٠,٤٤٧	
٤٦٠,١٢٨,٥٢١	٥٧١,٧٦٠,١٣٧	

الأرباح المحققة

٥٦,٦٢٨,١٤٦	٦٩,٧٠٥,٠٥٩	الأرباح المحققة كما في بداية السنة
٤٦,٦٤٥,٧٤٤	٢٢,٨٥٨,٧٠٧	الأرباح المحققة خلال السنة
١٠٣,٢٧٣,٨٩٠	٩٢,٥٦٣,٧٦٦	الأرباح المحققة كما في نهاية السنة

يطرح المستخلصات الصادرة عن الأعمال المنجزة

الإرصدة الناتجة عن عقود المقاولات كما في نهاية السنة

أ- يظهر هذا الرصيد بقائمة المركز المالي كما يلي:

٢,٦٨٣,١٦٣	٣٢,١٠٦,٦٦٠	موجودات عقود المقاولات
(٣,٠٤١,١٣٦)	(٤,٥٥٥,٨٠٤)	مطلوبات عقود المقاولات
(٣٥٧,٩٧٣)	٢٧,٥٥٠,٨٥٦	

موجودات العقود

يتم الاعتراف المبدئي بموجودات العقود للإيرادات المحققة على مدى فترة زمنية من عقود التطوير حيث أن استلام المقابل مشروط بالنجاح في تحقيق مرحلة رئيسية محددة. عند الانتهاء من مرحلة رئيسية للفترة وقبولها من قبل العميل، يتم تحويل المبالغ المعترف بها سابقاً كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

١٢ - عقود المقاولات (تتمة)

مطلوبات العقود

تتضمن مطلوبات العقود المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء مقابل التزامات الأداء الغير المكتملة. مطلوبات العقد هو الالتزام بإكمال المشروع للعميل الذي استلمت الشركة مقابل مادي (أو مبلغاً مستحقاً) من العميل. إذا دفع العميل مقابل قبل أن تكمل الشركة مشروعاً، يتم إثبات مطلوبات العقد عند السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبات العقود كإيرادات عندما توفي الشركة بالتزاماتها حسب شروط العقد. تتوقع الإدارة أن يتم الاعتراف بجزء جوهري من مطلوبات العقود البالغ قيمتها ٤,٦ مليون ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٢,٧ مليون ريال) كإيرادات في السنة المالية القادمة.

ب- خسائر انتمائية متوقعة - موجودات عقود المقاولات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال	ريال
٢,٦٨٣,١٦٣	٣٢,١٠٦,٦٦٠
-	(٣٢٢,٥١٩)
٢,٦٨٣,١٦٣	٣١,٧٨٤,١٤١

موجودات عقود المقاولات (١٢-أ)

مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة

تتمثل الحركة على الخسائر الانتمائية المتوقعة - موجودات عقود المقاولات فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال	ريال
-	-
-	٣٢٢,٥١٩
-	٣٢٢,٥١٩

الرصيد الافتتاحي

المحمل للسنة

الرصيد النهائي

الجدول التالي يوضح اعمار موجودات عقود المقاولات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ويتمثل فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
ريال	ريال
٢,٦٨٣,١٦٣	٣٢,١٠٦,٦٦٠

من يوم حتى ٣٠ يوم

١٣ - معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

الأطراف ذات العلاقة تشمل المساهمين وكبار موظفي الإدارة والمنشآت التي يملكونها أو يديرونها أو التي تخضع لسيطرة أو نفوذ جوهري منهم. وتتم المعاملات معهم ضمن دورة الأعمال العادية وفق عقود معتمدة من الإدارة. وفيما يلي ملخص لأهم المعاملات خلال العام وصافي الأرصدة ذات العلاقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		المعاملات خلال السنة				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	
اسم الطرف ذي العلاقة	إيضاح	طبيعة العلاقة	تمويل	اعمال وخدمات	مصرفات بالإئابة	المستحق من	المستحق الى
			ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
عبد الرحمن سعود الهدلق	١-١٣	مساهم	(١٣,١٠٢,٣٦٤)	-	-	-	٨٥,٩٩٠,٩٠٠
شركة تشييد حياة للمقاولات	٢-١٣	جهة منتسبة	-	١٩٥,٧٣٩,٠٢٠	٢,٣٢٤,٤٦٦	-	-
شركة وثيق التسويق	٣-١٣	جهة منتسبة	-	٣,٧١٨,٢٥٢	٢,٣٤٥,٨٣٨	-	-
شركة اوتاد الثقة للمقاولات	-	جهة منتسبة	-	-	٨,٧٦٥	-	-
شركة أساس التماسك للألومنيوم	-	جهة منتسبة	-	١,١,٤٢,٥٧٧	٩٠,٦٤٩	-	-
شركة ذرى القابضة	-	جهة منتسبة	-	-	٨٣,٥٢٤	-	-
شركة شجرة الغار للخدمات الفندقية	٤-١٣	جهة منتسبة	-	٣,٦٥٠,٠٠٠	-	-	-
شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري	٥-١٣	شركة زميلة	-	٨,٧٣٧,٤٨٦	٣٩,٤٨٥	-	١,٧٥٠
شركة بريق المتكاملة للتشغيل والصيانة	-	جهة منتسبة	-	-	١٢١,٤٩٦	-	-
			(١٣,١٠٢,٣٦٤)	٢١٢,٩٨٧,٣٣٥	٥,٠١٤,٢٢٣	-	٨٥,٩٩٢,٦٥٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		المعاملات خلال السنة				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	
اسم الطرف ذي العلاقة	إيضاح	طبيعة العلاقة	تمويل	اعمال وخدمات	مصرفات بالإئابة	المستحق من	المستحق الى
			ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
عبد الرحمن سعود الهدلق	١-١٣	مساهم	٢٦,٠٧٣,٣٠٩	-	-	-	١١٢,٥٥٤,٠١٢
شركة تشييد حياة للمقاولات	٢-١٣	جهة منتسبة	-	١,٥٣٥,٠١٣	١,٣٢٧,٣٦٥	-	-
شركة وثيق التسويق	٣-١٣	جهة منتسبة	-	١٠,٦٠٥,٧٦٠	٥٨٧,٣٨٧	-	-
شركة اوتاد الثقة للمقاولات	-	جهة منتسبة	-	٣,٤٦٣,١٨٢	٥٢٩,٦٠٢	-	-
شركة أساس التماسك للألومنيوم	-	جهة منتسبة	-	٢,٨٧٠,٧٩٩	٦٦,٣٥٢	-	-
شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري	٥-١٣	شركة زميلة	-	-	١٤,٠٤٦	٣٠,٠٧٢	-
شركة مسكن متين العقاري	-	جهة منتسبة	٧,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٤٩,٠٧٣	٧٤,٢٠٥	-	-
شركة ارايا للتطوير العقاري	-	جهة منتسبة	-	٣,٤٥٠,٠٠٠	١,٩٤٢,١٦٩	-	-
			٣٣,٠٧٣,٣٠٩	٢٥,٤٧٣,٨٢٧	٤,٥٤١,١٢٦	٣٠,٠٧٢	١١٢,٥٥٤,٠١٢

١٣-١ المساهم عبد الرحمن سعود الهدلق:

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٤ أبرمت الشركة اتفاقية مع المساهم عبد الرحمن سعود الهدلق - رئيس مجلس الإدارة لتحويل الرصيد المستحق إلى قرض حسن غير محمل بعوائد أو رسوم إضافية بغرض دعم الشركة وتيسير أعمالها ، ويسدد على خمس سنوات بأقساط متساوية. وقد تمت الموافقة على الاتفاقية من الجمعية العامة العادية بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٥. وبلغت القيمة الاسمية للقرض في بداية السنة ١١٢,٥٥٤,٠١٢ ﷲ، بينما بلغت قيمته الحالية عند الاعتراف الأولي ٨٩,٣١٥,٣٥٥ ﷲ، وتم إثبات الفرق البالغ ١٩,٠٢٨,٤٣٩ ﷲ ضمن حقوق الملكية باعتبارها مساهمة من المساهم الرئيسي. وخلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٥,٥٦٧,٦٩١ ﷲ ضمن تكاليف التمويل، حيث تتمثل في تكلفة ضمنية محتسبة على القرض كونه قرض حسن.

١٣ - معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تتمت)

١٣-١ المساهم عبد الرحمن سعود الهدلق (تتمت)

- الحركة على قرض المساهم / عبد الرحمن سعود الهدلق كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	
١١٢,٥٥٤,٠١٢	الرصيد في أول السنة
(١٩,٠٢٨,٤٣٩)	أثر القيمة الحالية
٥,٥٦٧,٦٩١	تكلفة التمويل
(١٣,١٠٢,٣٦٤)	المدفوع من القرض الحسن خلال السنة
٨٥,٩٩٠,٩٠٠	إجمالي المستحق من أطراف ذات علاقة

تم عرض قرض المساهم في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول من القرض
٦٠,٩٩٠,٩٠٠	الجزء الغير المتداول من القرض

١٣-٢ شركة تشييد حياة للمقاولات

أبرمت الشركة عقداً مع شركة تشييد حياة للمقاولات لتتولى مهام المقاول الرئيسي لتنفيذ أعمال الإنشاء والتشييد الخاصة بعدد من مشاريع الشركة. وقد تم إبرام العقد بنظام التكلفة مضافاً إليها الأتعاب، حيث يتم تحديد القيمة النهائية للعقد بناءً على التكاليف الفعلية للأعمال المنفذة مضافاً إليها نسبة أتعاب متفق عليها. وتبلغ القيمة التقديرية للعقد حوالي ٣٠٠ مليون ₪ (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، مع مدة تنفيذ متوقعة تبلغ نحو ١٨ شهراً من تاريخ بدء التنفيذ. ويتم الاعتراف بالتكاليف المرتبطة بالعقد ضمن تكلفة تطوير المشاريع العقارية وفقاً لتقدم الأعمال. وفي نهاية السنة، بلغ الرصيد القائم المستحق لشركة تشييد حياة للمقاولات مبلغ ٧١,٦٣٤,٧٥١ ₪، وقد تم تصنيفه ضمن بند ذمم موردين ومقاولين.

١٣-٣ شركة وثيق التسويق:

أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة وثيق للتسويق لتقديم خدمات التسويق وبيع وتأجير الوحدات العقارية الخاصة بمشاريع الشركة. وتشمل هذه الخدمات إدارة الحملات التسويقية والترويج للمشاريع واستقطاب العملاء وإتمام عمليات البيع والتأجير. بموجب الاتفاقية، تستحق شركة التسويق عمولة تسويقية بنسبة ٢,٥% من قيمة بيع كل وحدة عقارية (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة). وتبلغ القيمة التقديرية للعقد حوالي ١٠ ملايين ₪ بناءً على حجم المبيعات المتوقع، وذلك لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد.

١٣-٤ شركة شجرة الغار للخدمات الفندقية:

أبرمت الشركة عقد تأجير لعقار استثماري مع شركة شجرة الغار للخدمات الفندقية، وذلك بهدف تشغيل العقار واستخدامه في الأنشطة الفندقية. ويمنح العقد شركة شجرة الغار حق الانتفاع بالعقار مقابل دفعات إيجارية دورية يتم الاتفاق عليها وفقاً لشروط العقد.

١٣-٥ شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري:

أبرمت الشركة عقد تطوير مع شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري، وذلك لتطوير قطعة أرض مملوكة لشركة بيوتات للتطوير العقاري وبموجب العقد، تتولى الشركة مهام المطور العقاري للمشروع وفق نطاق الأعمال المتفق عليه، ويتم تحديد المقابل المالي وشروط السداد وفقاً لبنود العقد المعتمدة بين الطرفين. ويتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المرتبطة بالعقد وفقاً لتقدم الأعمال. كما يتضمن الرصيد القائم مبالغ مستحقة للشركة مقابل أعمال التطوير المنفذة، وقد تم إدراجها ضمن بند أصول عقود المقاولات (٨,٧٣٧,٤٨٦ ₪)

١٣-٦ تصنيف ارصدة الاطراف ذات علاقة:

تم عرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في قائمة المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	₪	
١١٢,٥٥٤,٠١٢	٢٥,٠٠١,٧٥٠	الجزء المتداول
-	٦٠,٩٩٠,٩٠٠	الجزء الغير المتداول

١٣ - معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

■ رواتب ومكافآت مع كبار التنفيذيين بالشركة وأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة

موظفوا الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في أنشطة الشركة وموظفيها، إن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية هم موظفو الإدارة الرئيسيين لأغراض معيار المحاسبة الدولي رقم "٢٤" إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

طبيعة المعاملة	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
موظفين الإدارة العليا وكبار التنفيذيين	٣,٠٧٧,٦٢٦	٣,١٨٣,٧٤٨
أعضاء مجلس الإدارة	٥٩٢,٥٨٨	١٤٠,٠٤٥
اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة	١,٨٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
	٥٢٩,٥٠٠	٩٠,٠٠٠
رواتب وبدلات		
مكافأة نهاية		
مكافآت		
بدلات ومكافآت		

١٤ - ذمم مدينة تجارية، صافي

تتمثل الذمم المدينة التجارية بشكل أساسي في المبالغ المستحقة من عملاء مبيعات الوحدات العقارية.

ذمم مدينة تجارية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١١٦,٧١٦,٠٦٥	٤٨٨,٥٥٩
	(١,١٨٣,٠١٣)	-
	١١٥,٥٣٣,٠٥٢	٤٨٨,٥٥٩

تحليل أعمار الذمم المدينة للأطراف الخارجية يتمثل فيما يلي:

من يوم حتى ٣٠ يوم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	١١٦,٧١٦,٠٦٥	٤٨٨,٥٥٩

تقوم الشركة بقياس مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية باستخدام المنهج المبسط وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، وذلك بما يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. ويتم قياس هذه الخسائر باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى معدلات التعثر أو الخسارة التاريخية للذمم المدينة، مع تعديلها لتأخذ في الاعتبار أعمار الذمم، والخبرة التاريخية بالخسائر، والمعلومات المستقبلية المتوقعة التي تعكس الظروف الاقتصادية والجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. ويتم تحديث معدلات المصفوفة في كل تاريخ تقرير.

تتمثل الحركة على الخسائر الائتمانية المتوقعة - للذمم المدينة فيما يلي:

الرصيد الافتتاحي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
المحمل للسنة	-	-
شطب خلال السنة	١,١٨٣,٠١٣	-
الرصيد النهائي	١,١٨٣,٠١٣	-

تحتفظ الشركة بضمانات تتمثل في القيمة العادلة للعقارات المباعة، حيث لا يتم نقل ملكية الصك إلى العميل إلا بعد سداد كامل قيمة العقد. ونظراً لثبات جودة هذه الضمانات وعدم حدوث أي تغير جوهري فيها، فإن الإدارة ترى أن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة القوائم يعد كافياً ومناسباً لمواجهة أي مخاطر محتملة.

١٥ - مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	₪	
١١,٢١٧,١١٢	٢٤,٢٨٣,٠١٧	ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد (١-١٥)
-	-	(يخصم) مخصص الانخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد (١-١٥)
-	٥٢٥,٤٠٦	إيرادات مستحقة
١,٩٢٢,٦٣٠	١,٦١١,٥٦٤	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
(٣٦٠,١٦٢)	(٣٦٠,١٦٢)	(يخصم) مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين (٢-١٥)
١,٧٣٤,٧٥٠	-	تكاليف الإدراج في السوق المالية (٣-١٥)
٥٩٦,٢٧٩	-	ضريبة القيمة المضافة مقاولات
٥٠٧,٥٦٥	-	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٥٧,٤٣٣	٢٩٦,٩٥٠	عهد وسلف موظفين
٤٠,٣٩٥	٤٧,٢٩٥	ضمانات ومبالغ مستردة
١٥,٨١٦,٠٠٢	٢٦,٤٠٤,٠٧٠	

١-١٥ خلال عام ٢٠٢٥ م تمكنت الشركة من استرداد ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد عن الفترات التالية (الربع الثاني والثالث والرابع لعام ٢٠٢٤ م - والربع الأول لعام ٢٠٢٥ م)، فيما قامت الشركة بتقديم طلبات الاسترداد للفترات التالية (الربع الثاني والثالث لعام ٢٠٢٥ م) وفي الفترة اللاحقة وافقت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على استرداد الضريبة المتعلقة بفترة الربع الثاني ٢٠٢٥ م ولا تزال فترة الربع الثالث لعام ٢٠٢٥ م قيد المراجعة لدى الهيئة حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. وكانت حركت مخصص الانخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد كالتالي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
₪	₪		
٥٨٥,٢٨٥	-		الرصيد الافتتاحي
-	-		المحمل للسنة
(٥٨٥,٢٨٥)	-	٢٦	الرد خلال السنة
-	-		الرصيد النهائي

٢-١٥ مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين:

ان الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	₪	
-	٣٦٠,١٦٢	الرصيد الافتتاحي
٣٦٠,١٦٢	-	المكون خلال السنة
٣٦٠,١٦٢	٣٦٠,١٦٢	الرصيد النهائي

٣-١٥ تكاليف الإدراج في السوق المالية:

خلال السنة، اكتملت عملية إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية (نمو) وقد بلغت تكاليف الطرح والإدراج مبلغ ٦,٤٥٠,٠٠٠، وتم خصمها من متحصلات الطرح المحصلة من المكتتبين قبل تحويل صافي المتحصلات إلى المساهمين.

١٦ - نقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
₪	₪
٦٥,٨٤٨,٠١٥	٦,٣٠٠,٨٦٣
٤,٦١٩,١٥٠	١,٦٠٦,٣٠٠
٧٠,٤٦٧,١٦٥	٧,٩٠٧,١٦٣

أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية

شيكات تحت التحصيل (١-١٦)

تودع الأرصدة لدى بنوك محلية في المملكة العربية السعودية ترى الإدارة أن الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الأرصدة غير جوهرية نظراً للتصنيف الائتماني المرتفع لهذه البنوك.

(١-١٦) تمثل شيكات مستلمة من عملاء الوحدات العقارية قيد التحصيل في البنوك ولم تظهر في كشف الحساب حتى تاريخ المركز المالي. تم تحصيل كافة هذه الشيكات لاحقاً لتاريخ القوائم المالية

١٧ - الاحتياطي عام

وافقت الجمعية العامة بتاريخ ٢١ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ م) على عدم تعزيز رصيد الاحتياطي العام البالغ ١٤,٠٧٨,١٦٦ ريال سعودي، وبناءً عليه لم يتم تكوين أي احتياطي إضافي خلال عامي ٢٠٢٤ م و ٢٠٢٥ م.

١٨ - التسهيلات الائتمانية

أبرمت الشركة اتفاقيات مرابحة وتوارق مع بنوك للحصول على تسهيلات بنكية، فيما يلي بيانها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
١١٥,٢٠٤,٥٠٠	٢٤٦,٠٥٢,٧٦٥	٢٠٣٤-٢٠٢٧	سايبور+(٢,٢٥%:٢,٥٠%)	التسهيل ١
٣٦,٤٠٠,٠٠٠	١٣٢,٥٧٢,٠٠٠	٢٠٣٦-٢٠٢٧	سايبور+٢,٢٥%	التسهيل ٢

التسهيل (١)

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية بصيغة بيع أجل بالمرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ٢٠٠ مليون ₪، وذلك بغرض تمويل شراء وتطوير أراضي. بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٥ م، تم تعديل الاتفاقية وزيادة الحد الائتماني بمبلغ ١٥٠ مليون ₪ ليصبح إجمالي التسهيلات ٣٥٠ مليون ₪. تم رهن أراضي محل التمويل كضمان للتسهيلات (إيضاح ١١ و ١٢). ، بالإضافة إلى سندات لأمر وكفالات شخصية من بعض المساهمين، وتتضمن الاتفاقيات خيار السداد المبكر. تشمل الاتفاقية تعهدات تتعلق بشكل أساسي بالحفاظ على نسب مالية معينة وبموجب شروط تلك الاتفاقية يحق للبنك المطالبة بالسداد الفوري في حال الإخلال بهذه التعهدات. وكانت الشركة ملتزمة بتلك التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ، بلغ رصيد التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٤٦,٠٥٢,٧٦٥ ₪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١١٥,٢٠٤,٥٠٠ ₪).

التسهيل (٢)

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية بصيغة بيع أجل يؤول إلى التورق متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ١٥٠ مليون ₪، بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥ م تم تعديل الاتفاقية و زيادة الحد الائتماني بمبلغ ٥٠ مليون ₪ ليصبح إجمالي التسهيل ٢٠٠ مليون ₪ وذلك لتمويل شراء وتطوير أراضي. تم رهن أراضي محل التمويل كضمان للتسهيلات (إيضاح ١١ و ١٢). ، بالإضافة إلى سندات لأمر وكفالات شخصية من بعض المساهمين، وتتضمن الاتفاقيات خيار السداد المبكر. تشمل الاتفاقية تعهدات تتعلق بشكل أساسي بالحفاظ على نسب مالية معينة وبموجب شروط تلك الاتفاقية يحق للبنك المطالبة بالسداد الفوري في حال الإخلال بهذه التعهدات. وكانت الشركة ملتزمة بتلك التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بلغ رصيد التسهيلات كما في: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ١٣٢,٥٧٢,٠٠٠ ₪ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٦,٤٠٠,٠٠٠ ₪.

١٨ - التسهيلات الائتمانية (تمة)

تمثلت حركة التسهيلات مع الفوائد المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
ﷲ	ﷲ	
٧,٨٢٥,٥٨١	١١,٤٤٢,٠٢٩	الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية
١٥١,٦٠٤,٥٠٠	٣٨٨,٣٣٧,٢٧٦	الجزء غير المتداول من التسهيلات الائتمانية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	تشمل الحركة في إجمالي التسهيلات الائتمانية في التالي:
ﷲ	ﷲ	
٢٣,٤٥٥,٦٢١	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٥١,٦٠٤,٥٠٠	٢٣٨,٨٢٠,٢٦٥	عمليات سحب / إضافة تسهيل جديد خلال السنة
(٢٣,٤٥٥,٦٢١)	(١١,٨٠٠,٠٠٠)	القروض المسددة خلال السنة
١٥١,٦٠٤,٥٠٠	٣٧٨,٦٢٤,٧٦٥	إجمالي القروض
٧,٨٢٥,٥٨١	٢١,١٥٤,٥٤٠	يضاف تكاليف معاملات التمويل المستحقة. بالصافي
١٥٩,٤٣٠,٠٨١	٣٩٩,٧٧٩,٣٠٥	الرصيد في نهاية السنة

كانت حركة تكاليف معاملات التمويل كالتالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
ﷲ	ﷲ	
-	٧,٨٢٥,٥٨١	الرصيد في بداية السنة
٧,٨٢٥,٥٨١	٢٤,٤٢٩,٠٥١	إضافات خلال السنة
-	(١١,١٠٠,٠٩٢)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال السنة
٧,٨٢٥,٥٨١	٢١,١٥٤,٥٤٠	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت الشركة بالسداد المعجل لجزء من التسهيلات الائتمانية القائمة بقيمة ١١,٨٠٠,٠٠٠ ﷲ.

قامت الشركة بإعادة عرض التدفقات النقدية المتعلقة بالتسهيلات لفترة المقارنة، وذلك بإعرض بالصافي لعمليات تجديد التورق التي تتم في فترات متقاربة لغرض إعادة احتساب سعر العمولة. يعكس هذا العرض الجوهر الاقتصادي للمعاملات كونها تتسم بالدورة السريعة وأجال الاستحقاق. لم ينتج عن إعادة العرض أي أثر على صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية أو المركز المالي للشركة.

بلغ إجمالي تكاليف معاملات التمويل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٢٤,٤٢٩,٠٥١ ﷲ. مقارنة بـ ٧,٨٢٥,٥٨١ ﷲ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. تم رسملة التكاليف كما يلي:

على بند العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٩,٤٩٠,٩٥٢ ﷲ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١,٣٣٦,٥٤٨ ﷲ).

على بند العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ١٤,٩٣٨,٠٩٩ ﷲ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٦,٤٨٩,٠٣٣ ﷲ).

١٩ - التزامات منافع الموظفين

تطبق الشركة خطة منافع محددة غير ممولة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لمتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم قياس الالتزام سنوياً من قبل خبير إكتواري مستقل باستخدام طريقة "وحدة الائتمان المتوقعة". لا توجد أصول خطة مقابلة لهذا الالتزام، وبالتالي تمثل الأرقام المعروضة القيمة الحالية الإجمالية للالتزام غير الممول.

الاقتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
	٥,٣٤ %	٤,٢٠ %	الاقتراضات المالية:
			- معدل الخصم
	٢ %	٢ %	- معدل زيادة الرواتب
	٥ %	٥ %	- معدل دوران الموظفين

١٩ - التزامات منافع الموظفين (تتمة)

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات منافع الموظفين:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	١,٠٣٦,٨٥٨	٦٧٠,٤٥٩
المدرج بقائمة الربح أو الخسارة:		
تكلفة الخدمة الحالية	٣٥٤,٧٥١	٤٤٤,١١٦
تكلفة الفائدة	٥٥,٣٦٨	٢٨,١٥٩
المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر:		
إعادة قياس التزامات منافع الموظفين	(٤٠٥,٩٠٠)	١٥٥,٠٥٠
المسدد خلال السنة	(٨,٩٢٩)	(٢٦٠,٩٢٦)
الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	١,٠٣٢,١٤٨	١,٠٣٦,٨٥٨

جدول الحساسية كما يلي:

يوضح الجدول التالي القيمة الحالية التقديرية للالتزام في حال تغير الافتراضات الأساسية الموضحة أدناه:

الاقتراضات الأساسية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
معدل الخصم +١%	٩١٤,٢٩٦	٩٦٠,٩٤٦
معدل الخصم -١%	١,١٧٤,٩٧٤	١,١٢١,٢١٢
معدل زيادة المرتبات +١%	١,١٧٨,٦٢٣	١,٠٥٥,٥٥٢
معدل زيادة المرتبات -١%	٩٠٩,٦٦٦	١,٠١٧,٦٩٠
متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)	٣٤,٣	٣٢,٩
متوسط سنوات الخبرة السابقة	٤,٠	١,٨

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقًا لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحددت في نهاية سنة إعداد القوائم المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشرا على وجود تغير فعلي في التزام منافع الموظفين حيث أنه غير المحتمل حدوث تغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

٢٠ - مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	₪	
١٩,٩٥٨,٤٢٩	٧,١٤٧,٥٢٦	دفعات مقدمة من عملاء
٨٠٠,٠٠٠	١,٦٢٠,٠٠٠	مكافآت مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة
٦٤١,٤٥٥	٧٨٤,٦٠٥	مستحقات عاملين
٢٠٤,٣٧٨	٣٠,٠٠٠	مصاريف مستحقة
-	١,١٣١,٨٠٩	حركة مخصص مشاريع منتهية (٢٠-١)
٤٦٩,٩٥١	٤١٤,٣٨٧	أخرى
٢٢,٠٧٤,٢١٣	١١,١٢٨,٣٢٧	

١-٢٠ مخصص مشاريع منتهية:

يتمثل هذا الرصيد في قيمة المصاريف التي تتكبدتها الشركة في المستقبل لمشاريع عقارات معدة للبيع والتي تم تنفيذها والمشاركة في تطويرها من قبل الشركة، وفقا لتقديرات الادارة تم تكوين مخصص لبعض المشاريع المنتهية خلال سنة ٢٠٢٥ م وتم رد جزء من المخصص المكون خلال السنة الحالية.

٢٠ - مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى (تنمة)

١-٢٠ مخصص مشاريع منتهية (تنمة)

ان الحركة على مخصص مشاريع منتهية كما يلي:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
الرصيد كما في بداية السنة	-	٣,٧٩٧,١٢٦
المكون خلال السنة	١,٢٤٠,٩٦٨	-
الرد من المخصص خلال السنة	(١٠٩,١٥٩)	(٤٥٤,٢٠٤)
المستخدم خلال السنة	-	(٣,٣٤٢,٩٢٢)
الرصيد النهائي	١,١٣١,٨٠٩	-

٢١ - مخصص الزكاة

١-٢١ الوعاء الزكوي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
صافي الربح المعدل	١٢٩,٩٣٥,٣٩٢	١٠٧,٩٥٦,٨٩٢
إجمالي الإضافات	٩٩٥,٧٢٤,٩٦٣	٦١٣,٦٢٧,٦٣٢
إجمالي الخصمات	(٧٦٠,٨٧٧,٢٤٧)	(٤٩٠,٨٤٨,٢١٦)
الوعاء الزكوي	٢٣٤,٨٤٧,٧١٦	١٢٢,٧٧٩,٤١٦
الزكاة المستحقة	٦,٠٥٣,٦٣١	٣,٤٩٣,٩٠٠

٢-٢١ حركة مخصص الزكاة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
الرصيد في بداية السنة	٣,٤٩٣,٩٠٠	٦,٥٠٦,٧٩١
المحمل خلال السنة	٦,٠٥٣,٦٣١	٣,٤٩٣,٩٠٠
المدفوع خلال السنة	(٣,٤٩٣,٩٠٠)	(٦,٥٠٦,٧٩١)
الرصيد في نهاية السنة	٦,٠٥٣,٦٣١	٣,٤٩٣,٩٠٠

٣-٢١ الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات السابقة حتى عام ٢٠٢٤ م، وسددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة ولا يوجد أي ربوطات زكوية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.

٢٢ - الإيرادات

فيما يلي المعلومات التفصيلية للإيرادات:

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	₪	₪
إيراد بيع العقارات	٢٥٣,٩٧٨,٠٥١	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦
إيراد عقود المقاولات والتطوير للغير	١٤٥,٢٠٠,٤٤٧	١٠٠,٣٩٨,٣٧٥
إيراد خدمات إدارية وتأجير العقارات	٦,٠٣٦,٤١٠	٣,٤٠٦,٠٢٧
الإجمالي	٤٠٥,٢١٤,٩٠٨	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨

٢٢ - الأيرادات (تمة)

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	بيع العقارات	عقود المقاولات والتطوير للغير	خدمات إدارية وتأجير العقارات	المجموع
	₪	₪	₪	₪
عند نقطة زمنية معينة	٢٥٣,٩٧٨,٠٥١	-	-	٢٥٣,٩٧٨,٠٥١
على مدى فترة زمنية	-	١٤٥,٢٠٠,٤٤٧	٦,٠٣٦,٤١٠	١٥١,٢٣٦,٨٥٧
الإجمالي	٢٥٣,٩٧٨,٠٥١	١٤٥,٢٠٠,٤٤٧	٦,٠٣٦,٤١٠	٤٠٥,٢١٤,٩٠٨
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	-	-	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦
عند نقطة زمنية معينة	-	١٠٠,٣٩٨,٣٧٥	٣,٤٠٦,٠٢٧	١٠٣,٨٠٤,٤٠٢
على مدى فترة زمنية	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	١٠٠,٣٩٨,٣٧٥	٣,٤٠٦,٠٢٧	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨
الإجمالي	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	١٠٠,٣٩٨,٣٧٥	٣,٤٠٦,٠٢٧	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨

تمثل إيرادات بيع العقارات الإيرادات المعترف بها عند انتقال السيطرة إلى العميل في نقطة زمنية محددة، بينما تمثل إيرادات عقود التطوير للغير الإيرادات المعترف بها على مدى الزمن باستخدام أسلوب قياس المدخلات أما إيرادات التأجير فتتعلق بعقود إيجار تشغيلية ويتم الاعتراف بها على أساس الاستحقاق على مدى فترة الإيجار. يتضمن بند إيراد عقود المقاولات وأعمال التطوير للغير إيرادات معترف بها على أساس نسبة الإنجاز للعقود القائمة (إيضاح ١٢).

٢٣ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
₪	₪		
٢٤٣,٣٩١,٧٦٤	١٩٢,٧٩٩,٣١٨	١١ - ب	تكلفة بيع عقارات (١-٢٣)
٥٣,٧٥٢,٦٣١	١٢٢,٣٤١,٧٤٠	١٢	تكلفة عقود المقاولات والتطوير للغير (٢-٢٣)
٧,٤٢٨,٥١٧	-		أخرى
٣٠٤,٥٧٢,٩١٢	٣١٥,١٤١,٠٥٨		الإجمالي

(١-٢٣) تتمثل في القيمة الدفترية للأراضي والوحدات العقارية التي تم نقل سيطرتها للعملاء خلال السنة. تتضمن التكلفة قيمة الأرض، تكاليف التطوير الإنشائية، وتكاليف التمويل المرسمة حتى تاريخ اكتمال التطوير.

(٢-٢٣) تم الاعتراف بالتكاليف بناءً على الأعمال الفعلية المنجزة وفقاً لـ "طريقة المدخلات" (إيضاح ١٢).

٢٤ - مصروفات بيعية وتسويقية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
₪	₪		
٨,٠٥٤,٩٧٦	٧,١١٥,١١٠		مصروفات تسويقية
٨٥٠,٢٩٥	٣٦٦,٧٧٤		مصروفات تصميم وترويج
٣٤٥,٣٧٤	٢٧٤,٨٥٦	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٩,٢٥٠,٦٤٥	٧,٧٥٦,٧٤٠		الإجمالي

٢٥ - مصروفات / دائرية وعمومية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
٤,١٧١,٩٣٩	٣,٤٦٤,٥٥٥		رواتب وأجور وما في حكمها
٢٩٠,٠٠٠	٢,٣٢٩,٥٠٠	١٣	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة
٧٢٧,٢٧٦	١,٣٩٦,٥٩٥		رسوم حكومية
٤٩٢,١٦٦	١,١٠٦,٠٩٣		مكافآت وحوافز
٥٩٢,٤٥٢	١,٠٨٣,٠٧٦		أتعاب مهنية واستشارات (١-٢٥)
٨٠٨,٦٠٦	٧٠١,٠٤١		تأمينات اجتماعية
٣٠٦,٢٧٤	٤٦٤,٤٨١	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٠٠,٢٩٣	٣٨٩,٣٠٦	٨	إطفاء حق استخدام أصول
٤٤٤,١١٦	٣٥٤,٧٥١	١٩	المكون من التزامات منافع الموظفين
٣٠٠,٨٥٠	٣٥٣,٤٦٤		ضيافة ونظافة
١٤٨,٦٥٤	١٥١,١٠٧		إيجار سيارات
٣٥٠,٩٢٧	٤٥,٠٠٥		رسوم بنكية
٣٦٠,١٦٢	-	١٥	مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة للموردين.
٨٧٤,٦٦١	١,٢٦٩,١٨٠		أخرى
١٠,٢٦٨,٣٧٦	١٣,١٠٨,١٥٤		الإجمالي

١-٢٥ أتعاب مهنية واستشارات:

بلغت أتعاب المراجعة المهنية للقوائم المالية السنوية وفحص القوائم المالية الأولية ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٢٦ - تكلفة التمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
١٢٧,٣١٧	٣٩٠,٢٠١		تكاليف تمويلية - تسهيلات ائتمانية
٣٢,٧١٨	١٢,١٥٨	٨	فوائد التزامات عقود الإيجار
٢٨,١٥٩	٥٥,٣٦٨	١٩	فوائد التزامات منافع الموظفين
١٨٨,١٩٤	٤٥٧,٧٢٧		الإجمالي

بلغ إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة مبلغ ٢٤,٦٠٤,٩٩٠ ﷲ، تم رسملة مبلغ ٢٤,٢١٤,٧٨٩ ﷲ منها ضمن العقارات تحت التطوير والعقارات الاستثمارية (إيضاح ١٧ و ١٨)، بينما تم تحميل المبلغ المتبقي على قائمة الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى أنه تم تحميل مبلغ ٥,٥٦٧,٦٩١ ﷲ كتكلفة تمويل ضمنية ناتجة عن قياس قرض المساهم بالقيمة الحالية (إيضاح ١٣-١)

٢٧ - الإيرادات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
-	٧٢,٧٨٨		إيرادات بيع مخلفات مواد البناء
-	٦٨,٠٠٠		إيرادات أعمال تصميم مخططات معماري
-	٥٠,٥٥٠		مكاسب بيع عقار استثماري
١٥٤,٣٨٢	٣٦,٧٧٧		دعم حكومي (١-٢٧)
٥٨٥,٢٨٥	-	١٥	رد مخصص الانخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد
٤٥٤,٢٠٤	-	١٩	رد من مخصص مشاريع منتهية
٥٠,٥٧٨	٢٢,٤٠٢		إيرادات أخرى متنوعة
١,٢٤٤,٤٤٩	٢٥٠,٥١٧		الإجمالي

(١-٢٧) يتمثل الدعم الحكومي في المبالغ المستلمة من وزارة الموارد البشرية، وذلك في إطار برامج الدعم المقدمة من الوزارة.

٢٨ - ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة

تُحسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. ونظراً لعدم وجود أدوات مالية مخفضة، فإن ربحية السهم المخفضة تعادل ربحية السهم الأساسية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
المعدلة	المعدلة	
₪	₪	
١١١,٣٠٣,٩٧٧	١٢٩,٩٣٥,٣٩٢	صافي ربح السنة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية السنة
١١,١٣	١٢,٩٩	ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة

٢٩ - إدارة المخاطر المالية

١-٢٩ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية:

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالشركة من تسهيلات بنكية والذمم الدائنة ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات الشركة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للشركة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى والموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة والنقد الذي ينشأ مباشرة من عملياتها. تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف الإدارة العليا للشركة على إدارة هذه المخاطر.

٢-٢٩ مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع: مخاطر معدل الفائدة. مخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الالتزامات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق على التسهيلات والذمم المدينة والدائنة.

١-٢-٢٩ مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء التسهيلات الائتمانية لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن التسهيلات الائتمانية تحمل فائدة بالإضافة إلى هامش الائتمان استناداً إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

حساسية أسعار العملات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد	الاثار المحتمل على الدخل الشام
₪	₪	₪	₪
١٠%	٣٧٨,٦٢٤,٧٦٥	٣,٧٨٦,٢٤٨	تسهيلات ائتمانية الجزء غير المتداول - أصل التسهيلات
١٠%	٣٧٨,٦٢٤,٧٦٥	(٣,٧٨٦,٢٤٨)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد	الاثار المحتمل على الدخل الشام
₪	₪	₪	₪
١٠%	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	١,٥١٦,٠٤٥	تسهيلات ائتمانية الجزء غير المتداول - أصل التسهيلات
١٠%	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	(١,٥١٦,٠٤٥)	

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار العملة على بيئة السوق القابلة للملاحظة الحالية والتي تظهر التقلبات منخفضة بشكل كبير عن الفترات السابقة.

٢-٢-٢٩ مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي أو القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الشركة تقلبات أسعار العملات وتعتقد أن تأثير مخاطر أسعار العملات ليس جوهرياً.

٣-٢-٢٩ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالشركة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم الشركة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنوع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالشركة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيمة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

٣-٢٩ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الشركة لخسائر مالية وتقوم الشركة بالتعامل مع بنوك ذات جدارة ائتمانية عالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
₪	₪	
٧٠,٤٦٧,١٦٥	٧,٩٠٧,١٦٣	نقد لدى البنوك وشيكات تحت التحصيل
٤٨٨,٥٥٩	١١٦,٧١٦,٠٦٥	ذمم مدينة تجارية
٣٠,٠٧٢	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٠,٩٨٥,٧٩٦	١٢٤,٦٢٣,٢٢٨	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، يمثل الرصيد المستحق من أكبر ٥ عملاء ما نسبته ٨٥ % من إجمالي الذمم المدينة (٢٠٢٤ م: ١%). ترى الإدارة أن هذه الأرصدة ذات جودة ائتمانية عالية (أو مضمونة بتمويلات بنكية معتمدة).

تركيزات المخاطر العالية

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاولة عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية التي تتأثر بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء الشركة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

من أجل تجنب تركيزات المخاطر العالية، تتضمن سياسات وإجراءات الشركة إرشادات محددة للتركيز على صيانة المحفظة المتنوعة.

تتم السيطرة على التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وتتم إدارتها وفقاً لذلك.

٤-٢٩ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ولدى الشركة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

أقل من سنة	أكثر من سنة	إجمالي القيمة الغير مخصصة	القيمة الدفترية
₪	₪	₪	₪
٥٤,٣٦٣	١,٣١٦,٦٩٠	١,٣٧١,٠٥٣	١,٠٣٢,١٤٨
١١,٤٤٢,٠٢٩	٤٦١,٢٨٨,٠٢٤	٤٧٢,٧٣٠,٠٥٣	٣٩٩,٧٧٩,٣٠٥
١٥٤,١١٤	-	١٥٤,١١٤	١٤١,٩٥٦
٤,٥٥٥,٨٠٤	-	٤,٥٥٥,٨٠٤	٤,٥٥٥,٨٠٤
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٤,٤٥١,٦٤٨	٩٩,٤٥١,٦٤٨	٨٥,٩٩٢,٦٥٠
٧٨,٧١٥,٦٣٨	-	٧٨,٧١٥,٦٣٨	٧٨,٧١٥,٦٣٨
٢,٨٤٨,٩٩٢	-	٢,٨٤٨,٩٩٢	٢,٨٤٨,٩٩٢
٦,٠٥٣,٦٣١	-	٦,٠٥٣,٦٣١	٦,٠٥٣,٦٣١
١٢٨,٨٢٤,٥٧١	٥٣٧,٠٥٦,٣٦٢	٦٦٥,٨٨٠,٩٣٣	٥٧٩,١٢٠,١٢٤

٢٩- د/د، المخاطر المالية (تتمة)

٢٩- مخاطر السيولة (تتمة)

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

أقل من سنة	أكثر من سنة	إجمالي القيمة الغير مخصصة	القيمة الدفترية
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
٢٦,١٩١	٢,١٢١,٨٣٢	٢,١٤٨,٠٢٣	١,٠٣٦,٨٥٨
٧,٨٢٥,٥٨١	١٥٤,٢١٣,٢٧٨	١٦٢,٠٣٨,٨٥٩	١٥٩,٤٣٠,٠٨١
٤٣١,٧٦٤	١٧,٩٨٨	٤٤٩,٧٥٢	٤٣٧,٣٤٢
٣,٠٤١,١٣٦	-	٣,٠٤١,١٣٦	٣,٠٤١,١٣٦
١١٢,٥٥٤,٠١٢	-	١١٢,٥٥٤,٠١٢	١١٢,٥٥٤,٠١٢
٦,٤٨٠,٠٦٢	-	٦,٤٨٠,٠٦٢	٦,٤٨٠,٠٦٢
٢,١١٥,٧٨٤	-	٢,١١٥,٧٨٤	٢,١١٥,٧٨٤
٣,٤٩٣,٩٠٠	-	٣,٤٩٣,٩٠٠	٣,٤٩٣,٩٠٠
١٣٥,٩٦٨,٤٣٠	١٥٦,٣٥٣,٠٩٨	٢٩٢,٣٢١,٥٢٨	٢٨٨,٥٨٩,١٧٥
الإجمالي			

٢٩-٥ مخاطر إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين، يتم احتساب صافي الدين (تمويل التسهيلات الائتمانية ناقصاً النقد لدى البنوك). فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
ﷲ	ﷲ	
١٥٩,٤٣٠,٠٨١	٣٩٩,٧٧٩,٣٠٥	تسهيلات ائتمانية
٧٠,٤٦٧,١٦٥	٧,٩٠٧,١٦٣	يطرح: النقد وما في حكمه
٢٢٩,٨٩٧,٢٤٦	٤٠٧,٦٨٦,٤٦٨	صافي الدين
٣٢٠,٢٠٧,٣٥٢	٤٦٩,٥٧٧,٠٨٣	إجمالي حقوق المساهمين
%٧١,٨	٨٦,٨%	نسبة صافي الدين إلى حقوق المساهمين

٢٩-٦ القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الاستثماري.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
العقارات الاستثمارية	-	-	٤١٧,١٧٦,٢٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	١٧,١١٦,٣٢٠	-
العقارات الاستثمارية	-	-	٨٥,٥١٤,٤٢٦

٣٠ - المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تقوم الشركة بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات ونتائج الأعمال لكل قطاع تشغيلي بناءً على التقارير الداخلية التي تُعرض بانتظام على متخذ القرارات التشغيلية الرئيسي لغرض تقييم الأداء وتخصيص الموارد. وحيث إن إجمالي الأصول والالتزامات لكل قطاع لا تُقدم بشكل منظم ضمن تلك التقارير إلى متخذ القرارات التشغيلية الرئيسي، فقد اقتصر الإفصاح على قياس الربح أو الخسارة الخاص بكل قطاع، ولم يتم الإفصاح عن الأصول والالتزامات القطاعية وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨).

وتتمثل قطاعات الشركة فيما يلي:

قطاع بيع العقارات: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.

قطاع خدمات إدارية وتأجير العقارات: أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية للشركة وللغير.

قطاع إيرادات خدمات الإدارة والتأجير: أنشطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).

تتم جميع العمليات والخدمات في المملكة العربية السعودية وتقع كافة قطاعات أعمال الشركة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات والتطوير للغير	قطاع خدمات إدارية وتأجير العقارات	المجموع
₹	₹	₹	₹	₹
الإيرادات	٢٥٣,٩٧٨,٠٥١	١٤٥,٢٠٠,٤٤٧	٦,٠٣٦,٤١٠	٤٠٥,٢١٤,٩٠٨
تكلفة الإيرادات	(١٩٢,٧٩٩,٣١٨)	(١٢٢,٣٤١,٧٤٠)	-	(٣١٥,١٤١,٠٥٨)
مجمول الربح	٦١,١٧٨,٧٣٣	٢٢,٨٥٨,٧٠٧	٦,٠٣٦,٤١٠	٩٠,٠٧٣,٨٥٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات والتطوير للغير	قطاع خدمات إدارية وتأجير العقارات	المجموع
₹	₹	₹	₹	₹
الإيرادات	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	١٠٠,٣٩٨,٣٧٥	٣,٤٠٦,٠٢٧	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨
تكلفة الإيرادات	(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	(٦١,١٨١,١٤٨)	-	(٣٠٤,٥٧٢,٩١٢)
مجمول الربح	٨٣,٨٧٠,١٩٢	٣٩,٢١٧,٢٢٧	٣,٤٠٦,٠٢٧	١٢٦,٤٩٣,٤٤٦

٣١ - الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م لدى الشركة ارتباطات رأس مالية قائمة تتعلق بأعمال مقاولات والعقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير وحسابات ضمان بمبلغ ٣٢٩,٨٤٩,٥٤٥ ₹ (٢٠٢٤ م: ٥٥٣,٣٢٩,٦١٣ ₹).

ضريبة الأراضي البيضاء

استلمت الشركة بعد نهاية السنة المالية عدد من الفواتير بقيمة ٩,٦٨٥,١٣٧ ₹ عن أراضي مملوكة لها. قامت الإدارة بدراسة هذه المطالبات بالتشاور مع المستشار القانوني، فان بعض الفواتير تخص أراضي مشاريع منتهية ومنجزة صادر لها شهادة الاشغال. وإن الفواتير الأخرى تتعلق بأراضي قد تنطبق عليها إعفاءات نظامية، وذلك لوجود عوائق تنظيمية وفنية خارجة عن إرادة الشركة حالت دون إمكانية تطوير هذه الأراضي خلال الفترة محل تطبيق النظام. وقد تم تقديم اعتراضات رسمية. ونظراً لعدم وضوح النتيجة النهائية حالياً وعدم تأكيد نشوء التزام مع عدم إمكانية ترجيح وجود تدفق نقدي خارجي لموارد اقتصادية، وبناء عليه لم يتم تكوين مخصص، وتم الإفصاح عنها كالتزام محتمل.

٣٢ - أثر التغير في السياسة المحاسبية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وافق مجلس إدارة الشركة على تغيير السياسة المحاسبية للقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية من نموذج التكلفة إلى نموذج القيمة العادلة، وذلك لأن الإدارة ترى أن هذا النموذج يوفر معلومات أكثر ملاءمة وموثوقية عن المركز المالي وأداء الشركة. وتم تطبيق هذا التغيير بأثر رجعي وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠). تم تسجيل أثر التغير بتعديل كل بند من بنود القوائم المالية المتأثرة للفترة السابقة. يلخص الجدول التالي التأثير على القوائم المالية للشركة للفترة الحالية والفترة السابقة المعروضة (بما في ذلك أقرب فترة معروضة):

التعديل (١) تعديل أثر تغير السياسة للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

قائمة المركز المالي

قائمة المركز المالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
كما تم تعديله	التعديل (١)	كما تم ادراجه سابقاً	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٨٥,٥١٤,٤٢٦	٣,٩٩٨,٣٤٢	٨١,٥١٦,٠٨٤	العقارات الاستثمارية
٦٢٨,٧٥٤,٩٥٦	٣,٩٩٨,٣٤٢	٦٢٤,٧٥٦,٦١٤	إجمالي الموجودات
٢٠٦,١٢٩,١٨٦	٣,٩٩٨,٣٤٢	٢٠٢,١٣٠,٨٤٤	الأرباح المبقة
٣٢٠,٢٠٧,٣٥٢	٣,٩٩٨,٣٤٢	٣١٦,٢٠٩,٠١٠	اجمالي حقوق المساهمين
قائمة المركز المالي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
كما تم تعديله	التعديل (١)	كما تم ادراجه سابقاً	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٤,٧٤٢,١١٧	٦٥١,٢٥٨	٤,٠٩٠,٨٥٩	العقارات الاستثمارية
٣٤٤,٥٤٩,٠٨٥	٦٥١,٢٥٨	٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧	إجمالي الموجودات
٩٤,٩٨٠,٢٥٩	٦٥١,٢٥٨	٩٤,٣٢٩,٠٠١	الأرباح المبقة
٢٠٩,٠٥٨,٤٢٥	٦٥١,٢٥٨	٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	اجمالي حقوق المساهمين

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

فترة سابقة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
كما تم تعديله	التعديل (١)	كما تم ادراجه سابقاً	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	
(٣٠٤,٥٧٢,٩١٢)	١٧٦,٢٠٧	(٣٠٤,٧٤٩,١١٩)	تكلفة الإيرادات
-	١٧٦,٢٠٧	(١٧٦,٢٠٧)	استهلاك العقارات الاستثمارية
٣,١٧٠,٨٧٧	٣,١٧٠,٨٧٧	-	مكاسب القيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
١١١,٣٠٣,٩٧٧	٣,٣٤٧,٠٨٤	١٠٧,٩٥٦,٨٩٣	ربح الفترة
١١,١٣	٠,٣٣	١٠,٨٠	ربحية السهم - الأساسية والمخفضة

لا يوجد أي تأثير على إجمالي التدفقات النقدية التشغيلية أو الاستثمارية أو التمويلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣٣ - أرقام المقارنة

قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتتماشى مع عرض وتصنيف الفترة الحالية، وذلك بهدف تعزيز جودة العرض والإفصاح في القوائم المالية. وقد شملت هذه التعديلات بشكل رئيسي فيما يلي:

- تم فصل الذمم المدينة عن المصروفات المدفوعة مقدماً وإظهار كل منهما في بند مستقل.
- تم فصل الذمم الدائنة عن المصروفات المستحقة وإظهار كل منهما في بند مستقل.
- تم إعادة تصنيف تكاليف معاملات التمويل المستحقة من بند مصروفات مستحقة إلى بند تسهيلات ائتمانية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	كما تم إدراجه سابقاً	إعادة تصنيف	كما تم إعادة تصنيفه
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
ذمم مدينة تجارية، صافي	-	٤٨٨,٥٥٩	٤٨٨,٥٥٩
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي	١٦,٣٠٤,٥٦١	(٤٨٨,٥٥٩)	١٥,٨١٦,٠٠٢
<u>إجمالي الموجودات المتداولة</u>	٥٤٠,٦٥٢,١٩٣	-	٥٤٠,٦٥٢,١٩٣
<u>إجمالي الموجودات</u>	٦٢٤,٧٥٦,٦١٤	-	٦٢٤,٧٥٦,٦١٤
تسهيلات ائتمانية - الجزء المتداول	-	٧,٨٢٥,٥٨١	٧,٨٢٥,٥٨١
ذمم موردين ومقاولين	-	٦,٤٨٠,٠٦٢	٦,٤٨٠,٠٦٢
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٣٦,٣٧٩,٨٥٦	(١٤,٣٠٥,٦٤٣)	٢٢,٠٧٤,٢١٣
<u>إجمالي المطلوبات المتداولة</u>	١٥٥,٨٨٨,٤٦٤	-	١٥٥,٨٨٨,٤٦٤
<u>إجمالي المطلوبات</u>	٣٠٨,٥٤٧,٦٠٤	-	٣٠٨,٥٤٧,٦٠٤
<u>إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات</u>	٦٢٨,٧٥٤,٩٥٦	-	٦٢٨,٧٥٤,٩٥٦

٣٤ - أحداث هامة

تم الاكتتاب الفعلي بتاريخ ٢١ ذو القعدة ١٤٤٦هـ (الموافق ١٩ مايو ٢٠٢٥ م)، وقد تمت الموافقة على إدراج الشركة كشركة مساهمة سعودية مدرجة تحت رمز التداول (٩٦٤٠) بدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازي "نمو" بتاريخ ٢٠ ذو القعدة ١٤٤٦هـ (الموافق ١٦ يونيو ٢٠٢٥ م).

٣٥ - الأحداث اللاحقة

حصلت الشركة على موافقة الجهة التنظيمية المختصة على زيادة رأس المال من ١٠٠ مليون إلى ٣٠٠ مليون من خلال رسملة جزء من الأرباح المبقاة، وذلك بمنح أسهم مجانية للمساهمين. ولا يزال تنفيذ هذه الزيادة خاضعاً لموافقة الجمعية العامة غير العادية حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. وتُصنف الإدارة هذا الحدث كحدث لاحق غير معدل، حيث لا يترتب عليه أي تعديل على الأرصدة كما في تاريخ القوائم المالية، ويقتصر أثره - عند إتمامه - على إعادة هيكلة حقوق الملكية وزيادة عدد الأسهم القائمة.

تعتقد الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة هامة أخرى منذ تاريخ قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية قد يكون لها أثر جوهري على المركز المالي للشركة.

٣٦ - اعتماد القوائم المالية لمجلس إدارة الشركة

تم اعتماد هذه القوائم المالية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م.



شكراً لكم

☎ 9200 333 66

🌐 asasmakeen.com 📱 [asas-maken](https://www.instagram.com/asas-maken) 📧 Info@asasmakeen.com