



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية

القوائم المالية
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

الصفحة

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة
٦-٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة
٢١-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة



تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

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

(١/١)

المقدمة

لقد قمنا بفحص القوائم المالية الأولية الموجزة لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة")، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م المكونة من:

- ❖ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- ❖ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- ❖ قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- ❖ قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م،
- ❖ إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة.

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء إستنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة إستناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لإرتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة من توجيه استفسارات بشكل أساسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها خلال عملية المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبيدي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، فإنه لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون



عبدالله حمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٧٠٣
الرياض - المملكة العربية السعودية
التاريخ: ٣٠ صفر ١٤٤٨ هـ
الموافق: ١٣ أغسطس ٢٠٢٦ م

الخير

هاتف: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٧٨ | ص.ب ٤٦٣٦
فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٨٩٣ ٣٣٤٩ | البريد: ٣٧٥٢

جدة

هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٣٣٣٣ | ص.ب ٢٥٥١
فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٤٥٢ ٢٨٩٤ | ج.د ٢١٤٥٤

الرياض

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٤٣٣٣ | ص.ب ٥٩٦٥٨
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٠٦ ٤٤٤٤ | الرياض: ١١٥٥٢

شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١,٧٨١,٤٤٨	١,٦٧٧,٩٥٥	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٤١٧,١٧٦,٢٠٥	٤٦٧,٣٠٣,٣٢٨	٦	عقارات استثمارية
٩٩,٤٩٧	-		موجودات حق استخدام، صافي
٤,٩٣٠,٦٨٦	١٤,١١٣,٣١٢	٨-أ	عقارات تحت التطوير - غير متداول
-	١,١٤٦,٦٠١	٧	استثمارات في شركات زميلة
٤٢٣,٩٨٧,٨٣٦	٤٨٤,٢٤١,١٩٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٨٠,٢٨٥,٠٨٥	٨١,٠٩٠,٧٠١	٨-أ	عقارات تحت التطوير
٢٧١,٠٩٨,٥٥٤	٣٢٤,١٥١,٢٥١	٨-ب	عقارات معدة للبيع
٣١,٧٨٤,١٤١	٥١,٨٩٤,٧٢٣	٩-أ	موجودات عقود مقاولات
١١٥,٥٣٣,٠٥٢	٩٩,٦٣٣,٤٤٧	١١	ذمم مدينة تجارية، صافي
٢٦,٤٠٤,٠٧٠	١٥,٣٤٣,٣٥٣	١٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
١,٨١١,٢٥٠	١,٧٢٥,١٢١		نقد مقيد
٧,٩٠٧,١٦٣	١٢,٣٢٧,٢٤٣	١٣	نقد وما في حكمه
٦٣٤,٨٢٣,٣١٥	٥٨٦,١٦٥,٨٣٩		إجمالي الموجودات المتداولة
١,٠٥٨,٨١١,١٥١	١,٠٧٠,٤٠٧,٠٣٥		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال
١٤,٠٧٨,١٦٦	-	١٥	احتياطي عام
٣٣٦,٤٧٠,٤٧٨	١٩١,٣١٨,٧٨٢		الأرباح المبقاة
١٩,٠٢٨,٤٣٩	١٩,٠٢٨,٤٣٩	١٠-ب	مساهمة من طرف ذو علاقة
٤٦٩,٥٧٧,٠٨٣	٥١٠,٣٤٧,٢٢١		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٣٨٨,٣٣٧,٢٧٦	٣٤٠,١٨٠,٠٤٠	١٦	تسهيلات ائتمانية
١,٠٣٢,١٤٨	١,٤٦٢,١١٦		التزامات منافع الموظفين
٦,٠٩٩,٠٩٠	٦٤,٢٢٩,٨١٦	١٠-ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٣,٣٥٩	-	٧	التزام الاستثمار في شركة زميلة
٤٥٠,٣٨٣,٦٨٣	٤٠٥,٨٧١,٩٧٢		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١١,٤٤٢,٠٢٩	٢٢,٣٤٢,١٧٤	١٦	تسهيلات ائتمانية
١٤١,٩٥٦	-		التزامات عقود الإيجار
٤,٥٥٥,٨٠٤	٢٤,٥٥٠,٨٠٨	٩-ب	مطلوبات عقود مقاولات
٢٥,٠٠١,٧٥٠	١٧,٢٩٦,٣٥٦	١٠-ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٨,٧١٥,٦٣٨	٦٧,٦٤٣,٥٤٩		ذمم دائنة تجارية
١٢,٩٣٩,٥٧٧	٢٠,٢٨٤,٢٧٥		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٠٥٣,٦٣١	٢,٠٧٠,٦٨٠	١٧	مخصص الزكاة
١٣٨,٨٥٠,٣٨٥	١٥٤,١٨٧,٨٤٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥٨٩,٢٣٤,٠٦٨	٥٦٠,٠٥٩,٨١٤		إجمالي المطلوبات
١,٠٥٨,٨١١,١٥١	١,٠٧٠,٤٠٧,٠٣٥		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

نائب رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م		
(غير مراجعة) المعدلة إيضاح ٢٥	(غير مراجعة)		
١٣٤,١١٣,٥٠٧	٢١٣,٢٨٤,٢٠٠	١٨	الإيرادات
(٩٩,٠٤٤,٠٣٦)	(١٨٦,٧٤٤,٤١٢)	١٩	تكلفة الإيرادات
٣٥,٠٦٩,٤٧١	٢٦,٥٣٩,٧٨٨		مجمّل الربح
٣٩,٥٧٢,٦٢٥	٤٠,١٧٨,٥٢٥	٦	مكاسب بالقيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
(١٠,٦٤٩,٢٢٩)	(١٠,٨٩٨,٢٥٠)	٢٠	مصروفات إدارية وعمومية
(١,٩٩٨,٧٤٤)	(٣,٢٦٣,٩١٧)		مصروفات بيعية وتسويقية
٦١,٩٩٤,١٢٣	٥٢,٥٥٦,١٤٦		الربح التشغيلي
(٨,٥٥١)	(٦,٦٣٦,١١٠)	١٦	تكاليف تمويل تسهيلات بنكية
-	(١,٠٠٧,٧٧٣)	١١.٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي
(٢,٣٩٣,٣٤٣)	(٣,٢٣٨,٩١٥)	١٠-ب	تكلفة تمويل قرض من طرف ذو علاقة
-	١,١٦٩,٩٦٠	٧	حصة الشركة في نتائج أعمال الشركة الزميلة
(٨٠٩,٠٩٣)	-		(خسائر) محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٧٤,٥٦٥	١٦,٤٤٢		إيرادات أخرى
٥٨,٨٥٧,٧٠١	٤٢,٨٥٩,٧٥٠		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(٨٧٣,٤٧٥)	(٢,٠٧٠,٦٨٠)	١٧	مصروف الزكاة
٥٧,٩٨٤,٢٢٦	٤٠,٧٨٩,٠٧٠		صافي ربح الفترة
-	(١٨,٩٣٢)		الدخل الشامل الأخر
٥٧,٩٨٤,٢٢٦	٤٠,٧٧٠,١٣٨		إجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٩٣	١,٣٦	٢١	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة

نائب رئيس مجلس الإدارة

المدير المالي

شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غيرمراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

إجمالي	إيضاح	رأس المال	احتياطي عام	الأرباح المبقاة	مساهمة من طرف ذو علاقة	حقوق الملكية
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (مراجعة)	١٤,٠٧٨,١٦٦	٢٠٢,١٣٠,٨٤٤	-	٣١٦,٢٠٩,٠١٠	
-	٢٥	-	-	٣,٩٩٨,٣٤٢	-	٣,٩٩٨,٣٤٢
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	١٤,٠٧٨,١٦٦	٢٠٦,١٢٩,١٨٦	-	٣٢٠,٢٠٧,٣٥٢	
-	صافي ربح الفترة (معدل إيضاح ٢٥)	-	-	٥٧,٩٨٤,٢٢٦	-	٥٧,٩٨٤,٢٢٦
-	الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
-	إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	٥٧,٩٨٤,٢٢٦	-	٥٧,٩٨٤,٢٢٦
-	١٠-ب	-	-	-	١٩,٠٢٨,٤٣٩	١٩,٠٢٨,٤٣٩
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غيرمراجعة) معدلة إيضاح (٢٥)	١٤,٠٧٨,١٦٦	٢٦٤,١١٣,٤١٢	-	١٩,٠٢٨,٤٣٩	٣٩٧,٢٢٠,٠١٧
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م (مراجعة)	١٤,٠٧٨,١٦٦	٣٣٦,٤٧٠,٤٧٨	١٩,٠٢٨,٤٣٩	٤٦٩,٥٧٧,٠٨٣	
-	صافي ربح الفترة	-	-	-	-	٤٠,٧٨٩,٠٧٠
-	الدخل الشامل الآخر للفترة	-	-	-	-	(١٨,٩٣٢)
-	إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	-	٤٠,٧٧٠,١٣٨
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
-	١٥	-	(١٤,٠٧٨,١٦٦)	١٤,٠٧٨,١٦٦	-	-
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غيرمراجعة)	-	-	١٩١,٣١٨,٧٨٢	١٩,٠٢٨,٤٣٩	٥١٠,٣٤٧,٢٢١



نائب رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي



المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م المعدلة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٥٨,٨٥٧,٧٠١	٤٢,٨٥٩,٧٥٠		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية صافي الربح قبل الزكاة:
٣٦٠,٨٦٢	٣٤١,٧١٨	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
(٣٩,٥٧٢,٦٢٥)	(٤٠,١٧٨,٥٢٥)	٦	مكاسب بالقيمة العادلة من العقارات الاستثمارية
-	١,١٥٥,٠١٢	٩	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لموجودات العقود
-	(١٤٧,٢٣٩)	١١	عكس مخصص خسائر ائتمانية ذمم مدينة تجارية
١٩٥,١١٤	٩٩,٤٩٧		إطفاء أصل حق استخدام
٢٠٠,٠٢٩	٤٤٩,٧٥٤		المكون من التزامات منافع الموظفين
-	٥٥,١١٧		فوائد التزامات منافع الموظفين
٨,٥٥١	٦,٦٣٦,١١٠	١٦	تكلفة التمويل
٢,٣٩٣,٣٤٣	٣,٢٣٨,٩١٥	١٠	تكلفة فائدة قرض من طرف ذو علاقة
٨٠٠,٩٣	-		خسائر محققة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة
(٥,٠٠٠)	(١,١٦٩,٩٦٠)	٧	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة زميلة
-	٩٦,٣٨٢		فوائد تمويلية لالتزام عقود الإيجار
-	١٥٣,٦١٦		خسائر استبعاد عقارات استثمارية
٢٣,٢٤٧,٠٦٨	١٣,٥٩٠,١٤٧		
			التغيرات في بنود رأس المال العامل:
(٩٢١,٤١٦)	١٦,٠٤٦,٨٤٤		ذمم مدينة تجارية، صافي
١٦,٠٩٥	(٢١,٢٦٥,٥٩٤)		موجودات عقود مقاولات
(٢١٤,٩٣٩,٣٥١)	(٢٩,١٢٠,٥٩٤)	٨	عقارات تحت التطوير
٢١,٨٥٦,٤٠٠	(١,٧٥٠)	١٠	صافي التغير في الأطراف ذات العلاقة
٦٥,٣٠٣,٧٧٠	٦٧,٧٦٣,٣٠٣		عقارات معدة للبيع
(١٧,٢١٠,٥١٠)	١١,٠٦٠,٧١٧		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٤٠٧,٥٨٤	١٩,٩٩٥,٠٠٤		مطلوبات عقود مقاولات
(٢,٤٧٨,٤٩٣)	(١١,٠٧٢,٠٨٩)		ذمم دائنة تجارية
-	٨٦,١٢٩		نقد مقيد
(١٩,٤٣٠,٩٩٠)	٧,٣٤٤,٦٩٨		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(١٤٢,١٤٩,٨٤٣)	٧٤,٤٢٦,٨١٥		النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣,٤٩٣,٩٠٠)	(٦,٠٥٣,٦٣١)	١٧	المسدد من الزكاة
(٩٣,٥٠٠)	(٩٣,٨٣٥)		المسدد من التزامات منافع الموظفين
(١٤٥,٧٣٧,٢٤٣)	٦٨,٢٧٩,٣٤٩		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٤٠,٩٢٥)	(٢٣٨,٢٢٥)	٥	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(٣١,٧٦٨,٣٠٢)	(٩,١١٢,٧٧٢)	٦	المدفوع لإضافات عقارات استثمارية
١٣,٥٢٠,٠٠٠	-		المحصل من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة
-	١,٣٥٠,٠٠٠		المحصل من استبعاد عقارات استثمارية
(١٨,٤٨٩,٢٢٧)	(٨,٠٠٠,٩٩٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٤٣,٤٠٤,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٦	المحصل من تسهيلات ائتمانية
(٨٠,٢٣٢,٠٠٠)	(٥٥,٠١١,٥٢٥)	١٦	المسدد للتسهيلات الائتمانية
(١٨٤,٠٠٠)	(٢٣٨,٣٣٨)		المدفوع من التزام الإيجار
(٧,٥٩١,١٠٩)	(٧,٧٠٣,٦٤٣)	١٠	المسدد من قرض طرف ذو علاقة
(٦,٨٧١,٥٠١)	(١٧,٩٠٤,٧٦٦)		تكاليف التمويل المسددة
١٤٨,٥٢٥,٣٩٠	(٥٥,٨٥٨,٢٧٢)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية

التدفقات النقدية (تتمة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م المعدلة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
(١٥,٧٠١,٠٨٠)	٤,٤٢٠,٠٨٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٠,٤٦٧,١٦٥	٧,٩٠٧,١٦٣	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٥٤,٧٦٦,٠٨٥	١٢,٣٢٧,٢٤٣	النقد وما في حكمه آخر الفترة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م المعدلة	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	إيضاح	المعاملات غير النقدية
٥,٦٨٨,٢٣٨	١,٦٨٣,٦٤٨	٨	تكاليف تمويل مستحقة مرسلة الى العقارات تحت التطوير
٤,٠١٨,٥٩٥	٢,٣٣٩,٤٤٢	٦	تكاليف تمويل مستحقة مرسلة الى العقارات الاستثمارية
-	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤	زيادة رأس المال محول من الأرباح المبقة
-	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٥	إقفال الاحتياطي العام في الأرباح المبقة
٢٣,٤٦٩,١١٦	١٢٠,٨١٦,٠٠٠	٨	المحول من عقارات تحت التطوير الى مخزون وحدات معدة للبيع
٣٤,١٢٥	-	-	مصاريق مستحقة لالتزام عقود ايجار
٢,٧٨٧,٢٢٧	-	-	المحول من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٤١,٠٠٧,٥٠٠	-	-	المحول من دفعات مقدمة لشراء اراضي
١٥١,٧٣٥,٩٤٩	-	٨	المحول من عقارات تحت التطوير الى عقارات استثمارية
١٩,٠٢٨,٤٣٩	-	١٠	أثر القيمة الحالية على قرض من طرف ذو علاقة

نائب رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

(إن الإيضاحات من رقم ١ إلى ٢٩ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة)

١- **الوضع التنظيمي وطبيعة النشاط**
شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وتمارس الشركة أنشطتها وفقاً للسجل التجاري رقم ١٠٨٩٥٨٥٤، الرقم الوطني الموحد ٧٠١٧٥٠٤٨٢ الصادر بتاريخ ٠١ محرم ١٤٣٩ هـ، (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠١٧ م).
إن عنوان الشركة المسجل هو الرياض - حي الترجس - طريق انس بن مالك.
يتمثل نشاط الشركة الرئيسي كالتالي:

اسم النشاط	المجال العام للأنشطة
تشديد المباني	التشديد
اكمال المباني وتنشيطها	أنشطة التشديد المتخصصة الأخرى
أنشطة التشديد المتخصصة الأخرى	الأنشطة العقارية
الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة	الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود

٢- **أساس الإعداد**
١-٢ **بيان الالتزام**
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").
لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة للشركة كاملة من القوائم المالية السنوية. ويجب قراءتها مع القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. وعلى الرغم من ذلك، تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في قائمة المركز المالي وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 30 يونيو ٢٠٢٦ م لا تعتبر بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٢-٢ **أسس القياس**
تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، والتزام مزايا نهاية الخدمة للموظفين الذي يتم قياسه وفقاً للقيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة، وذلك باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية.

٣-٢ **عملة العرض والنشاط**
تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣- **المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة**
تتفق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم الأولية الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م،

٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣-١-١ المعايير والتعديلات السارية خلال الفترة

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧	تصنيف وقياس الأدوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦ م	توضح التعديلات متطلبات إثبات وإلغاء إثبات الأصول والالتزامات المالية، بما في ذلك محاسبة تاريخ التسوية لبعض أنظمة الدفع الإلكترونية. كما توفر إرشادات إضافية لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، بما في ذلك التدفقات النقدية المشروطة الناتجة عن الخصائص المرتبطة بالبيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة. كما تتضمن التعديلات متطلبات إفصاح جديدة ومحدثة ضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧. تُعدل هذه التعديلات متطلبات "الاستخدام الخاص (وأحكام محاسبة التحوط الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩) فيما يتعلق بالعقود التي تُعرض المنشآت لتقلبات أسعار الكهرباء الناتجة عن ظروف طبيعية خارجة عن السيطرة، مثل الأحوال الجوية. كما استحدثت التعديلات متطلبات إفصاح محددة ضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) "الأدوات المالية: الإفصاحات

٣-١-٢ المعايير والتعديلات الصادرة وغير مطبقة حتى الآن

تم إصدار المعايير والتعديلات التالية، إلا أنها لم تصبح سارية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كما لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لها:

التعديلات على المعايير	الوصف	ساري المفعول من الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩	الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة	١ يناير ٢٠٢٧ م	يسمح المعيار الدولي رقم ١٩ للشركات التابعة المؤهلة وغير الخاضعة للمساءلة العامة بتطبيق متطلبات إفصاح مخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس الكاملة للمعايير الدولية للتقرير المالي. ويقتصر تأثير المعيار على الإفصاحات فقط دون الاعتراف أو القياس.
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧ م	يحل المعيار الدولي رقم ١٨ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١، ويضع إطاراً جديداً لعرض القوائم المالية والإفصاح عنها. ويستحدث فئات جديدة للإيرادات والمصروفات (التشغيلية، الاستثمارية، والتمويلية)، ويتطلب عرض مجاميع فرعية جديدة تشمل الربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل وضريبة الدخل. كما يعزز الإرشادات المتعلقة بالتجميع والتفصيل، ويستحدث متطلبات إفصاح لمقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، ويلغي بعض خيارات التصنيف المتعلقة بالفوائد وتوزيعات الأرباح في قائمة التدفقات النقدية.

الأثر المتوقع على الشركة

في أبريل ٢٠٢٤ م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨) "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، والذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية". يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م، مع السماح بالتطبيق المبكر، متى كان ذلك مسموحاً به ضمن المعايير والإصدارات المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ولم تقم الشركة بالتطبيق المبكر للمعيار عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

٣- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣-١-١ المعايير والتعديلات السارية خلال الفترة

يقدم المعيار متطلبات جديدة تتعلق بعرض قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك تصنيف الإيرادات والمصروفات ضمن فئات محددة، وعرض مجاميع فرعية إلزامية تشمل الربح أو الخسارة التشغيلي والربح أو الخسارة قبل التمويل والزكاة، حيثما ينطبق. كما يقدم متطلبات جديدة تتعلق بالتجميع والتفصيل، والإفصاح عن بعض المصروفات حسب طبيعتها عندما يتم عرض المصروفات حسب الوظيفة، والإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة المستخدمة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، عند انطباقها. كما ترتب على إصدار المعيار تعديلات تبعية على عدد من المعايير الأخرى، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) «قائمة التدفقات النقدية».

أجرت الإدارة تقييمًا مبدئيًا للأثر المتوقع من التطبيق الأولي للمعيار. وبناءً على هذا التقييم، لا تتوقع الإدارة أن يؤدي تطبيق المعيار إلى تغيير في الاعتراف أو القياس المتعلق بموجودات الشركة أو مطلوباتها أو حقوق ملكيتها أو إيراداتها أو مصروفاتها. وعليه، لا يتوقع أن يترتب على تطبيق المعيار، في حد ذاته، تغيير في إجمالي الموجودات أو إجمالي المطلوبات أو إجمالي حقوق الملكية أو الربح قبل الزكاة أو ربح الفترة أو ربحية السهم أو إجمالي صافي التدفقات النقدية. ويتعلق الأثر المتوقع بصورة رئيسية بعرض وتصنيف بعض بنود قائمة الربح أو الخسارة والإفصاحات ذات الصلة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في التطوير العقاري وبيع العقارات، وأعمال المقاولات والتطوير للغير، والاستثمار العقاري وتأجير العقارات. ونظرًا إلى طبيعة وحجم وأهمية محفظة العقارات الاستثمارية بالنسبة إلى أنشطة الشركة وأدائها المالي، خلصت الإدارة مبدئيًا إلى أن الاستثمار في العقارات الاستثمارية يمثل أحد أنشطة الأعمال الرئيسية للشركة لأغراض تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٨). وبناءً عليه، تتوقع الإدارة مبدئيًا تصنيف الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية، بما في ذلك إيرادات الإيجار ومكاسب أو خسائر التغيير في القيمة العادلة، ضمن الفئة التشغيلية.

كما تتوقع الإدارة مبدئيًا تصنيف الإيرادات وتكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية والخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود ضمن الفئة التشغيلية، بحسب طبيعة كل بند. وفي المقابل، تتوقع الإدارة تصنيف حصة الشركة في نتائج الشركة الزميلة المحاسب عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية ضمن الفئة الاستثمارية، وتصنيف تكاليف التمويل المتعلقة بالتسهيلات البنكية وقرض الطرف ذي العلاقة والتزامات الإيجار وأي مكونات تمويلية أخرى ذات صلة ضمن الفئة التمويلية.

كما يتطلب المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة التي تستخدمها المنشأة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية لإيصال وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للمنشأة ككل. وتواصل الإدارة تقييم ما إذا كانت أي من مقاييس الأداء المستخدمة في اتصالها العامة تستوفي تعريف مقاييس الأداء المحددة من الإدارة وفقًا للمعيار. وفي حال تحديد أي من تلك المقاييس، فسيتم تقديم الإفصاحات والنسويات المطلوبة وفقًا لمتطلبات المعيار.

وعند استخدام الطريقة غير المباشرة في إعداد قائمة التدفقات النقدية، سيصبح الربح التشغيلي نقطة البداية لاحتساب التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، كما سيتم تطبيق متطلبات التصنيف المعدلة المتعلقة بالفوائد وتوزيعات الأرباح. ولا يتوقع أن يترتب على هذه التغييرات، في حد ذاتها، أثر على إجمالي صافي التدفقات النقدية أو الرصيد الختامي للنقد وما في حكمه.

واستنادًا إلى التقييم المبدئي الذي أجرته الإدارة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة، لا تتوقع الإدارة أن يترتب على تطبيق المعيار أثر على الربح قبل الزكاة أو ربح الفترة، إلا أن شكل عرض بعض البنود وموقعها والمجاميع الفرعية في قائمة الربح أو الخسارة قد يتغير عند التطبيق. وتواصل الإدارة تقييم المتطلبات التفصيلية للمعيار، بما في ذلك تصنيف بعض الإيرادات والمصروفات، ومتطلبات التجميع والتفصيل، والإفصاح عن المصروفات حسب طبيعتها، وتحديد مقاييس الأداء المحددة من الإدارة، والتعديلات المطلوبة على قائمة التدفقات النقدية، بالإضافة إلى التحديثات اللازمة على دليل الحسابات والتقارير الداخلية وإجراءات الإقفال المالي، وذلك استعدادًا للتطبيق الإلزامي للمعيار.

٤- المعلومات ذات الأهمية عن المعلومات المحاسبية

التقديرات والافتراضات والسياسات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة، استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في قيم الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإيضاحات المرفقة، إن عدم التيقن بخصوص هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي لنتائج تتطلب تعديلًا جوهريًا على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية الموجزة هي نفس تلك المطبقة على القوائم المالية للشركة للسنة السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٥- ممتلكات ومعدات، صافي

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، بلغت الإضافات على الممتلكات والمعدات مبلغ ٢٣٨ ألف ريال سعودي (خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مبلغ ٢٤٠ ألف ريال سعودي).

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، بلغت الاستهلاكات على الممتلكات والمعدات مبلغ ٣٤١ ألف ريال سعودي (خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م مبلغ ٣٦٠ ألف ريال سعودي)، تم تحميل عبء الاستهلاك للفترة على المصروفات العمومية والإدارية.

٦- عقارات استثمارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٤١٧,١٧٦,٢٠٥	٨٥,٥١٤,٤٢٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٩,١١٢,٧٧٢	٥٢,٠٦٢,٧١٣	الإضافات خلال الفترة / السنة
٢,٣٣٩,٤٤٢	٩,٤٩٠,٩٥٢	تكاليف تمويل مرسلة خلال الفترة / السنة
-	٣,٧٩٦,٥٠٠	المحول من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة خلال الفترة /
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	المحول من شراء دفعات أراضي خلال الفترة / السنة
-	١٥١,٤٤٨,٣١٢	المحول من عقارات تحت التطور خلال الفترة / السنة
(١,٥٠٣,٦١٦)	(١,٠٣٨,٤٥٠)	الاستيعادات خلال الفترة / السنة
٤٠,١٧٨,٥٢٥	٧٤,٨٩٤,٧٠٢	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
٤٦٧,٣٠٣,٣٢٨	٤١٧,١٧٦,٢٠٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أراضي مسجلة باسم الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، تم رهن بعض الأراضي لصالح البنوك المحلية المفرضة كضمان للتسهيلات الائتمانية بموجب اتفاقية التمويل، (إيضاح ١٦).

كما تم خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بالمشروع تحت التنفيذ بمبلغ ٢,٣٣٩,٤٤٢ ريال سعودي (الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بـ ٤,٠١٨,٥٩٥ ريال سعودي) (إيضاح رقم ١٦).

تتكون العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة كما في تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م كما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٢١٨,٩٤٤,٢٧٩	١٢٩,١٩٨,٧٠٨	المجمعات التجارية القائمة على أراضي مملوكة
٢٠٧,٣٠٩,٠٠٠	١٩٢,٥٠٧,٢٦٠	المشروعات تحت التنفيذ - القيمة العادلة
٣٤,٣١٣,٥٠٠	٨٧,٣٦٦,٠٨٧	الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية
٦,٧٣٦,٥٤٩	٨,١٠٤,١٥٠	شقق سكنية
٤٦٧,٣٠٣,٣٢٨	٤١٧,١٧٦,٢٠٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بمبلغ ٤٦٧ مليون كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٤١٧ 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.

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

٦- عقارات استثمارية (تتمة)

العلاقة بين المدخلات الغير قابلة للملاحظة الرئيسية وقياس القيمة العادلة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

العقارات	القيمة العادلة	أسلوب التقييم	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	النطاق
المجمعات التجارية	٢١٨,٩٤٤,٢٧٩	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الاشغال %	٦١% - ١٠٠%
القائمة على أراضي مملوكة	-	طريقة القيمة المتبقية	معدل الخصم %	٧,٣% - ٩%
المشروعات تحت التنفيذ	٢٠٧,٣٠٩,٠٠٠	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر # / متر مربع	٢٦,٣١٤ - ٤٧,٧١١
الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية	٣٤,٣١٣,٥٠٠	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر # / متر مربع	١,٤٠٧ - ٨,٣١٤
شقق سكنية	٦,٧٣٦,٥٤٩	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الإشغال % معدل الخصم % متوسط سعر الإيجار	صفر % - ١٠٠% ٦,٧% ٨١,٨٣٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

العقارات	القيمة العادلة	أسلوب التقييم	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	النطاق
المجمعات التجارية	١٢٩,١٩٨,٧٠٨	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الاشغال %	٤٨% - ٩٠%
القائمة على أراضي مملوكة	-	طريقة القيمة المتبقية	معدل الخصم %	٧% - ٨,٢%
المشروعات تحت التنفيذ	١٩٢,٥٠٧,٢٦٠	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر # / متر مربع	١٢,٧٥٠ - ٤٦,١٠٤
الأراضي المملوكة المحتفظ بها كعقارات استثمارية	٨٧,٣٦٦,٠٨٧	المعاملة القابلة للمقارنة	متوسط السعر # / متر مربع	١٥٥١ - ٦٦٥٠
شقق سكنية	٨,١٠٤,١٥٠	التدفقات النقدية المخصصة	معدل الإشغال % معدل الخصم % متوسط سعر الإيجار	صفر % - ١٠٠% ٧,٥% ٧٧,٨٨٦

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

فيما يلي بيانات المقيمين الذين قاموا بإجراء التقييم للعقارات الإستثمارية:

تاريخ التقييم	المقيم	رقم الترخيص
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	شركة آراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١
	شركة عيان للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠٢٧٠٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	شركة آراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١
	شركة مكن القيمة للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١١٥٠

شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

٧- استثمارات في شركات زميلة

تتمثل الاستثمارات في شركة زميلة في شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري، وهي شركة تعمل في قطاع التطوير العقاري، وتبلغ نسبة ملكية الشركة فيها ٣٥%. يتم المحاسبة عن الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية. وقد بلغ نصيب الشركة من أرباح الشركة الزميلة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م مبلغ ١,١٦٩,٩٦٠ ريال سعودي، مقارنة بنصيبها من خسائر الشركة الزميلة بمبلغ ٢٥,١٠٩ ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. ونتج عن خسائر السنة السابقة الاعتراف بالتزام متعلق بالشركة الزميلة بمبلغ ٢٣,٣٥٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، نظرًا لوجود التزام على الشركة بتحمل تلك الخسائر وفيما يلي حركة الاستثمار للشركة الزميلة كما يلي:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	استثمار في شركة زميلة	التزام مرتبط بالشركة الزميلة	صافي القيمة
-	(٢٣,٣٥٩)	(٢٣,٣٥٩)	(٢٣,٣٥٩)
حصة الشركة من أرباح (خسائر) أعمال الشركة الزميلة	١,١٤٦,٦٠١	٢٣,٣٥٩	١,١٦٩,٩٦٠
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	١,١٤٦,٦٠١	-	١,١٤٦,٦٠١

تفاصيل الشركات الزميلة:

عدد الحصص	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط	الشركة الزميلة
٣٥	٣٥٪	المملكة العربية السعودية	التطوير العقاري	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري

٨- عقارات تحت التطوير وعقارات معدة للبيع

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
٩٥,٢٠٤,٠١٣	١٨٥,٢١٥,٧٧١
عقارات تحت التطوير (أ)	
٣٢٤,١٥١,٢٥١	٢٧١,٠٩٨,٥٥٤
عقارات معدة للبيع (ب)	

٨- العقارات تحت التطوير

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م كما يلي:

أراضي	تكاليف التطوير	تكاليف تمويل	الإجمالي	
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦ م	١٤١,٦٨٦,٣١٧	٣٩,٦٥٦,٤٦٠	٣,٨٧٢,٩٩٤	١٨٥,٢١٥,٧٧١
إضافات خلال الفترة	-	٢٩,١٢٠,٥٩٤	١,٦٨٣,٦٤٨	٣٠,٨٠٤,٢٤٢
المحول إلى عقارات معدة للبيع	(٧٥,٦٧٩,٦٥٠)	(٤٢,٠٢٥,٤٣٣)	(٣,١١٠,٩١٧)	(١٢٠,٨١٦,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٦٦,٠٠٦,٦٦٧	٢٦,٧٥١,٦٢١	٢,٤٤٥,٧٢٥	٩٥,٢٠٤,٠١٣

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

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	أراضي	تكاليف التطوير	تكاليف تمويل	الإجمالي
٣٠٢,٠٤٠,٣٩٢	٤٠,٠٩٠,٥٥٠	٦,٤٨٩,٠٣٣	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	
إضافات خلال السنة	١٨٩,٩٠٨,٥٢٥	٢٠٢,٦٧١,٩١٩	١٤,٩٣٨,٠٩٩	٤٠٧,٥١٨,٥٤٣
المحول إلى عقارات استثمارية	(١٣٦,٢٠٩,٦٤٢)	(١٠,٨٩٠,١٠٨)	(٤,٣٤٨,٥٦٢)	(١٥١,٤٤٨,٣١٢)
المحول إلى عقارات معدة للبيع	(٢١٤,٠٥٢,٩٥٨)	(١٩٢,٢١٥,٩٠١)	(١٣,٢٠٥,٥٧٦)	(٤١٩,٤٧٤,٤٣٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	١٤١,٦٨٦,٣١٧	٣٩,٦٥٦,٤٦٠	٣,٨٧٢,٩٩٤	١٨٥,٢١٥,٧٧١

يتضمن رصيد العقارات تحت التطوير أراضي مسجلة باسم الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م. كما تم رهن بعض الأراضي لصالح أحد البنوك المحلية كضمان للتسهيلات الائتمانية بموجب اتفاقية التمويل. (إيضاح ١٦).

٨- عقارات تحت التطوير وعقارات معدة للبيع (تتمة)

أ- العقارات تحت التطوير (تتمة)

الحركة على العقارات تحت التطوير كما يلي:

تم عرض عقارات تحت التطوير بقائمة المركز المالي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٨١,٠٩٠,٧٠١	١٨٠,٢٨٥,٠٨٥
١٤,١١٣,٣١٢	٤,٩٣٠,٦٨٦
٩٥,٢٠٤,٠١٣	١٨٥,٢١٥,٧٧١

عقارات تحت التطوير - الجزء المتداول

عقارات تحت التطوير - الجزء الغير المتداول

ب- عقارات معدة للبيع

وتتمثل العقارات المعدة للبيع وحدات عقارية مكتملة ومعدة للبيع ضمن دورة التشغيل العادية للشركة، وتقع هذه الوحدات في مدينة الرياض. وتتوقع الشركة بيعها وفق خطط البيع المعتمدة.

تتمثل العقارات المعدة للبيع فيما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢٧١,٠٩٨,٥٥٤	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
١٢٠,٨١٦,٠٠٠	٤١٩,٤٧٤,٤٣٥	المحول من العقارات تحت التطوير
(٦٧,٧٦٣,٣٠٣)	(١٩٢,٧٩٩,٣١٨)	تكلفة العقارات المباعة
٣٢٤,١٥١,٢٥١	٢٧١,٠٩٨,٥٥٤	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

٩- موجودات ومطلوبات عقود مقاولات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥١,٨٩٤,٧٢٣	٣١,٧٨٤,١٤١	موجودات عقود مقاولات (أ)
٢٤,٥٥٠,٨٠٨	٤,٥٥٥,٨٠٤	مطلوبات عقود مقاولات (ب)

أ- 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.

ب- مطلوبات العقود

تتضمن مطلوبات العقود المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء مقابل التزامات الأداء غير 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.

ج- خسائر ائتمانية متوقعة - موجودات عقود مقاولات

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥٣,٣٧٢,٢٥٤	٣٢,١٠٦,٦٦٠	موجودات عقود مقاولات
(١,٤٧٧,٥٣١)	(٣٢٢,٥١٩)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٥١,٨٩٤,٧٢٣	٣١,٧٨٤,١٤١	

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

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٣٢٢,٥١٩	-	الرصيد كما في بداية الفترة/السنة
١,١٥٥,٠١٢	٣٢٢,٥١٩	المحمل للفترة/السنة
١,٤٧٧,٥٣١	٣٢٢,٥١٩	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٠- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

أ- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالشركة وكبار موظفي الإدارة في الشركة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين الشركة والأطراف ذات العلاقة خلال الفترة وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

اسم الطرف ذي العلاقة	طبيعة العلاقة	تمويل	اعمال وخدمات	مصرفوات بالإئابة	تمويل	تشغيلي	مصرفوات بالإئابة
المعاملات خلال الفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	المعاملات خلال الفترة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م						
عبد الرحمن سعود الهدلق	مساهم رئيسي	(٧,٧٠٣,٦٤٣)	-	-	(٧,٥٩١,١٠٩)	-	-
شركة تشييد حياة للمقاولات	جهة منتسبة	-	١٦٢,٠٧٢,٣٨٨	٢,١٨٠,٠٢٤	-	(٢١,٨٦٥,٨١٣)	-
شركة وثيق التسويق	جهة منتسبة	-	٣,٠٤١,٦٠٠	٤٤٥,٥٦٣	-	-	-
شركة بريق المتكاملة للتشغيل والصيانة	جهة منتسبة	-	-	٢٢٥,٦٧٧	-	-	-
شركة اوتاد الثقة للمقاولات	جهة منتسبة	-	-	٥٣٧	-	-	-
شركة أساس التماسك للألومنيوم	جهة منتسبة	-	-	١٥,٩٠٢	-	-	-
شركة بيوتات للتطوير الاستثماري والعقاري	شركة زميلة	(٨٧,١٣٢)	-	٨٥,٣٨٢	-	-	٩,٤١٣
شركة ذرى القابضة	جهة منتسبة	-	-	١٨٦,١٠٧	-	-	-
شركة شجرة الغار	جهة منتسبة	-	٣,٤٧١,٢٢٥	٧٩,٢٠٠	-	-	-

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

الأطراف ذات العلاقة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)
السيد/ عبد الرحمن سعود عبد الرحمن الهدلق	٨١,٥٢٦,١٧٢	٨٥,٩٩٠,٩٠٠
شركة بيوتات للتطوير الاستثماري والعقاري	-	١,٧٥٠
	٨١,٥٢٦,١٧٢	٨٥,٩٩٢,٦٥٠

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٤ م أبرمت الشركة اتفاقية مع السيد/ عبد الرحمن سعود الهدلق لتحويل الرصيد المستحق إلى قرض حسن لا يترتب عليه اي فوائد او رسوم اضافية بغرض دعم الشركة وتيسير اعمالها، ويسدد على ٥ سنوات بأقساط متساوية، وفي تاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ م وافقت الجمعية العامة العادية على اتفاقية تحويل الرصيد المستحق للطرف ذو علاقة إلى تمويل للشركة. بلغ رصيد اول المدة للقرض مبلغ ١١٢,٥٥٤,٠١٢ ريال سعودي، في حين بلغت القيمة الحالية للقرض مبلغ ٨٩,٣١٥,٣٥٥ ريال سعودي، مما نتج عنه فرق قدره ٢٨,٤٣٩,٦٥٧ ريال سعودي. وقد تم إثبات هذا الفرق كبنء منفصل ضمن قائمة حقوق المساهمين، خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م تم الاعتراف بمبلغ ٣,٢٣٨,٩١٥ ريال سعودي (خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مبلغ ٢,٣٩٣,٣٤٣ ريال سعودي) ضمن تكاليف التمويل، حيث تتمثل في تكلفة ضمنية محتسبة على القرض كونه قرض حسن.

وتتكون الحركة على قرض الطرف ذو علاقة/ عبد الرحمن سعود الهدلق كما يلي:

الرصيد كما في بداية الفترة/السنة	٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مراجعة)
أثر القيمة الحالية	-	١١٢,٥٥٤,٠١٢
تكلفة التمويل	٣,٢٣٨,٩١٥	٥,٥٦٧,٦٩١
المدفوع من القرض الحسن خلال الفترة/السنة	(٧,٧٠٣,٦٤٣)	(١٣,١٠٢,٣٦٤)
الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة	٨١,٥٢٦,١٧٢	٨٥,٩٩٠,٩٠٠

١٠- معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة (تتمة)

تم عرض قرض من طرف ذو علاقة في قائمة للمركز المالي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١٧,٢٩٦,٣٥٦	٢٥,٠٠١,٧٥٠
٦٤,٢٢٩,٨١٦	٦٠,٩٩٠,٩٠٠
الجزء المتداول من القرض	
الجزء غير المتداول من القرض	

ج تعويضات كبار موظفي الإدارة واللجان:

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون في الشركة من أعضاء الإدارة الرئيسيين الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	طبيعة المعاملة
٧٠٧,٩٠٠	٥٦٧,٩٠٠	رواتب وبدلات
٦٢,٣٢٥	٧٨,٤٢٦	مكافأة نهاية الخدمة
٦٥٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	مكافأة
١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	بدلات ومكافآت
موظفين الادارة العليا وكبار التنفيذيين		
أعضاء مجلس الإدارة		
اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة		

١١- ذمم مدينة تجارية، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١٠٠,٦٦٩,٢٢١	١١٦,٧١٦,٠٦٥
(١,٠٣٥,٧٧٤)	(١,١٨٣,٠١٣)
٩٩,٦٣٣,٤٤٧	١١٥,٥٣٣,٠٥٢
ذمم مدينة تجارية	
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	
الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة	

تتمثل حركة مخصص الخسائر الائتمانية للذمم المدينة التجارية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)
١,١٨٣,٠١٣	-
-	١,١٨٣,٠١٣
(١٤٧,٢٣٩)	-
١,٠٣٥,٧٧٤	١,١٨٣,٠١٣
الرصيد كما في بداية الفترة / السنة	
المحمل خلال الفترة / السنة	
عكس مخصص خلال السنة	
الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة	

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، ترى الإدارة أن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة القائم يعد كافياً ومناسباً لمواجهة أي مخاطر محتملة. وقد نتج عكس جزء من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال الفترة بصورة رئيسية عن تحصيلات من الأرصدة القائمة وتحسن قابلية التحصيل لبعض العملاء.

شركة أساس مكن للتطوير والاستثمار العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي)

١٢- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٢٤,٢٨٣,٠١٧	١١,٩٦٥,٧١٥	ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد
٥٢٥,٤٠٦	١,٠٣٥,١٧٢	إيرادات مستحقة
١,٦٠٩,٩٨٧	١,٧٢٨,٠٥١	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
(٣٦٠,١٦٢)	(٣٦٠,١٦٢)	(يخصم) مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
١,٥٧٧	٥٠٨,٨٤٦	مصروف مقدم
٢٩٦,٩٥٠	١٩٨,٤٣٦	عهد وسلف موظفين
٤٧,٢٩٥	٢٦٧,٢٩٥	ضمانات ومبالغ مستردة
٢٦,٤٠٤,٠٧٠	١٥,٣٤٣,٣٥٣	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

١٣- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	
٦,٣٠٠,٨٦٣	١٢,٣٢٧,٢٤٣	البنوك
١,٦٠٦,٣٠٠	-	شيكات تحت التحصيل
٧,٩٠٧,١٦٣	١٢,٣٢٧,٢٤٣	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

١٤- رأس المال

حدد رأس مال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية، موزعة ومدفوعة بالكامل.

بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٦ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى مبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك عن طريق رسملة الزيادة والتي تبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويلها إلى رأس المال. وقد تم اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لاستكمال الزيادة وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة (خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م).

رأس المال (ريال سعودي)	عدد الأسهم	البيان
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال في بداية الفترة
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	إصدار أسهم جديدة من خلال الأرباح المبقاة
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال نهاية الفترة

١٥- احتياطي عام

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

وافقت الجمعية العامة للشركة باجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٦ م الموافق (٤ ذو الحجة ١٤٤٧هـ) على تحويل رصيد الاحتياطي العام البالغ ١٤,٠٧٨,١٦٦ ريال سعودي إلى الأرباح المبقاة، وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساس للشركة. وقد تم إثبات أثر هذا التحويل ضمن مكونات حقوق المساهمين (خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م) دون أن يترتب على ذلك أي أثر على إجمالي حقوق المساهمين.

١٦-تسهيلات ائتمانية

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

التسهيل (١)

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤ م، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية بصيغة البيع الآجل بالمرابحة، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، مع أحد البنوك المحلية، بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك بغرض تمويل شراء وتطوير أراضي. وبتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٥ م، تم تعديل الاتفاقية وزيادة الحد الائتماني بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي، ليصبح إجمالي حد التسهيلات ٣٥٠ مليون ريال سعودي، وقد تم رهن بعض الأراضي محل التمويل كضمان لهذه التسهيلات، بالإضافة إلى تقديم سندات لأمر وكفالات شخصية من بعض المساهمين.

بتاريخ ١٦ أبريل ٢٠٢٦ م تجديد اتفاقية التسهيلات، وقد تضمن هذا التجديد منح الشركة حُدًا تمويليًا بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي ضمن إجمالي سقف التسهيلات البالغ ٣٥٠ مليون ريال سعودي، دون اشتراط رهن صكوك أراضي إضافية لصالح البنك. تتضمن الاتفاقية خيار السداد المبكر. وتتضمن الاتفاقية تعهدات مالية وغير مالية، تتعلق بصفة أساسية بالحفاظ على نسب مالية معينة، وبموجب شروط الاتفاقية يحق للبنك المطالبة بالسداد الفوري في حال الإخلال بهذه التعهدات. وكانت الشركة ملتزمة بتلك التعهدات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م

بلغ رصيد التسهيلات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م مبلغ ٢٠٨,٢٨٠,٢٦٥ ريال سعودي، (كما في: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٢٤٦,٠٥٢,٧٦٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م).

التسهيل (٢)

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤ م، أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية بصيغة بيع آجل يؤول إلى التورق متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥ م تم تعديل الاتفاقية و زيادة الحد الائتماني بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي ليصبح إجمالي التسهيل ٢٠٠ مليون ريال سعودي وذلك لتمويل شراء وتطوير أراضي. تم رهن أراضي محل التمويل كضمان للتسهيلات (إيضاحي ٨,٦)، 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م بلغ رصيد التسهيلات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م ١٤٠,٣٣٢,٩٧٥ ريال سعودي (كما في: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ١٣٢,٥٧٢,٠٠٠ ريال سعودي)

تشمل حركة إجمالي التسهيلات الإئتمانية كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٣٧٨,٦٢٤,٧٦٥	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٨,٨٢٠,٢٦٥	المحصل خلال الفترة/ السنة
(٥٥,٠١١,٥٢٥)	(١١,٨٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال الفترة/ السنة
٣٤٨,٦١٣,٢٤٠	٣٧٨,٦٢٤,٧٦٥	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
١٣,٩٠٨,٩٧٤	٢١,١٥٤,٥٤٠	يضاف تكلفة التمويل المستحقة *
٣٦٢,٥٢٢,٢١٤	٣٩٩,٧٧٩,٣٠٥	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة
		حركة تكلفة التمويل المستحقة كالتالي :

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٢١,١٥٤,٥٤٠	٧,٨٢٥,٥٨١	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
١٠,٦٥٩,٢٠٠	٢٤,٤٢٩,٠٥١	اضافات خلال الفترة/ السنة
(١٧,٩٠٤,٧٦٦)	(١١,١٠٠,٠٩٢)	تكاليف التمويل المدفوعة خلال الفترة / السنة
١٣,٩٠٨,٩٧٤	٢١,١٥٤,٥٤٠	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

يظهر رصيد التسهيلات الائتمانية مع تكاليف التمويل المستحقة بالمركز المالي كالتالي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غيرمراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٣٤٠,١٨٠,٠٤٠	٣٨٨,٣٣٧,٢٧٦	الجزء غير المتداول
٢٢,٣٤٢,١٧٤	١١,٤٤٢,٠٢٩	الجزء المتداول

بلغ إجمالي تكاليف معاملات التمويل (خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م) مبلغ ١٠,٦٥٩,٢٠٠ ريال سعودي. خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بمبلغ ٤,٠١٨,٥٩٥ ريال سعودي) على بند العقارات تحت التطوير ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م: ١,٦٨٣,٦٤٨ ريال سعودي (خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م بمبلغ ٥,٦٨٨,٢٣٨ ريال سعودي). وتم الاعتراف بتكاليف التمويل غير المرسلة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر خلال الفترة.

١٧-مخصص الزكاة

١٧-١ حركة مخصص الزكاة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (مراجعة)	
٦,٠٥٣,٦٣١	٣,٤٩٣,٩٠٠	الرصيد كما في بداية الفترة / السنة
٢,٠٧٠,٦٨٠	٦,٠٥٣,٦٣١	المحمل خلال الفترة / السنة
(٦,٠٥٣,٦٣١)	(٣,٤٩٣,٩٠٠)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٢,٠٧٠,٦٨٠	٦,٠٥٣,٦٣١	الرصيد كما في نهاية الفترة/السنة

١٧-٢ الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وحصلت على شهادة الزكاة. وتسري هذه الشهادة حتى تاريخ ٢٣ ذو القعدة ١٤٤٨ هـ، الموافق ٣٠ أبريل ٢٠٢٧ م. ولم تستلم الشركة أي روبات أو مطالبات زكوية جوهرية غير مسجلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م.

١٨-الإيرادات

لفترة الستة أشهر المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١٢٤,٩٣١,٨٣٠	٣٨,٣٢٠,٤٨٩	إيرادات المقاولات والتطوير للغير
٨٢,٧٨٧,٣١٨	٩٣,٧٨٨,٧٨٠	إيرادات بيع العقارات
٥,٥٦٥,٠٥٢	٢,٠٠٤,٢٣٨	إيرادات خدمات إدارية وتأجير العقارات
٢١٣,٢٨٤,٢٠٠	١٣٤,١١٣,٥٠٧	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

بيع العقارات	المقاولات و أعمال تطوير للغير	خدمات إدارية وتأجير العقارات	الإجمالي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م
٨٢,٧٨٧,٣١٨	-	-	٨٢,٧٨٧,٣١٨	عند نقطة زمنية معينة
-	١٢٤,٩٣١,٨٣٠	٥,٥٦٥,٠٥٢	١٣٠,٤٩٦,٨٨٢	على مدى فترة زمنية
٨٢,٧٨٧,٣١٨	١٢٤,٩٣١,٨٣٠	٥,٥٦٥,٠٥٢	٢١٣,٢٨٤,٢٠٠	الإجمالي

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

بيع العقارات	المقاولات و أعمال تطوير للغير	خدمات إدارية وتأجير العقارات	الإجمالي	للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م
٩٣,٧٨٨,٧٨٠	-	-	٩٣,٧٨٨,٧٨٠	عند نقطة زمنية معينة
-	٣٨,٣٢٠,٤٨٩	٢,٠٠٤,٢٣٨	٤٠,٣٢٤,٧٢٧	على مدى فترة زمنية
٩٣,٧٨٨,٧٨٠	٣٨,٣٢٠,٤٨٩	٢,٠٠٤,٢٣٨	١٣٤,١١٣,٥٠٧	الإجمالي

١٩-تكلفة الإيرادات

لفترة الستة أشهر المنتهية في

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١١٨,٤٩٦,٠٨٤	٣٢,٧٠١,٨١٥	تكلفة عقود المقاولات وأعمال التطوير للغير
٦٧,٧٦٣,٣٠٣	٦٦,٣٤٢,٢٢١	تكلفة بيع عقارات
٤٨٥,٠٢٥	-	تكلفة إيرادات خدمات إدارية وتأجير عقارات
١٨٦,٧٤٤,٤١٢	٩٩,٠٤٤,٠٣٦	الإجمالي

٢٠- مصروفات إدارية وعمومية

لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥,٩١٨,٤٤٣	٦,٣٠٦,١٧٩	رواتب واجور و ما في حكمها
٤٦٨,١٣٨	٢٢١,٨٩٦	رسوم حكومية
٥٨٧,٢٢٣	٢٩٢,٠٩٨	مكافآت وحوافز
٣٥٥,٦٧٥	٧٥٦,١٤٨	اتعاب مهنية استشارات
٣٨٧,١١٥	٣٩٦,٥٢٣	تأمينات اجتماعية
٣٦٠,٨٦٢	٣٤١,٧١٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
١٩٥,١١٤	٩٩,٤٩٧	اطفاء حق استخدام الاصول
٢٠٠,٠٢٩	٤٤٩,٧٥٤	مصروف منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٧٣,٤٢٦	١٥٢,٧٣٤	ضباغة ونظافة
١,٤٧٠,٠٠٠	٨٢٨,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة
٥٣٣,٢٠٤	١,٠٥٣,٧٠٣	أخرى
١٠,٦٤٩,٢٢٩	١٠,٨٩٨,٢٥٠	الإجمالي

٢١- ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح الفترة

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. إن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية، حيث لا يوجد لدى الشركة أدوات مالية مخفضة.

وبتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٦ م، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن طريق رسملة مبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من الأرباح المبقاة وإصدار أسهم مجانية. وبناءً عليه، تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم للفترة المقارنة بأثر رجعي عند احتساب ربحية السهم.

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م	
(غير مراجعة) معدلة	(غير مراجعة)	
٥٧,٩٨٤,٢٢٦	٤٠,٧٨٩,٠٧٠	صافي ربح الفترة
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
١,٩٣	١,٣٦	نصيب ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح الفترة

٢٢- إدارة المخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأس مال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في:

- الحفاظ على قدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين.
- توفير عائد للمساهمين.

٢٣- القيمة العادلة للأدوات المالية

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تقيس الشركة القيم العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة أدناه والذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في إجراء القياس.

المستوى ١: مدخلات متداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأدوات المماثلة.

المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المتداولة المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة (الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار). تشمل هذه الفئة على أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المتداولة في الأسواق النشطة لأدوات مماثلة، أو الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة أو

متشابهة في الأسواق التي يتم اعتبارها على أنها أقل من نشطة، أو طرق تقييم أخرى التي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها الهامة بصورة مباشرة أو غير مباشرة من البيانات السوقية.

المستوى ٣: مدخلات غير قابلة للملاحظة. تتضمن هذه الفئة كافة الأدوات ذات طرق التقييم التي تشمل على مدخلات لا تستند على بيانات قابلة للملاحظة، كما أن المدخلات غير القابلة للملاحظة ذات أثر هام على تقييم الأداة. تتضمن هذه الفئة أدوات تم تقييمها بناءً على الأسعار المتداولة لأدوات مماثلة والتي تتطلب تعديلات أو افتراضات غير قابلة للملاحظة الهامة لتعكس الفروقات بين الأدوات.

أقرت الإدارة بأن القيم العادلة للنقد وما في حكمه والذمم المدينة التجارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة والموجودات المتداولة الأخرى والذمم الدائنة التجارية والقروض والمطلوبات المتداولة الأخرى أنها تقارب قيمها الدفترية؛ وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

٢٤- المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها بما يتفق مع طرق اعداد التقارير الداخلية.

تتم المعاملات مع القطاعات بنفس الشروط مع القطاعات الأخرى وتقوم الشركة بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات ونتائج الأعمال لكل قطاع تشغيلي بناءً على التقارير الداخلية التي تعرض بانتظام على متخذ القرارات التشغيلية الرئيسي لغرض تقييم الأداء وتخصيص الموارد وحيث أن إجمالي الأصول والالتزامات لكل قطاع لا تقدم بشكل منتظم ضمن تلك التقارير إلى متخذ القرارات التشغيلية الرئيسي فقد اقتصر الإفصاح على قياس الربح أو الخسارة الخاصة بكل قطاع ولم يتم الإفصاح عن الأصول والالتزامات القطاعية وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٨).

للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م:

الإجمالي	خدمات إدارية وتأجير عقارات	قطاع المقاولات والتطوير للغير	قطاع بيع العقارات	
٢١٣,٢٨٤,٢٠٠	٥,٥٦٥,٠٥٢	١٢٤,٩٣١,٨٣٠	٨٢,٧٨٧,٣١٨	الإيرادات
(١٨٦,٧٤٤,٤١٢)	(٤٨٥,٠٢٥)	(١١٨,٤٩٦,٠٨٤)	(٦٧,٧٦٣,٣٠٣)	التكلفة
٢٦,٥٣٩,٧٨٨	٥,٠٨٠,٠٢٧	٦,٤٣٥,٧٤٦	١٥,٠٢٤,٠١٥	مجمّل الربح
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م:				
الإجمالي	خدمات إدارية وتأجير عقارات	قطاع المقاولات والتطوير للغير	قطاع بيع العقارات	
١٣٤,١١٣,٥٠٧	٢,٠٠٤,٢٣٨	٣٨,٣٢٠,٤٨٩	٩٣,٧٨٨,٧٨٠	الإيرادات
(٩٩,٠٤٤,٠٣٦)	-	(٣٢,٧٠١,٨١٥)	(٦٦,٣٤٢,٢٢١)	التكلفة
٣٥,٠٦٩,٤٧١	٢,٠٠٤,٢٣٨	٥,٦١٨,٦٧٤	٢٧,٤٤٦,٥٥٩	مجمّل الربح

٢٥- أثر التغير في السياسة المحاسبية

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م وافق مجلس إدارة الشركة على تغيير السياسة المحاسبية للقياس اللاحق للعقارات الاستثمارية من نموذج التكلفة الى نموذج القيمة العادلة وذلك لان الادارة تري أن هذا النموذج يوفر معلومات أكثر ملاءمة وموثوقية عن المركز المالي وأداء الشركة وام تطبيق هذا التغير بأثر رجعي وفقا 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 الفترات السابقة المعروضة:

يعد التعديل	التعديل	قبل التعديل
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م		
٣٩,٥٧٢,٦٢٥	٣٩,٥٧٢,٦٢٥	-
(٩٩,٠٤٤,٠٣٦)	١٢٩,٢٨٨	(٩٩,١٧٣,٣٢٤)
٦١,٩٩٤,١٢٣	٣٩,٧٠١,٩١٣	٢٢,٢٩٢,٢١٠
٥٨,٨٥٧,٧٠١	٣٩,٧٠١,٩١٣	١٩,١٥٥,٧٨٨
٥٧,٩٨٤,٢٢٦	٣٩,٧٠١,٩١٣	١٨,٢٨٢,٣١٣
١,٩٣	١,٣٢	٠,٦١
		نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة

لا يوجد أي تأثير على إجمالي التدفقات النقدية التشغيلية أو الاستثمارية أو التمويلية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م

٢٦- الارتباطات الرأس مالية والالتزامات المحتملة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م، بلغ رصيد الارتباطات الرأس مالية القائمة ٣٢٨,٠٣٨ ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، أصدرت الشركة خطاب ضمان بنكي بمبلغ ١٨,٠٣٨,٢٩٥ ريال سعودي لصالح الشركة الوطنية للإسكان، وسنداً لأمر بمبلغ ٧٤,٤٧٦,٩١٨ ريال سعودي لصالح أحد المطورين، كضمانات التزام تعاقدي عن مشاريع قيد التطوير.

رسوم الأراضي البيضاء

استلمت الشركة بعد نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عدداً من فواتير رسوم الأراضي البيضاء بقيمة ١٠,٣٠١,٣٣٧ ريال سعودي عن أراضي مملوكة لها. قامت الإدارة بدراسة هذه المطالبات بالتشاور مع المستشار القانوني، حيث إن بعض الفواتير تخص أراضي لمشاريع منتهية ومنجزة وصادر لها شهادات إشغال، في حين أن الفواتير الأخرى تتعلق بأراضي تنطبق عليها إعفاءات نظامية، وقد تم تقديم اعتراضات رسمية، ونظراً لعدم وضوح النتيجة النهائية حالياً وعدم التأكد من نشوء التزام، لم يتم تكوين مخصص، وتم الإفصاح عنها كالتزام محتمل.

٢٧- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٦ م، وقعت الشركة اتفاقية إطارية مع شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) وشركة بناء الثروات المالية، لتأسيس صندوق عقاري خاص بحجم مستهدف يبلغ ٧٣,٤٤١,٠٢٠ ريال سعودي لتطوير أرض الشركة في حي الحمراء بقيمة ٣٠,٦٧٢,٠٠٠ ريال سعودي. ستشارك الشركة بحصة عينية ٣٠% من قيمة الأرض، وسداد الباقي نقداً وفق الاتفاقيات النهائية. ولم تنتج عن هذه الاتفاقية أي تعديلات على الأرصدة المعروضة في القوائم المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م باعتبارها حدثاً لاحقاً غير تعديلي.

٢٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٢٩- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة

اعتمدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ صفر ١٤٤٨ هـ الموافق ١٣ أغسطس ٢٠٢٦ م.



شكراً لكم

☎ 9200 333 66

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