

من أراضٍ شاغرة إلى مجتمعات نابضة بالحياة

التقرير السنوي ٢٠٢٣

 العقارية
AL AKARIA

Since 1976
تاريخها يحكي





صاحب السمو الملكي الأمير
محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
ولي العهد ورئيس مجلس الوزراء

الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
خادم الحرمين الشريفين



فهرس المحتويات

لمحة عامة	٦
أبرز الإنجازات	١٠
كلمة رئيس المجلس	١٢
كلمة الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب	١٤
كلمة رئيس القطاع المالي	١٨
ركائز الأعمال	٢٤
النموذج التشغيلي	٢٦
ما يميزنا في العقارية	٢٨
سياق الأعمال	٣٤
الاستدامة	٤١
استعراض محفظة العقارات	٤٤
استعراض محفظة العقارات	٤٦
مراجعة محفظة الأراضي	٨٧
مراجعة رأس المال الفكري	٩٢
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	٩٤
بناء شبكة علاقات قوية	٩٦
العملاء	١٠٠
الموظفون	١٠٤
المشتريات	١١٠
الامتثال والمسؤولية	١١٢
الصحة والسلامة	١١٤
إدارة المخاطر	١١٦
إطار إدارة المخاطر	١١٨
تصنيف المخاطر	١٢٠
حوكمة الشركة	١٢٢
المساهمون	١٢٤
توزيعات الأرباح	١٢٩
مجلس الإدارة	١٣٠
لجان مجلس الإدارة	١٤٨
الإدارة التنفيذية	١٥٦
المكافآت	١٦٠
معاملات الأطراف ذوي العلاقة	١٦٧
القروض مستحقة الدفع	١٦٨
العقوبات والجزاءات	١٦٩
الإقرارات	١٧٠
التقارير المالية	١٧٤
تقرير المراجع المستقل	١٧٦
قائمة المركز المالي الموحدة	١٨٢
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة	١٨٤
قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة	١٨٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٨٦
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١٨٧
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٨٩



لمحة عامة

لمحة عن الشركة

تأسست الشركة العقارية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥٨ وتاريخ ١٥ يوليو ١٩٧٦م، وكان تأسيسها علامة فارقة في تاريخ قطاع التطوير العقاري بالمملكة بصفاتها الشركة الأولى من نوعها في هذا الميدان. وخلال مسيرتها الممتدة على مدى ٤٧ عامًا، رسخت الشركة مكانتها الريادية في مجال التطوير العقاري، وأبرزت بوضوح دورها المحوري في تشكيل معالم مدينة الرياض الحديثة من خلال مشاريعها الاستراتيجية المتنوعة.

الرؤية

أن نبني أثرى تجربة حياتية في المملكة العربية السعودية

الرسالة

إعادة تعريف التجارب العقارية ليكون الإنسان محورها، من خلال تبني مفاهيم حديثة ومبتكرة قائمة على أنسنة المدن

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

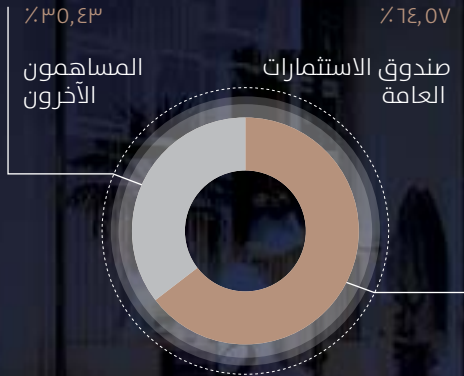
حوكمة الشركة

التقارير المالية

حصص الملكية

تؤول ملكية الشركة العقارية السعودية جزئيًا إلى صندوق الاستثمارات العامة الذي يُعتبر المساهم الرئيسي في الشركة، بينما تعود ملكية الأسهم المتبقية، التي تمثل ٣٥,٤٣٪، إلى مساهمين آخرين بنسبة تقل عن ٥٪ من إجمالي الأسهم لكل منهم.

يملك صندوق الاستثمارات العامة ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة العقارية السعودية.



القطاعات محور التركيز

المجمعات السكنية



الوجهات متعددة الاستخدامات (بما في ذلك الضيافة)



مجمعات مكاتب الأعمال



تطوير المخططات الشاملة (للأراضي)



المراكز التجارية العصرية



أبدعت الشركة العقارية السعودية في تصميم وبناء العديد من المشاريع المبتكرة في الرياض، وهي ملكية اليوم على صيانتها وإدارتها. وتشمل هذه المشاريع المجمعات السكنية الخاصة، والمسكن الراقية المقامة في الحي الدبلوماسي في الرياض، ومراكز التسوق المتكاملة، والمجمعات التجارية متعددة الاستخدامات، والمباني المكتبية الحديثة. يتجلى دور الشركة العقارية الريادي وسجلها الحافل بالمشاريع وخبرتها الواسعة في مجال التطوير العقاري في بصمتها الفريدة في العديد من المشاريع في مدينة الرياض ورغم تركيز إنجازاتها في مدينة الرياض، إلا أنها بدأت التوسع في مناطق مختلفة من المملكة وذلك من خلال مشروعين مميزين في كل من مدينة جدة والعلا. وتبرز العديد من هذه المشاريع السكنية والتجارية ومشاريع التجزئة التي نفذتها الشركة كنماذج يُحتذى بها في الهندسة المعمارية وجمالية التصاميم. ولطالما حرصت الشركة العقارية السعودية على أداء دور قيادي فعال في الارتقاء بمستوى معيشة المواطنين السعوديين، والمشاركة بفاعلية في تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للمملكة.

الشركات التابعة

تمتلك الشركة العقارية السعودية ثلاث شركات تابعة متكاملة تأسست في المملكة العربية السعودية وتعمل بها، بالإضافة إلى شركة الوديان العقارية السعودية وشركة حدود العقارية للاستثمار.

بنية



60%

نسبة ملكية الشركة العقارية السعودية

(الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، وهي شراكة مع شركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات)

0. رأس المال
مليون ريال سعودي

الأنشطة الرئيسية

تنفيذ أعمال
البنية التحتية

تعمير



100%

نسبة ملكية الشركة العقارية السعودية

(الشركة العقارية السعودية للتعمير)

34 رأس المال
مليون ريال سعودي

الأنشطة الرئيسية

إنشاء المباني

استعراض محفظة العقارات

حدود

الوديان

ممتلكات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة



إدارة المخاطر

100%

نسبة ملكية الشركة العقارية السعودية

(شركة حدود العقارية للاستثمار)

100%

نسبة ملكية الشركة العقارية السعودية

(شركة الوديان العقارية السعودية)

60%

نسبة ملكية الشركة العقارية السعودية

(الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، وهي مشروع مشترك مع شركة بوسكو أي أند سي العربية السعودية وشركة بوسكو للتشغيل والصيانة)

حوكمة الشركة

التقارير المالية

0,1
رأس المال
مليون ريال سعودي

0,0
رأس المال
مليون ريال سعودي

20
رأس المال
مليون ريال سعودي

الأنشطة الرئيسية

التطوير العقاري

الأنشطة الرئيسية

تطوير مشروع الوديان

الأنشطة الرئيسية

صيانة الممتلكات وتشغيلها وإدارتها

أبرز الإنجازات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الكفاءة المالية

ارتفاع إجمالي الربح بنسبة ٢٣٪ ليصل إلى ٥٦١ مليون ريال سعودي

المحافظة على نسبة جيدة للدين إلى حقوق الملكية تبلغ ٠,٦٤

تحقيق عوائد بقيمة ٣٩ مليون ريال سعودي من الودائع لأجل

إنجازات الشركات التابعة

”تعمير“: إتمام مشروع بناء مجمع العقارية السكني (بوابة ٨) ومجمع ٢٤ في الحي الدبلوماسي

”بنية“: إنجاز الأعمال الترابية العامة لمنطقة الخاجان الثلاثة ومنطقة بوابة الدرعية الثانية

”ممتلكات“: إبرام ٩ عقود جديدة لأعمال الصيانة والنظافة والضيافة والتشغيل والأمن

الشراكات الجديدة

توقيع اتفاقية إدارة الفنادق مع مجموعة هيلتون العالمية

إطلاق مشروع مشترك مع شركة التحالف العقاري

إبرام اتفاقية جديدة للتشغيل والصيانة مع شركة أنبوكس

النتائج التشغيلية

أتمتة ٣٥٪ من الخدمات

ربط الشركة وشركاتها التابعة بمنظومة الفوترة الإلكترونية التابع لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك

الحصول على شهادة الالتزام بضوابط الأمن السيبراني المقدمة من أرامكو السعودية

التركيز على المستثمرين

زيادة سعر السهم بنسبة **٤٠%**

إنشاء إدارة جديدة للالتزام والأخلاقيات

إطلاق إدارة علاقات المستثمرين

زيادة نسبة ملكية المستثمرين المؤسسيين بنسبة **١%**

علاقات الموظفين

ارتفاع نسبة رضا الموظفين إلى **٦٦%**

نيل شهادة النطاق البلايني من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

سعودة الإدارة العليا بنسبة **٦٧%**

خدمة العملاء

تحقيق معدل استجابة فورية للمكالمات بنسبة **٩٠%**

ارتفاع مستوى رضا المستأجرين إلى **٦٠%**

الرد على **١٠,٠٠٠** استفسار هاتفي واردة من العملاء

حل نحو **٦,٠٠٠** شكوى

مشاريع الرؤية

توقيع عقود جديدة مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير

توقيع عقود جديدة مع بوابة الدرعية من خلال "بنية"

توقيع اتفاقيتين لتطوير عدد من الفلل في حي سدره مع شركة روشن العقارية

توقيع عقود جديدة مع القدية والمربع من خلال "بنية"

كلمة رئيس المجلس



إن الشركة العقارية السعودية
تسير بخطى ثابتة نحو
مستقبل مشرق بفضل قوة
مركزها المالي وتوقعات
إيراداتها الإيجابية وسجلها
الحافل بالإنجازات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

في الختام، لا يفوتني أن أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان - حفظهما الله - على رؤيتهما الثاقبة وقيادتهما الحكيمة التي تسير بالمملكة نحو مستقبل واعد.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى مجلس إدارتنا الموقر ومنسوبينا الأوفياء وكافة أصحاب المصالح الذين لطالما كانوا شركاء النجاح في مسيرة الشركة ومساعدتها لتحقيق الرؤية الطموحة للمملكة وتطلعاتها المستقبلية.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

نايف بن صالح الحمدان
رئيس مجلس الإدارة

من دواعي فخرنا أيضًا أن الشركة العقارية السعودية تؤدي دورًا فاعلاً في دعم رؤية السعودية ٢٠٣٠ وخارطة الطريق الوطنية الطموحة للمستقبل، وذلك من خلال التركيز على إنشاء مجتمعات متكاملة وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. كما تسهم الشركة بفعالية في تحقيق الاستراتيجية الوطنية للإسكان في المملكة من خلال توفير المزيد من الأراضي وتشييد وحدات سكنية تلبي احتياجات المواطنين، بما ينسجم مع الجهود الرامية إلى تعزيز نسبة تملك المنازل وترسيخ دعائم منظومة عقارية قوية وصامدة في المملكة. وكل هذا ما هو إلا خير دليل على أن الشركة العقارية السعودية تسير بخطى ثابتة نحو مستقبل مشرق بفضل قوة مركزها المالي وتوقعات إيراداتها الإيجابية وسجلها الحافل بالإنجازات.

السادة مساهمو الشركة العقارية السعودية،

إنه لمن دواعي سروري أن أشارككم نجاح الشركة العقارية السعودية في الحفاظ على مستوى الجودة الذي يميزها عن غيرها طوال عام ٢٠٢٣م، وذلك بفضل خبراتها المتراكمة ومهارات فريقها المحترف. إن مشاريع الشركة خير شاهد على تاريخها العريق في المملكة، الممتد على مدى أكثر من أربعة عقود والشامل لمشاريع سكنية وتجارية راقية ومشاريع تجزئة متميزة تلبي تطلعات السوق، مما أكسبها تقديرًا واسعًا باعتبارها من أبرز الجهات الفاعلة في القطاع العقاري السعودي.

كما نجحنا في تحسين أداءنا المالي والتشغيلي، وتعزيز محفظتنا الاستثمارية لتحقيق أفضل عائد ممكن، والمشاركة في مشاريع عملاقة وبارزة، وتعزيز مكانتنا على امتداد سلسلة القيمة بأكملها، وذلك في إطار استراتيجيتنا الخمسية المتكاملة.

كلمة الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



حقق سعر سهم الشركة
العقارية السعودية أداءً مميزاً
في عام ٢٠٢٣م، فقد شهد
قفزة بنسبة ٤٠٪، إذ ارتفع
من ١١,٤٢ ريال سعودي إلى
15,94 ريال سعودي.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

والدؤوبة هي التي أوصلتنا إلى النجاحات التي نعتر بها اليوم. كما أتوجه بجزيل الشكر إلى مساهمينا الكرام وجميع أصحاب المصالح على دعمهم المستمر ووقوفهم دوماً إلى جانبنا، ونحن على ثقة تامة بأننا سنحقق المزيد من الإنجازات في المستقبل بفضل الله ثم بفضل كل من يساندنا.

إبراهيم بن محمد العلوان
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

في إنجاز آخر، حقق سعر سهم الشركة العقارية السعودية أداءً مميّزاً في عام ٢٠٢٣م، فقد شهد قفزة بنسبة ٤٠٪، إذ ارتفع من ١١,٤٢ ريال سعودي إلى ١٥,٩٤ ريال سعودي. وتعكس هذه الزيادة الأداء المالي القوي للشركة، كما أنها شهادة دامغة على ثقة المستثمرين الراسخة بها. من جانب آخر، أنشأت الشركة إدارة جديدة لعلاقات المستثمرين، ما يجسد التزامنا المستمر بالتواصل البناء مع المستثمرين وتمسكنا بالممارسات المسؤولة التي تزيد من قيمة الشركة.

ختاماً، أود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن خالص تقديري وامتناني لجميع أعضاء فريق العمل وشركائنا وزملائنا، فجهودهم المتميزة

السادة مساهمو الشركة العقارية السعودية،

يسرنا ويسعدنا أن نعرض عليكم التقدم والتطور من الناحية التشغيلية، والإنجازات في مجال الأعمال، والبيانات المالية في هذا التقرير السنوي.

لقد أثمر عام ٢٠٢٣م عن عدة إنجازات رئيسية، منها تنفيذ استراتيجيات واضحة المعالم، والدفع بكافة مشاريعنا الحالية، وإبرام عقود جديدة لمشاريع تطوير مميزة في أنحاء مختلفة في المملكة.

وفي سبيل تعزيز استراتيجية نمو الشركة للتركيز على الجودة، والحفاظ على التدفق النقدي الإيجابي، وإنشاء مصادر إيرادات مستدامة، تخطط الشركة العقارية السعودية لإطلاق مزيج متنوع من المشاريع بهدف تحقيق التوازن في الإيرادات من خلال توفير عوائد إيجار ثابتة من العقارات المؤجرة وعوائد رأسمالية مجزية من بيع العقارات المملوكة على الخارطة.

السياق الاستراتيجي

استراتيجية النمو للشركة العقارية السعودية

عمدت الشركة العقارية السعودية في عام ٢٠٢١م إلى اعتماد استراتيجية نمو خمسية جديدة تركز على تطوير الأراضي بمحفظتها إما لبيعها كوحدات سكنية مطورة أو لاستخدامها في مشاريع عقارية تجارية.

انطلاقاً من حرصها على تعزيز استقرار الدخل وتحسين الهيكل الرأسمالي من خلال توسيع محفظتها من الأصول المدرة للدخل، أقدمت الشركة على تحديث استراتيجيتها في شهر ديسمبر ٢٠٢٣م، مع تمديدتها حتى ٢٠٢٧م بدلاً من ٢٠٢٥م.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الركيزة الرابعة

تحقيق النمو المستدام

- التركيز على إنشاء مجمعات سكنية فاخرة
- تفعيل الاستثمار في المشاريع متوسطة الحجم وذات الاستخدامات المتعددة
- اغتنام الفرص المتاحة من خلال المشاركة في المشاريع الحكومية العملاقة والبارزة
- توسيع محفظة الأصول المدرة للدخل

الركيزة الثالثة

تعزيز التكامل مع الشركات التابعة

- تقييم الوضع الراهن واستكشاف فرص تعزيز القيمة
- تحقيق نمو مستقر من خلال التوسع في الحصة السوقية والتركيز على مشاريع رؤية ٢٠٣٠
- التوسع بتقديم خدمات متكاملة ذات جودة عالية

الركيزة الثانية

مراجعة الأصول وتجديدها

- تحسين محفظة الأراضي ووضعيتها
- التخلص من الأصول ذات الأداء الضعيف
- استعادة صدارة السوق العقارية بالرياض

الركيزة الأولى

التحسينات المالية والتشغيلية

- إعادة هيكلة الديون وزيادة رأس المال
- تحسين السيولة والربحية
- تطوير النموذج التشغيلي
- استحداث آليات استجابة سريعة تلبية احتياجات السوق المتغيرة وتضمن تحقيق الميزة التنافسية
- تحسين هيكل رأس المال

كلمة رئيس القطاع المالي



شهدت الشركة العقارية
السعودية ارتفاعاً ملحوظاً في
مجمّل أرباحها بلغت نسبته ٢٣٪
مقارنةً بالعام السابق، على الرغم
من تراجع الإيرادات بنسبة ١٢٪.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

فهد بن عايد الأسلمي رئيس القطاع المالي

على صعيد آخر، تجلّى المركز المالي القوي للشركة في ارتفاع نسبة التداول إلى ٢,00، وانخفاض نسبة الدين إلى حقوق الملكية إلى ١٤٠. ويعزى هذا التحسن إلى ضخ رأس المال الناتج من زيادة رأس المال في عام ٢٠٢٢م، فضلاً عن النجاح في إعادة هيكلة قرضين كبيرين.

في المجمل، نتوقع تحقيق نمو قوي في الإيرادات خلال عام ٢٠٢٤م في كافة قطاعات أعمالنا، بما في ذلك الإيجار والبيع والشركات التابعة، وهذا من شأنه تعزيز السيولة المالية للشركة وترسيخ مكانتها الرائدة في القطاع.

حققت الشركة العقارية السعودية أداءً ماليًا مميّزًا خلال عام ٢٠٢٣م بفضل التقدم الملموس الذي أنجزته في المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى الأداء المميز من الشركات التابعة

نتيجة لذلك، شهدت الشركة العقارية السعودية ارتفاعًا ملحوظًا في إجمالي أرباحها بلغت نسبته ٢٣٪ مقارنةً بالعام السابق، على الرغم من تراجع الإيرادات بنسبة ١٢٪. كما حققت الشركة زيادة بنسبة ٣٠٪ في دخلها التشغيلي وزيادة بنسبة ٢٦٪ في أرباحها قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والاهلاك وإطفاء الدين.

تزامنًا مع ارتفاع أسعار الفائدة، ارتفعت تكاليف التمويل للشركة بنسبة ٦٥٪، مما انعكس سلبيًا على صافي الدخل الذي انخفض بنسبة ١١٪ وعلى ربحية السهم التي تراجعت بنسبة ٤٧٪. وعلى الرغم مما سبق، نجح فريق القطاع المالي في تحقيق مكاسب مجزية بقيمة ٣٩ مليون ريال سعودي من الودائع لأجل، ما ساعد في تخفيف وطأة ارتفاع تكاليف التمويل. كما نتطلع إلى انخفاض تكاليف التمويل في العام المقبل بالنظر إلى الانخفاض التدريجي المتوقع في أسعار الفائدة.

الأداء المالي

نظرة عامة

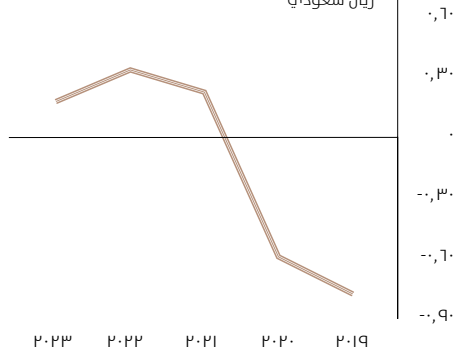
الإيرادات	إجمالي الربح	الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين	صافي الدخل
٢,١ مليار ريال سعودي ٢٠٢٢	٤٥٦,١ مليون ريال سعودي ٢٠٢٢	٣٢٥,٠ مليون ريال سعودي ٢٠٢٢	١٤٥,٢ مليون ريال سعودي ٢٠٢٢
١,٨	٥٦١,١	٤٠٩,١	١٢٨,٦
العائد على متوسط حقوق المساهمين	هامش إجمالي الربح	هامش الأرباح قبل اقتطاع الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين	هامش صافي الربح
٣,٨٪ ٢٠٢٢	٢٢,٢٪ ٢٠٢٢	١٠,٨٪ ٢٠٢٢	٧,١٪ ٢٠٢٢
٢,٧٪	٣٠,٩٪	٢٢,٥٪	٧,١٪
ربحية السهم	نسبة الدين إلى حقوق الملكية	صافي الدين	رأس المال العامل
٠,٣٤ ريال سعودي ٢٠٢٢	٠,٦٩ ٢٠٢٢	٢,٢٣ مليار ريال سعودي ٢٠٢٢	٩٠,٤ مليون ريال سعودي ٢٠٢٢
٠,١٨	٠,٦٤	٢,٤٤	١,٣٥
إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات		
٨,٩ مليار ريال سعودي ٢٠٢٢	٤,٢ مليار ريال سعودي ٢٠٢٢		
٨,٩	٤,٠		

قائمة الدخل الموحدة (ملخص لخمس سنوات)

الوصف	٢٠١٩ (جميع الأرقام بالآلاف)	٢٠٢٠ (جميع الأرقام بالآلاف)	٢٠٢١ (جميع الأرقام بالآلاف)	٢٠٢٢ (جميع الأرقام بالآلاف)	٢٠٢٣ (جميع الأرقام بالآلاف)
الإيرادات	٣٣٨,٠٢١	٥٥٣,٤٦٦	١,٠٢٨,٨٤١	٢,٠٥١,٢٧٦	١,٨١٤,٢٢٥
تكلفة الإيرادات	-١٦٦,٣٨٧	-٣٦٨,٠١٢	-٦٨١,٣٤٥	-١,٥٩٥,١٦٢	-١,٢٥٣,٠٩١
إجمالي الربح	١٧١,٦٣٤	١٨٥,٤٥٤	٣٤٧,٤٩٦	٤٥٦,١١٤	٥٦١,١٣٤
المصروفات العمومية والإدارية ومصروفات البيع والتسويق	-٢٥٦,٢٨٤	-٢٢٤,١٦١	-٢٢٨,٣٥١	-١٩٦,٣٧٦	-٢٢٣,٩١٩
الأرباح/(الخسائر) التشغيلية	-٨٤,٦٥٠	-٣٨,٧٠٧	١١٩,١٤٥	٢٥٩,٧٣٨	٣٣٧,٢١٥
تكلفة التمويل	-٤٤,٨٢٥	-١٧,٢٩٤	-٧٧,١٥٣	-١٤٩,٢٠٨	-٢٤٥,٥٩٢
الإيرادات الأخرى	٤٣,٣٩٣	٥٣,٦٩٦	٢٨,٧٧٦	٥٢,٨٧٧	٦٦,٢٩٤
الأرباح/(الخسائر) قبل احتساب الزكاة	-١٧١,٤٤٠	-١٢٩,١٢٨	١١٢,٢٩٣	١٦٣,٤٠٧	١٥٧,٩١٧
الزكاة	١٢,٦٨٧	-٢٥,٣٠٤	٣١,٧٧٠	-١٨,١٦٦	-٢٩,٣٤٢
صافي الدخل / (الخسارة) للسنة	-١٩٨,٠٤٦	-١٥٩,٠٩٣	١٤٥,٠٦٣	١٤٥,٢٤١	١٢٨,٥٧٥
ربحية السهم	-٠,٧٨	-٠,٥٩	٠,٢٣	٠,٣٤	٠,١٨

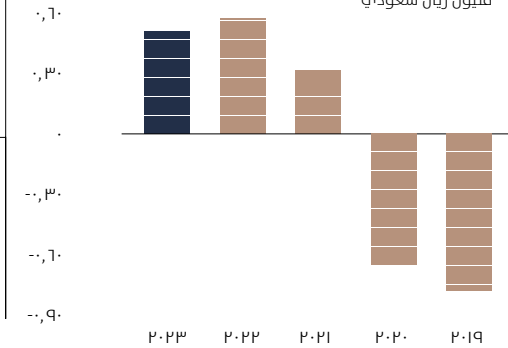
حركة ربحية السهم

ريال سعودي



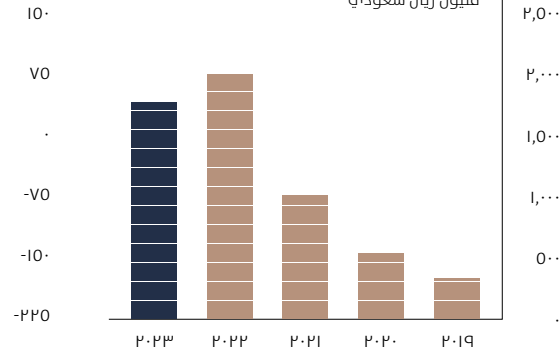
صافي الدخل / (الخسارة)

مليون ريال سعودي



الإيرادات

مليون ريال سعودي



الميزانية العمومية الموحدة (ملخص لخمس سنوات)

الوصف	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣ (جميع الأرقام بالآلاف)
الموجودات المتداولة	٣٨٦,٤٣٥	٧٨٤,٩٥٣	١,٦٣٩,٤٨٠	١,٦٧٢,٧٦١	٢,٢١١,٧٠٢
الموجودات غير المتداولة	٦,٨١٢,٦١٩	٦,٧٥٣,٥٨٥	٦,١٤١,١٦١	٧,١٨٠,١٣٢	٦,٦٩٩,٣٤٢
إجمالي الموجودات	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٩١١,٠٤٤
المطلوبات المتداولة	٣,٤٨٨,٨٩١	٢,٧٨٤,٥٢٥	٣,٠٧٨,١٧٩	٧٦٧,٣٤٦	٨٦٦,١١٧
المطلوبات غير المتداولة	٧٤٣,٨٧٤	١,٩١٤,٧٤٥	١,٧٠٣,٩١٥	٣,٣٩٢,٢٦٩	٣,١٦٢,١٣٢
إجمالي المطلوبات	٤,٢٣٢,٧٦٥	٤,٦٩٩,٢٧٠	٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,١٥٩,٦١٥	٤,٠٢٨,٢٤٩
رأس المال المشترك	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠
الأرباح المحتجزة/(الخسائر المتراكمة)	١٥٩,٠٤٣-	٢٦٢,٩١٤-	٢٤٥,٤٢١-	١٣٤,٨٨٢-	٦٧,٢٤٨-
إجمالي حقوق الملكية	٢,٩١٦,٢٨٩	٢,٨٣٩,٢٦٨	٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٦٩٣,٢٧٨	٤,٨٨٢,٧٩٥
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	٧,١٩٩,٠٥٤	٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٩١١,٠٤٤

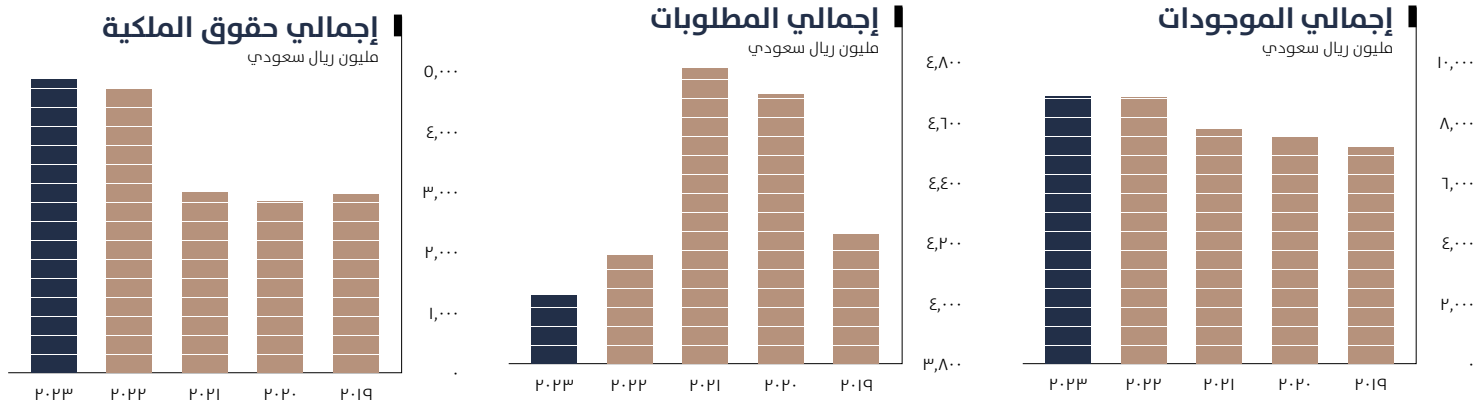
استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



ركائز الأعمال

استعراض محفوظات
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٣

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

ركائز الأعمال

تمتلك الشركة العقارية السعودية الخبرات اللازمة لاغتنام الفرص السانحة ووضع حجر الأساس لمستقبلٍ مُزدهرٍ للقطاع العقاري في المملكة، فهي من الشركات الرائدة التي تتمتع بثقل كبير في القطاع العقاري، وتتميز بمقومات فريدة وشركات تابعة ذات قيمة عالية.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الاستدامة | ٤١

سياق الأعمال | ٣٤

ما يميزنا في العقارية | ٢٨

النموذج التشغيلي | ٢٦

٢٤

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٠

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



النموذج التشغيلي

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

بيع العقارات وتسويقها

نستعين بكوادرنا المتخصصة في المبيعات والتسويق فيما يخص بيع الأراضي والوحدات السكنية، كما نستعين بمختلف منصات وقنوات البيع والتسويق بالتعاون مع وكالات التسويق والإعلان.

إدارة العقارات

ندير محفظتنا من العقارات المُدرة للدخل من خلال وحدتنا المتخصصة في إدارة العقارات التي تتولى كافة المسؤوليات المتعلقة بالتأجير، وإدارة العقارات، وإدارة علاقات العملاء، وتحصيل الإيجارات وتسويتها، وما إلى ذلك، كما نتعاقد مع جهات خارجية متخصصة في إدارة المرافق وتقديم الخدمات الأمنية.

التطوير العقاري

نعتمد على إدارتنا المتخصصة في التطوير العقاري لتنفيذ مشاريعنا العقارية وفقاً لأعلى معايير الجودة، كما نحرص على التعاون الوثيق مع شركات معمارية وهندسية من الطراز الرفيع لتنفيذ مشاريعنا وفقاً للميزانية والجدول الزمني والرؤية المستهدفة.

الاستثمار العقاري

نعتمد استراتيجية استثمار عقاري مدروسة للحفاظ على قاعدة أصول الشركة المدرة للدخل وتعزيزها، مع إعادة توظيف عائدات مشاريع التطوير العقاري في مشاريع استثمارية مجدية تحقق عوائد مجزية على المدى الطويل.

لمحة عامة عن الشركة

الأسواق المستهدفة

تركز الشركة العقارية السعودية على المساهمة في رسم ملامح مستقبل قطاع التطوير العقاري في المملكة، وتولي اهتمامًا خاصًا بمدينة الرياض، العاصمة النابضة بالحياة، لترسخ حضورها في قلب المشهد التنموي للمملكة، كما تضع بصمتها الفريدة في المشاريع الجديدة التي تُنفذ تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة والتي ستشكل مراكز حضرية حيوية في المستقبل.

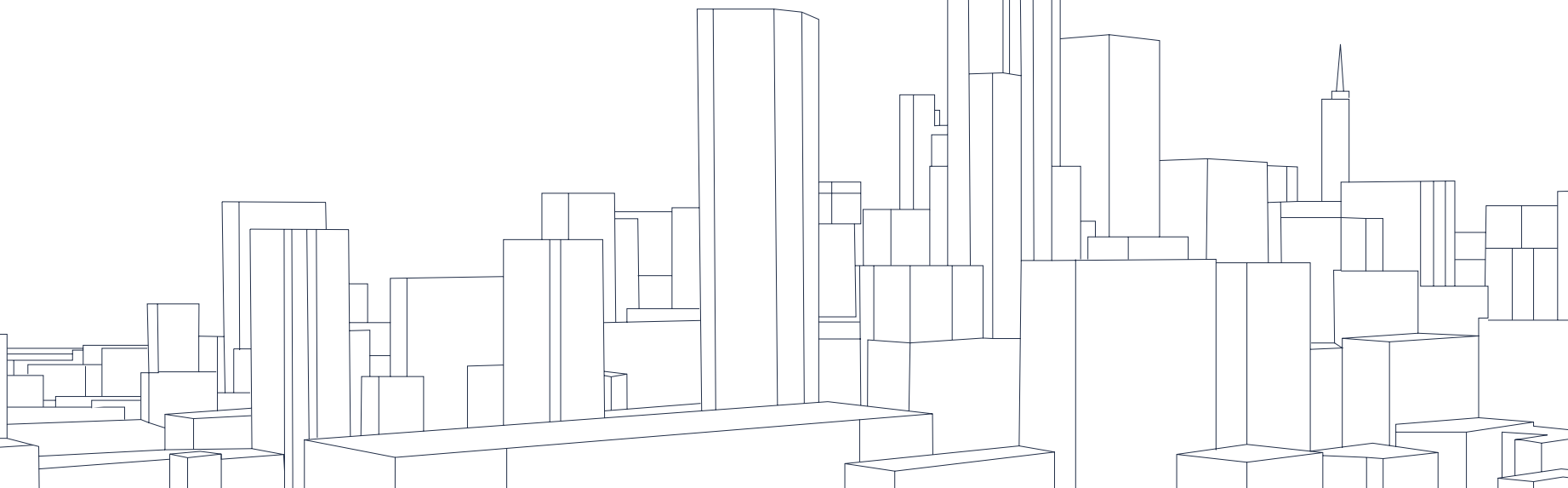
الفئات المستهدفة

الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع التي تتطلع إلى اقتناء وحدات سكنية معاصرة و مميزة بأسعار معقولة في مجتمعات حضرية متكاملة الخدمات.

الشركات والمؤسسات التي تبحث عن وحدات مكتبية متنوعة الأحجام تقع ضمن مجمعات الأعمال وتشمل مجموعة متنوعة من المرافق والخدمات، بما في ذلك مساحات كافية لركن السيارات.

المسافرون لأغراض العمل والترفيه الذين يرغبون في الاستمتاع بتجربة ضيافة راقية ومتكاملة تشمل المطاعم ومراكز التسوق وخدمات الضيافة.

الأسر والأفراد الذين يتطلعون إلى نمط حياة متكامل يجمع بين متعة التسوق وتجارب الترفيه المتنوعة، وذلك من خلال توفير تشكيلة واسعة من المتاجر والمطاعم وخيارات الترفيه.



ما يميزنا في العقارية

في الشركة العقارية السعودية، نرتقي بخدماتنا إلى مستويات استثنائية بفضل تاريخنا الحافل بالإنجازات، ورؤيتنا الثابتة، ومساهمينا البارزين، ومصادر دخلنا المتنوعة، ومنظومة خدماتنا المتكاملة، وبهذا نضمن لكم تحقيق قيمة مميزة ونجاحًا باهرًا.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٨

الخبرة الواسعة

بفضل إرثها العريق الذي
يمتد لأكثر من أربعة عقود،
تتمتع الشركة العقارية
السعودية بقدرات راسخة
تمكنها من اكتشاف الفرص
الواعدة والاستفادة منها
على الوجه الأمثل

تبرز الشركة العقارية السعودية كواحدة من أعرق الشركات العقارية في المملكة، وقد أسهمت بجدارة في رسم معالم التقدم العمراني في المملكة، لا سيما في مدينة الرياض، كما أنها من أوائل الشركات التي بادرت بإنشاء المجمعات التجارية والسكنية المتكاملة في منطقة الشرق الأوسط.

لقد أبدعت الشركة في تصميم وبناء العديد من المشاريع المبتكرة في جميع أنحاء المملكة، كما تعمل على صيانتها وإدارتها، وقد شكلت هذه المشاريع علامات فارقة في تاريخ التطوير العقاري ولا تزال مصدر إلهام حتى اليوم.

نحن على أهبة الاستعداد لإدارة وتنفيذ المشاريع الكبيرة على أكمل وجه، بما يضمن تحقيق تطلعات العملاء والشركاء والجهات الحكومية وكافة أصحاب المصالح، وذلك بفضل خبراتنا الراسخة وسجلنا الحافل بالإنجازات.



المواقع الاستراتيجية مجموعة من الأراضي الاستثمارية المختارة بعناية والتي توفر فرصًا استثنائية لتحقيق النمو وتعزيز القيمة

حققت الشركة العقارية السعودية نجاحًا باهرًا من خلال تطوير الأراضي المملوكة لها وإدارتها، أو عن طريق تطوير وبناء الأراضي المملوكة لأطراف أخرى سواء كان ذلك نظير مقابل مالي محدد أو عبر الدخول في شراكات استراتيجية تتنوع بين الملكية المشتركة والإدارة والتشغيل وتطوير خدمات الإدارة.

تتمتع الشركة أيضًا بميزة تنافسية فريدة يصعب على معظم مطوري العقارات تحقيقها، وذلك بفضل محفظة الأراضي الواسعة التي تمتلكها وخبرتها الراسخة واستراتيجيتها التطويرية المتميزة.

بالإضافة إلى ذلك، تتحلى الشركة بفهم عميق لقيم المملكة وتطلعاتها، ما يجعلها قادرة على استخدام التطوير العقاري كأداة فاعلة لخدمة المجتمع وتحقيق رؤية وطننا الغالي.

مساهمو الشركة رفيعي المستوى تتمتع الشركة العقارية السعودية بميزة تنافسية استثنائية تنبع من كون المستثمر الرئيسي فيها هو صندوق الاستثمارات العام، الداعم الأكبر لرؤية السعودية ٢٠٣٠

تفخر الشركة العقارية السعودية بأن المساهم الرئيسي فيها هو صندوق الاستثمارات العامة السعودي، وهو صندوق الثروة السيادية للمملكة الذي تُقدر أصوله الإجمالية بنحو ٨٠٠ مليار دولار أمريكي*، والذي يُعد من بين أكبر صناديق الثروة السيادية في العالم.

يملك صندوق الاستثمارات العامة محفظة استثمارية عالية المستوى تستهدف الاستثمارات المستدامة ذات الأثر الإيجابي. كما يسهم بشكل رئيسي في دعم تحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠ من خلال أداء دور ريادي في تحفيز نمو القطاعات الجديدة وإطلاق شركات ومشاريع واعدة في جميع أنحاء المملكة.

من جهتها، تواصل الشركة العقارية السعودية أداء دورها بصفتها شريكاً فاعلاً وحيوياً في مسيرة التحول هذه.

*كما في سبتمبر ٢٠٢٣





الإيرادات المتنوعة

ترسي الشركة العقارية السعودية دعائم راسخة لنموها المتواصل من خلال أعمال التطوير والإيجار والبيع والخدمات العقارية المرتبطة بها

تنشط الشركة العقارية السعودية في مجالات عدة، تأتي في مقدمتها تملك وتطوير الأراضي المناسبة لمشاريع البناء والتشييد، وبيع أو تأجير المرافق السكنية والتجارية ومرافق التجزئة. وفي الوقت نفسه، يشكّل الدخل الإيجاري من العقارات القائمة جزءاً كبيراً من إيرادات الشركة.

يتيح لنا هذا التنوع في مجالات عملنا امتلاك استراتيجيات نمو متنوعة تستطيع مواكبة اتجاهات السوق، وتلبية احتياجات العملاء على وجه السرعة، سواء من خلال التركيز على الفئات ذات الدخل المتوسط والمرتفع في القطاع السكني، أو توفير مساحات عمل مشتركة تلبية احتياجات مجتمع الأعمال، أو المساهمة في تعزيز خيارات الترفيه في قطاع التجزئة.

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الخدمات المتكاملة

تمتلك الشركة العقارية السعودية شركات تابعة على طول سلسلة القيمة العقارية، وتقدم هذه الشركات خدمات ومزايا شاملة

أقامت الشركة العقارية السعودية شركات استراتيجية مع شركات عقارية عالمية ومحلية لتأسيس شركات تابعة متخصصة تمتلك فيها الحصة الأكبر، وتقدم هذه الشركات التابعة خدمات متنوعة تشمل إدارة العقارات والإنشاءات والمقاولات. وتعزز هذه المنظومة المتكاملة قدرة الشركة على تنفيذ المشاريع الكبيرة بكفاءة وفعالية بما يتماشى مع تطلعات رؤية ٢٠٣٠. وتتميز سلسلة القيمة المتكاملة للشركة العقارية السعودية بأنها تتجاوز الخدمات العقارية التقليدية وذلك بفضل امتلاكها وحدات أعمال متخصصة تضمن تحقيق أعلى معايير الجودة وتحسين كفاءة التكلفة في جميع مراحل سلسلة التوريد، بدءاً من مرحلة تطوير المشروع ووصولاً إلى خدمات ما بعد البيع. ويسهم التعاون مع الشركات المتخصصة في تحقيق العديد من المزايا للشركة العقارية السعودية، بما يشمل ما يلي:

- رفع كفاءة أداء الأعمال
- زيادة الإنتاجية
- تحسين إجراءات العمل
- خفض التكاليف التشغيلية
- تعزيز رضا العملاء
- توسيع نطاق السوق



سياق الأعمال

المشهد العام للسوق

بالنظر إلى أن اقتصاد المملكة يُعدّ الاقتصاد الأكبر في منطقة الشرق الأوسط، فإنّ المملكة تدرك مدى أهمية القطاع العقاري ودوره المؤثر في تنويع الاقتصاد وتوفير فرص العمل وجذب الاستثمارات الأجنبية. في هذا السياق، يشهد قطاع العقارات نموًا استثنائيًا مدفوعًا بجملة من العوامل المؤثرة التي تشمل التركيبة السكانية الشابة نسبيًا والنمو السكاني المتواصل والتوسع العمراني السريع وارتفاع القدرة الشرائية. وبالتوازي مع ذلك، تشهد السوق العقارية تحولات جذرية بفضل اللوائح التنظيمية الموحدة وسهولة الحصول على التمويل والاستثمارات الأجنبية.

شهدت السنوات القليلة الماضية إطلاق الحكومة السعودية للعديد من المبادرات الساعية إلى دعم القطاع الخاص، ومن أبرزها إعادة صياغة دور صندوق الاستثمارات العامة ليكون بمثابة ذراع استثماري يعزز الإنفاق الحكومي وفق إطار مترابط ومتكامل. ويؤدي صندوق الاستثمارات العامة حاليًا دورًا محوريًا في تنمية قطاعات استراتيجية مثل العقارات، إلى جانب مشاركته في تنفيذ المشاريع العملاقة.

تشمل المبادرات الأخرى التي أطلقتها الحكومة برنامج "شريك" للشراكة بين القطاعين العام والخاص، وبرنامج التخصيص الذي يتم من خلاله

طرح الأصول الحكومية للقطاع الخاص على مراد، والاستراتيجية الوطنية للاستثمار التي تعمل كمحفز لتحقيق التحول الاقتصادي.

تسهم هذه العوامل أيضًا في تعزيز الطلب بصورة غير مسبقة على العقارات الفاخرة، خاصة المرافق اللوجستية والمشاريع السكنية والمجمعات التجارية والمباني المكتبية من الدرجة الأولى.

في ظل التقدم الملموس الذي تحرزه المملكة نحو بلوغ أهداف رؤية ٢٠٣٠، يبرز القطاع العقاري بوصفه محركًا رئيسيًا في مسيرة تحقيق التنوع الاقتصادي والنمو المستدام للمملكة.

النمو الراسخ والمستدام

وفقاً للاستراتيجية الوطنية للاستثمار التي وضعتها الحكومة، فمن المتوقع ضخ نحو ١,٣ تريليون دولار أمريكي في الاقتصاد حتى عام ٢٠٢٥م، مع تخصيص جزء كبير من هذه الاستثمارات لقطاع البنية التحتية. وتشير تقارير شركة "نايت فرانك" الرائدة عالمياً في مجال الاستشارات العقارية إلى أن قيمة المشاريع العقارية ومشاريع البنية التحتية المعلن عنها منذ عام ٢٠١٦م تتجاوز ١,٢٥ تريليون دولار أمريكي.

هذا وينصب تركيز القطاع العقاري على إنشاء مدن متكاملة، وتطوير قطاعي السياحة والترفيه، وتوسيع نطاق سوق التمويل العقاري لزيادة نسبة ملكية المواطنين السعوديين للمنازل إلى ٧٠٪.

في سياق متصل، تسعى المملكة إلى استقبال ١٠٠ مليون سائح بحلول عام ٢٠٣٠م، وهي تضح استثمارات ضخمة في توسيع قطاعات تجارة التجزئة والضيافة والسياحة، مما يعزز نمو السوق العقارية بشكل أكبر.

تنبثق هذه المشاريع كافة من إطار رؤية السعودية ٢٠٣٠، وهي المبادرة الاستراتيجية طويلة الأجل للتنمية الاجتماعية والاقتصادية التي تركز على تحقيق النمو المستدام وتنويع الاقتصاد. وتسهم هذه المشاريع العملاقة في إحداث نقلة نوعية في القطاع العقاري السعودي، إذ تهدف إلى تحويل المملكة إلى وجهة عالمية للسياحة والاستثمار، والارتقاء بمستوى معيشة مواطنيها. وقد نجحت هذه المبادرات الطموحة بالفعل في استقطاب استثمارات أجنبية مباشرة ضخمة، مما أثمر عن تحفيز النمو الاقتصادي واستحداث فرص عمل جديدة.

للتذكير، تم إطلاق رؤية السعودية ٢٠٣٠ الطموحة عام ٢٠١٦م على يد صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان بهدف إحداث تحول جذري في مختلف القطاعات، بما في ذلك القطاع العقاري، وترسيخ مكانة المملكة كوجهة استثمارية عالمية رائدة. ومنذ ذلك الحين، شهد القطاع العقاري نموًا ملحوظًا ليصبح في طليعة مسيرة التنويع الاقتصادي التي تهدف إلى تقليل الاعتماد على عائدات النفط وبناء اقتصاد حيوي ومستدام.

تأثير رؤية السعودية ٢٠٣٠

تشهد المملكة العربية السعودية نشاطًا استثنائيًا في مجال البناء والتشييد، إذ تعكف حاليًا على تنفيذ مشاريع عملاقة تعتبر من الأضخم عالميًا، ومن أبرزها مدينة نيوم المستقبلية التي تبلغ استثماراتها ٥٠٠ مليار دولار أمريكي والمقرر إنشاؤها في المنطقة الشمالية الغربية، ومشروع البحر الأحمر السياحي على الساحل الغربي، ومشروع "القدية" الترفيهي العملاق، بالإضافة إلى سلسلة من المشاريع الكبرى الأخرى التي يجري تنفيذها داخل العاصمة الرياض وفي ضواحيها. وتسعى الحكومة سعيًا حثيثًا إلى أن تكون الرياض من بين أكبر عشر مدن اقتصادية على مستوى العالم بحلول عام ٢٠٣٠م. وفي ظل ارتفاع الإيرادات من النفط والغاز، يتم تحريك الموارد المالية لدعم الإنفاق في مجالات النقل الجماعي والبحث والتطوير وغيرها من الاستثمارات.

التأثير على النمو القطاعي

- الخطط الموضوعة لإنشاء مدن متكاملة
- التطورات الرئيسية في قطاعي السياحة والترفيه
- التوسع السريع في سوق التمويل العقاري
- زيادة نسبة تملك السعوديين للمساكن إلى ٧٠٪
- الخطط الطموحة لاستقبال ١٠٠ مليون سائح بحلول عام ٢٠٣٠م
- إعادة توجيه الاهتمام نحو قطاعي تجارة التجزئة والضيافة

الاستثمارات في البنية التحتية

في إطار رؤية ٢٠٣٠ التي تدفع بعجلة التحول نحو مستقبل مستدام، تبرز البنية التحتية والتخطيط العمراني كركيزتين أساسيتين لتحقيق أهدافها التحويلية. وفي هذا السياق، أطلقت المملكة سلسلة من مشاريع البنية التحتية بقيمة ١,٣ تريليون دولار أمريكي بهدف تنويع اقتصادها وتعزيز مكانتها كمركز عالمي رائد للاستثمار والخدمات اللوجستية.

في نفس النسق، تواصل خطة التنمية توفير فرص عديدة في مجالات جديدة ومتنوعة مثل المدن الذكية والترفيه والسياحة ومشاريع الطاقة النظيفة التي تقع في أماكن استراتيجية في جميع أنحاء المملكة.

على صعيد آخر، تنتج العديد من الفرص الجديدة والواعدة من المشاريع العملاقة في القطاعين العام والخاص والممولة من قبل صندوق الاستثمارات العامة، والهيئات الملكية المسؤولة عن المناطق العمرانية الرئيسية، والوزارات ذات الصلة، والقطاع الخاص.

بالتوازي مع ذلك، تواصل هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة مساعيها الدؤوبة لجذب اهتمام المستثمرين إلى مشاريع المدن الاقتصادية القائمة في المملكة، بهدف التصدي للتحديات الاجتماعية المتمثلة في قلة

المساكن ذات الأسعار المناسبة والافتقار إلى شبكات النقل الفعالة، من بين جملة أمور أخرى.

كما تشمل هذه الرؤية توسيع البنية التحتية الذكية وتنفيذ التحول الرقمي في كل القطاعات، وهذا من شأنه أن يساهم في تسريع في وتيرة التقدم على الساحة الرقمية في المملكة.

التشريعات واللوائح التنظيمية

• العقارات

تقع مسؤولية الإشراف على قطاع العقارات في المملكة بشكل رئيسي على عاتق الهيئة العامة للعقار التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وتتولى الهيئة مهمة تسجيل كافة العقارات في المملكة، والإشراف على الأنشطة العقارية غير الحكومية، وفض النزاعات العقارية من خلال مركز التحكيم العقاري السعودي.

أما الهيئة العامة لعقارات الدولة، (المعروفة سابقًا باسم "مصلحة أملاك الدولة") والتابعة لمكتب رئيس الوزراء، فهي تتولى مهمة إدارة محفوظات العقارات الحكومية وصيانتها. وتشكل العقارات الحكومية جزءًا كبيرًا من مجمل الممتلكات العقارية للمملكة، وتستأثر الوزارات والمؤسسات الحكومية الأخرى بالنسبة الأكبر من ملكية هذه العقارات.



من جانب آخر، أطلقت المملكة برنامج الإسكان في عام ٢٠١٨م بهدف مساعدة الأسر السعودية على تملك المنازل التي تناسب احتياجاتهم وإمكانياتهم المادية. ويتضمن هذا البرنامج مسارين رئيسيين، أولهما مركز "إتمام" الذي ينسق بين المطورين وأصحاب المنازل لتسريع الإجراءات العقارية، وثانيهما منصة "سكني" الإلكترونية التي تقدم الدعم للمواطنين في كل مراحل عملية شراء المنازل، بدءاً من إيجاد المنزل المناسب ووصولاً إلى الحصول على التمويل المطلوب.

بالإضافة إلى ما سبق، فإن صندوق التنمية العقارية، التابع لصندوق التنمية الوطني والذي يعمل بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، يقدم قروض التمويل العقاري للمواطنين السعوديين ويسهل حصولهم على تمويل لمساكنهم بأسعار مناسبة.

على صعيد آخر، تلتزم شركة الإسكان الوطنية، إلى جانب جميع شركاتها التابعة، بدعم تنمية القطاع الخاص في السوق العقارية السعودية، ويطمح برنامج الإسكان التابع لها إلى توفير ٤٠,٠٠٠ وحدة سكنية بأسعار مناسبة بحلول عام ٢٠٢٥م، إضافة إلى استحداث أكثر من ٣٨,٠٠٠ فرصة عمل جديدة في القطاع.

• الإنشاءات

تقع مسؤولية الإشراف على قطاع المقاولات في المملكة بشكل رئيسي على عاتق الهيئة السعودية للمقاولين التابعة لوزارة التجارة، كما تتولى العديد من المهام الأخرى، بما في ذلك نشر بيانات عن أداء المقاولين الأفراد بهدف مساعدة الجمهور وعملاء قطاع الإنشاءات على تقييم الموردين واختيار الأفضل من بينهم.

في حالة عدم توفر تشريعات محددة خاصة بالإنشاءات، يلجأ أطراف القطاع الخاص عادةً إلى الاتفاق فيما بينهم على بنود العقود وطرق التسعير، في حين تخضع العقود الحكومية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية المعمول به اعتباراً من ديسمبر ٢٠١٩م.

• الشمولية والتمويل

يملك صندوق الاستثمارات العامة الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري التي تعمل على توفير السيولة والحلول التمويلية لمؤسسات التمويل العقاري الرئيسية، كما تعزز إمكانية الحصول على تمويل ميسر لمشتري المنازل.



بالإضافة إلى ما سبق، يعمل برنامج الإسكان التنموي مع المنظمات غير الربحية لتلبية الاحتياجات السكنية للأسر المحتاجة.

• تملك الأجانب للعقارات

أعلنت المملكة العربية السعودية في أبريل ٢٠٢٢م عن تعديلات مقترحة على نظام تملك غير السعوديين للعقار، بما يشمل التملك في مناطق التطوير، وتملك غير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية للعقار أو الانتفاع به، والانتفاع بالعقارات الواقعة في المناطق الاقتصادية المستهدفة بالتطوير بما في ذلك مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

من الجدير بالذكر أن حق تملك العقارات مقتصر حاليًا في مكة المكرمة والمدينة المنورة على المواطنين السعوديين، باستثناء المكاتب والفروع التابعة للشركات المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي أو هيئة السوق المالية. كما يقتصر حق تملك الأراضي حاليًا على المواطنين السعوديين، أو مواطني وجهات دول مجلس التعاون الخليجي ولكن بشروط محددة. أما بالنسبة لغيرهم من

الشركات الأجنبية، فيقتصر حق التملك لديها على مشاريع معينة بموجب ترخيص استثمار أجنبي تصدره وزارة الاستثمار.

يُسمح للمستثمرين الأجانب بتملك العقارات الواقعة داخل المدن الاقتصادية الأربع وفقًا للوائح التنظيمية الخاصة بكل منها، ومع مراعاة الضوابط التي تضعها هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة. ويجوز للأفراد الأجانب امتلاك العقارات أو استئجارها لأغراض السكن الشخصي حصريًا بعد الحصول على إذن من وزارة الداخلية.

الآفاق والتوقعات

يرتبط مستقبل القطاع العقاري السعودي بشكل وثيق بالاتجاهات التحويلية والتقنيات الحديثة. ومع استمرار تطور القطاع، فإنه يفتح آفاقًا واسعة للمستثمرين والمطورين والمقيمين وغيرهم من أصحاب المصالح.

تأتي المدن الذكية والمجمعات السكنية المتكاملة في مقدمة الاتجاهات التحويلية في القطاع العقاري السعودي. وتجدر الإشارة إلى أن المملكة تضح استثمارات كبيرة في تطوير البنية التحتية الذكية، وتحسين كفاءة استخدام الموارد، ودمج التقنيات المتطورة للارتقاء بجودة الحياة في المناطق الحضرية، وتشمل الأمثلة على ذلك المباني الموفرة للطاقة وشبكات النقل الذكية. ولا شك أن تحويل المدن السعودية إلى مدن ذكية تتمتع ببنية تحتية متطورة وشبكات اتصال رقمية عالية الأداء من شأنه تعزيز جاذبية القطاع العقاري السعودي للمستثمرين والسكان على حد سواء.

البيئة الاقتصادية والنظرة المستقبلية

السياق العالمي

شهد الاقتصاد العالمي في عام ٢٠٢٣م تحديات جمة تمثلت في اضطرابات كلية شملت استمرار تداعيات جائحة كوفيد-١٩، والتوترات الجيوسياسية، وارتفاع التكاليف. وقد أسفر ذلك عن تباطؤ النمو وارتفاع معدلات التضخم، إذ تراجع معدل النمو العالمي من ٣,٥٪ في عام ٢٠٢٢م إلى ٣,٠٪ في عام ٢٠٢٣م، ومن المتوقع أن يتراجع أكثر ليصل إلى ٢,٩٪ في عام ٢٠٢٤م.

مع ذلك، تجاوزت الأسواق المالية العالمية التوقعات في عام ٢٠٢٣م، حيث شهدت ارتفاعًا كبيرًا في الأسهم وتعافيًا ملحوظًا في السندات. وعلى الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة في الولايات المتحدة الأمريكية إلى أعلى مستوياتها منذ ٢٢ عامًا، فقد زاد التفاؤل بشأن التخفيضات المحتملة لأسعار الفائدة في عام ٢٠٢٤م مع تراجع ضغوط التضخم. وقد حقق الاقتصاد الأمريكي نموًا قويًا أسهم في موازنة المخاوف المتعلقة بالنهضة الاقتصادية الصينية والضعف الذي يشهده الاقتصاد الأوروبي والذي اقترب من الانزلاق إلى الركود بحلول نهاية عام ٢٠٢٣م.

في المجمل، ظلت النظرة المستقبلية للأسواق المالية العالمية إيجابية، إذ أظهر التضخم العالمي تحسنًا ملحوظًا، فقد انخفض من ٨,٧٪

بفضل النهج الشامل للتخطيط العمراني، يزداد الإقبال على المشاريع متعددة الاستخدامات التي تجمع ما بين المساكن والمكاتب ومحلات التجزئة والمناطق الترفيهية ضمن مشروع واحد. إذ تقدم هذه المجتمعات المتكاملة نمط حياة يلبي تطلعات السكان العصريين المتغيرة، بجمعها بين وسائل الراحة وإمكانية الوصول إلى المرافق المختلفة في موقع مركزي واحد. ولا يقتصر تأثير المشاريع متعددة الاستخدامات على تنشيط المراكز الحضرية الحيوية فحسب، بل تسهم أيضًا في استحداث فرص استثمارية كبيرة للمستثمرين والمطورين بما يفضي إلى تنويع محافظهم الاستثمارية واكتشاف آفاق جديدة لعوائد مجزية.

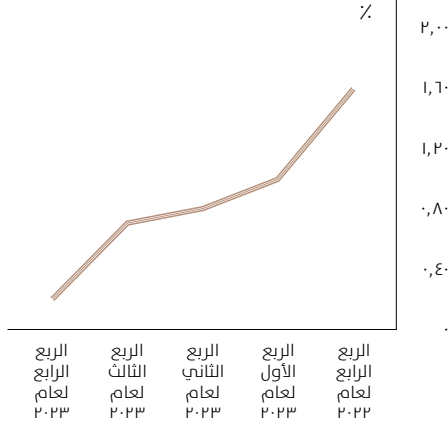
لقد رسمت رؤية ٢٠٣٠ خارطة طريق طموحة لمستقبل القطاع العقاري ركزت فيها على إنشاء مدن نابضة بالحياة وإطلاق مبادرات سياحية مبتكرة وتوسيع رقعة سوق التمويل العقاري. ومن المترقب أن تؤدي كل من المدن الذكية والبيئات المتكاملة والابتكارات التقنية والتنمية العمرانية المستدامة دورًا حيويًا في تعزيز صمود القطاع العقاري.

مميزات المدن الذكية الناشئة

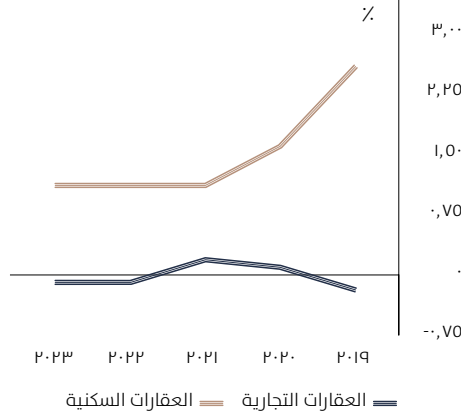
- مواقع مركزية متميزة
- مجتمعات متكاملة ومتعددة الاستخدامات
- بنية تحتية ذكية واتصال رقمي شامل
- مبانٍ موفرة للطاقة
- الاستخدام الأمثل للموارد
- شبكات نقل ذكية
- رؤية قائمة على القدرة على الصمود أمام التحديات
- تنمية حضرية مستدامة

في الوقت نفسه، يشكّل الاهتمام بالاستدامة والتخطيط العمراني الصديق للبيئة عنصرًا أساسيًا في إنشاء مدن أكثر مراعاة للبيئة وأكثر قدرة على الصمود لتلبي احتياجات السكان والبيئة على حد سواء.

التغير السنوي في مؤشر أسعار العقارات



التغير في مؤشر أسعار العقارات حسب نوع العقار



اعتمدت المملكة العربية السعودية ميزانية تتجاوز ١,٢ تريليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٤م، مصحوبة بتقديرات إيرادات مدروسة. وقد تنطوي التغييرات الجيوسياسية على تحديات أو فرص، مثل النزاع الروسي الأوكراني الحالي الذي يؤثر في أسعار النفط، والاضطرابات المحتملة التي يثيرها الحوثيون والتي تؤثر في الأنشطة الملاحية في البحر الأحمر.

السوق العقارية

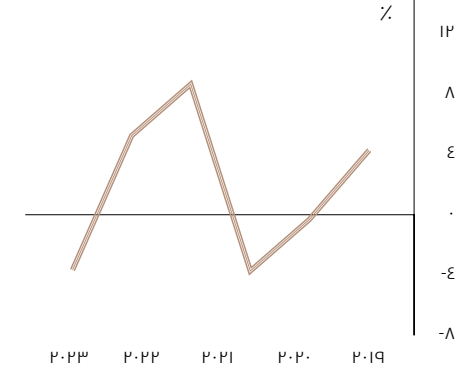
تمر أسواق العقارات السكنية والتجارية العالمية بفترة من التباطؤ نتيجة ارتفاع أسعار فوائد التمويل العقاري. ومع أن العديد من المشترين المحتملين قد أجلوا قرارات الشراء بسبب ارتفاع تكاليف التمويل، إلا أن قيمة العقارات السكنية لم تتأثر بشكل كبير حتى الآن. كما يواجه سوق صناديق الاستثمار العقاري بدوره تحديات جلية نتيجة لتأثيرات أسعار الفائدة المرتفعة. أما السوق السعودية فقد شهدت ارتفاعاً بنسبة ٠,٧٪ في أسعار العقارات، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى زيادة أسعار الوحدات السكنية.

في عام ٢٠٢٢ إلى ٦,٩٪ في عام ٢٠٢٣، ومن المتوقع أن يستمر هذا الانخفاض ليصل إلى ٥,٨٪ في العام المقبل، إلا أنه لا يُتوقع بلوغ مستويات التضخم المثلى حتى عام ٢٠٢٥.

المناخ الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة انخفاضاً بنسبة ٠,٩٪ في عام ٢٠٢٣م، ومع ذلك شهدت بعض القطاعات نموًا ملموسًا، إذ شهدت الأنشطة غير النفطية زيادة بنسبة ٤,٦٪ وازدادت الأنشطة الحكومية بنسبة ٢,١٪. إلا أن هذا لم يمنع انخفاض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٣,٧٪ في الربع الأخير من عام ٢٠٢٣م نتيجة التراجع الحاد الذي بلغ ١٦,٣٪ في الأنشطة النفطية.

النمو السنوي في الناتج المحلي الإجمالي



الاستدامة

مبادئ الاستدامة

ترسي الشركة العقارية السعودية رؤيتها واستراتيجيتها على دعائم الاستدامة الراسخة، وهو ما يجتمع مع خبرتها المتراكمة ومنهجها التطويري المبتكر ليمنحها مزايا تنافسية لا يباهيها فيها سوى القليل. كما تفخر الشركة بمعرفتها العميقة بالمجتمع السعودي وسوق العقارات بالمملكة، وهذا ما يمكّنها من استحداث حلول تطويرية مبتكرة تلبّي احتياجات السوق والمجتمع على أفضل وجه ممكن.

• الامتداد إلى آفاق عالمية

تعزز الشركة شقّ طريقها نحو العالمية من خلال بناء قدرات تنفيذية عالمية عن طريق تأسيس شركات متخصصة أو الدخول في شراكات استراتيجية مع كيانات عالمية لها باع طويل في مجالات التطوير العقاري والبناء والصيانة والتشغيل

وإدارة المشاريع والضيافة وتجارة التجزئة، كما تسعى إلى استقطاب أفضل الكوادر الإدارية والفنية لقيادة مسيرة النجاح وتحقيق الأهداف المنشودة.

• الوعي بالمسؤولية

المسؤولية ركيزة أساسية في رؤية الشركة العقارية السعودية، فنحن نلتزم بتطوير مشاريع عقارية متكاملة على مساحات واسعة تراعي أعلى معايير الجودة والاستدامة وتتناغم بشكل تام مع البيئة المحيطة بها.

• تعزيز الرفاهية

تسعى الشركة العقارية السعودية إلى تهيئة بيئة تجمع بين السعادة والهدوء، وذلك من خلال تطوير مجمعات عمرانية

متعددة الاستخدامات تلبّي احتياجات السكان وتوفر لهم نمط حياة عصري يجمع بين الحياة الاجتماعية النابضة بالحياة والخصوصية المطلقة، بأسعار في متناول الجميع.

• الإنتاجية والإبداع

انطلاقاً من قناعتها الراسخة بأن البيئات المواتية تسهل على الأفراد تحقيق أهدافهم، تضع الشركة العقارية السعودية في صدارة أولوياتها توفير بيئات تعزز الاستقرار والرضا. لذلك فهي تصمم هذه المساحات بعناية فائقة لتكون بمنزلة حاضنة للإبداع ولتتيح للجميع إبراز إمكاناتهم ومقل مهاراتهم والإسهام بفاعلية في تنمية مجتمعاتهم.

الأحداث الجوهرية

استعراض محافظة
العقاراتتحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

العقود الجوهرية

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

(المعروفة سابقًا باسم هيئة تطوير مدينة الرياض)

• الاتفاقية العامة للتطوير في الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذه الاتفاقية اعتبارًا من تاريخ ١١/٠٧/١٩٩٣م ولم يُنص على تاريخ انتهائها، وستظل سارية طالما يرغب الطرفان بالاستمرار في التعاون المشترك.

• عقد التطوير والاستحواذ رقم (١) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتبارًا من تاريخ ١١/٠٧/١٩٩٣م ويظل ساريًا لمدة ٩٩ سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير الأولية البالغ مدتها ٥ سنوات.

• عقد التطوير والاستحواذ رقم (٢) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتبارًا من تاريخ ٢٤/٠٥/٢٠٠٠م ويظل ساريًا لمدة ٩٩ سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير الأولية البالغ مدتها عامين.

• عقد التطوير والاستحواذ رقم (٣) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتبارًا من تاريخ ٠٦/٠٧/٢٠٠٩م ويظل ساريًا لمدة ٥٠ سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير البالغ مدتها ٥ سنوات.

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

جرى إبرام اتفاقية الشراكة بشأن "مشروع الضاحية السكني" بحضور ممثلين عن الشركة الوطنية للإسكان أثناء التوقيع، وقد بدأ العمل بها اعتبارًا من تاريخ ١٨/٠١/٢٠٢٠م وتظل سارية حتى توقيع كل عقود البيع بين الشركة والمستفيد أو الجهة الممولة له (حسب مقتضى الحال) بموجب عقد الشراكة.

مجموعة محمد العجيمي للمقاولات

جرى إبرام اتفاقية البنية التحتية للتصميم والتنفيذ بأرض الشركة الواقعة في حي القادسية بالرياض، وقد بدأ العمل بها اعتبارًا من تاريخ ١٠/٠٢/٢٠٢٢م وتظل سارية لمدة ١٥ شهرًا.

روشن:

- جرى إبرام اتفاقية البيع والشراء مع شركة روشن في يونيو ٢٠٢٢م.
- تتعلق الاتفاقية بتطوير قطع الأراضي الواقعة ضمن الحزمتين K1 و K2 من مخطط مشروع سدرة العلاء السكني.
- تشمل الاتفاقية أيضًا تطوير قطع الأراضي الواقعة ضمن الحزم C1 و C2 و C3 في المرحلة ٢ من مخطط مشروع سدرة العلاء السكني.
- تبلغ القيمة الإجمالية للمعاملات ما مقداره ٦٠,٦ مليون ريال سعودي.

الالتزامات المستمرة

الالتزامات	جهة التسجيل/الترخيص
نظام السجل التجاري	وزارة التجارة
نظام الشركات، النظام الأساسي للشركة العقارية السعودية	الغرفة التجارية بالرياض
الإقرارات الضريبية والزكوية السنوية	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
السعودة	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
تراخيص إنشاء المشاريع وتشغيلها	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
معايير السلامة الخاصة بإنشاء المشاريع وتشغيلها	المديرية العامة للدفاع المدني
قواعد طرح الضمانات والالتزامات المستمرة، ولوائح حوكمة الشركات، وجميع التعليمات الخاصة	هيئة السوق المالية

الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير

- جرى إبرام مذكرة تفاهم مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٣م.
- تتعلق المذكرة بتطوير أرض مشروع سدرة العلا الذي يقع في محافظة العلا.
- تتضمن المذكرة تطويرًا شاملاً لمشروع سدرة العلا، بمساحة إجمالية تبلغ ٢٦٠,٢٣٣,٢٣ متر مربع ووحدات سكنية متنوعة يبلغ عددها ٨٠٤ وحدة (تشمل ٥١٤ شقة سكنية و ٢٤٠ وحدة سكنية موزعة ما بين فلل وتاون هاوس).

مشروع الريف:

- جرى توقيع عقد مشروع الريف في نوفمبر ٢٠٢٣م مع الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)، وهي إحدى الشركات التابعة للشركة العقارية السعودية والمملوكة لها بالكامل.
- يتعلق العقد بتنفيذ الأعمال المدنية والإنشائية والمعمارية والكهروميكانيكية والخارجية لمجمع العقارية السكني الواقع في الحي الدبلوماسي.
- تبلغ القيمة الإجمالية للمعاملة ما مقداره ٢٨٤,٩ مليون ريال سعودي.

استعراض محفظة العقارات

مع التوسع الكبير في محفظة التطوير والشراكات الجديدة للمشاريع الضخمة عبر البلاد، تُعتبر محفظة الشركة المُحسّنة محركًا للنمو وتعزز من تحقيق التقدم المستدام.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

مراجعة رأس المال الفكري | ٩٢

مراجعة محفظة الأراضي | ٨٧

استعراض محفظة العقارات | ٤٦

٤٤

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤٥

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



استعراض محفظة العقارات

تمتلك شركة العقارية محفظة واسعة من الأصول العقارية تنقسم إلى فئتين رئيسيتين، هما: الأصول القائمة المدرة للدخل، والمشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء أو التخطيط. وتنقسم هذه الفئات إلى عقارات سكنية وعقارات تجارية، وتتميز بتصميماتها العصرية والمبتكرة، مما يضفي عليها جاذبية خاصة وتميز في المشهد العمراني لمدينة الرياض والمناطق الأخرى في المملكة العربية السعودية. ولمدة تزيد عن أربعة عقود، وضعت شركة العقارية بصمتها في أنحاء المملكة العربية السعودية عبر بناء بعض المعالم الأيقونية في مختلف المجالات العقارية، ومع طول العام الجديد، تستعد الشركة لبدء سلسلة مشاريع جديدة حديثة تتوافق مع أرقى المعايير، والتي سبهر وتلهم الجميع، بينما تساهم في الوقت نفسه في دفع عجلة رؤية ٢٠٣٠ قدمًا.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

ركائز الأعمال

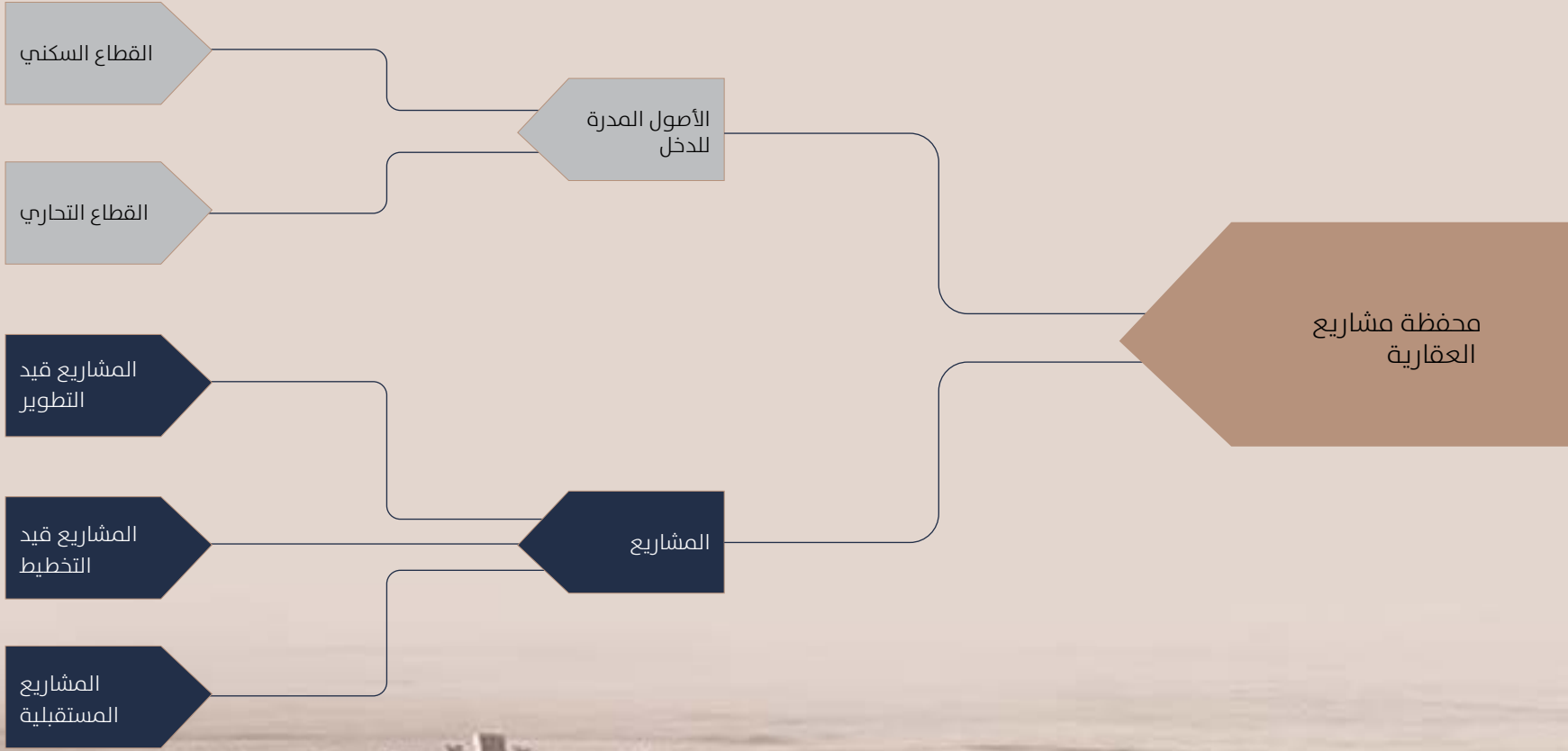
استعراض محافظه العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



الأصول المدرة للدخل

تستهدف شركة العقارية مستقبلاً مزدهراً من خلال استراتيجية استثمار ذكية، إذ توفر الشركة للمستثمرين تدفقات دخل ثابتة ومجزية عبر محفظة متنوعة من العقارات التجارية والسكنية المدرة للدخل، وبفضل عائدات هذه الاستثمارات، ستتمكن الشركة من تمويل مشاريع مستقبلية رائدة.

القطاع التجاري

تواصل الشركة العقارية مسيرتها الرائدة في إعادة تقديم المناظر الطبيعية الحضرية، فمن خلال مزيج من العقارات القديمة والعقارات الحديثة، تقيم الشركة مراكز التسوق النابضة بالحياة والمكاتب التجارية وجميعها مُخططة ومبنية برؤية وأسلوب فريد.

معدلات الإشغال لعام ٢٠٢٣

المكاتب المحلات



اكتمل تشييد المجمع في عام ١٩٨٤

الموقع:	حي العليا
مساحة المجمع:	١٩,٠٠٠ متر مربع
مساحة مسطح البناء:	٦٣,٣٠٠ متر مربع
أنواع الوحدات:	تتراوح مساحات المتاجر (من ٢٥ إلى ١,٥٠٠ متر مربع)، وتصل مساحات المكاتب إلى (١٠,٠٠٠ متر مربع)

المميزات والمرافق

مواقف سيارات تتسع لحوالي ٧٩١ سيارة، وسلالم كهربائية، وأنظمة إنذار حديثة، ومولدات احتياطية

الحالة

سيُسدل مجمع العقارية الأولى الستار على رحلته الحالية، إذ يخضع لعمليات تطوير شاملة ليُطل علينا من جديد في عام ٢٠٢٦ بخلق مستقبلية تُبهر العالم، في خطوة جريئة نحو التطور. ومن هذا المنطلق، كان عام ٢٠٢٣ عامًا هادئًا في المجمع على صعيد أنشطة التأجير، حيث رحل بعض المستأجرين عن المجمع خلال فترة التقرير، وانخفضت نسبة الإشغال من ٨٠٪ إلى ٦٢٪. يصل إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المجمع في الوقت الحالي إلى ٢٤,٩٥٤ مترًا مربعًا.



العقارية الأولى

في قلب العليا، في منطقة الأعمال المركزية النابضة بالحياة في الرياض، تُشيد مجمع العقارية الأولى ليكون جوهرة معمارية، فهذا المجمع المحبوب هو حجر الأساس الذي رسخ سمعة الشركة ووضع بصمتها لتكون رائدة في مجال تطوير العقارات التجارية. وبمرور الزمن، ظل هذا المجمع أيقونة للإبداع والتطور، حكاية حية تُجسد إبداع العقارية في مجال التطوير العقاري.

ركائز الأعمال

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

0٠

اكتمل تشييد المجمع في عام ١٩٨٦

الموقع:	حي العليا، الشارع الرئيسي
النوع:	مبنى مكون من ١١ طابقاً
المساحة:	١٥,٩٥٢ متراً مربعاً
مساحة مسطح البناء:	١٣١,١٥٠ متراً مربعاً
أنواع الوحدات:	متاجر ومكاتب

المميزات والمرافق:

مواقف سيارات تتسع لحوالي ٧٧٠ سيارة، وتكييف مركزي، وثلاثة طوابق للمحلات التجارية، وستة طوابق للمكاتب.

الحالة:

حققت الشركة إنجازاً يُضاف إلى سجل نجاحاتها في عام ٢٠٢٣، حيث تم توقيع عقد إيجار جديد مع شركة UnBox، الشركة الرائدة في مجال توفير المكاتب المشتركة المفروشة. أجرت الشركة تعديلات على تجديد العقود في إطار جهودها وذلك بهدف تقليص الفجوة بين الأسعار المعتمدة والأسعار الفعلية، وذلك بتطبيق زيادة تتراوح بين ٨٪ و ٢٪، واعتباراً من ديسمبر ٢٠٢٣، بلغ إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمجمع ٦١,٣٩٢ متراً مربعاً، ومن المقرر إجراء تحسينات على مساحة ٢٨,٦٧٣ متراً مربعاً، تصل إلى ٤٧٪ من مساحة المجمع، بحلول عام ٢٠٢٥.

**العقارية الثانية**

مع تصميمه الفريد الذي يعود بالذاكرة إلى الثمانينات الرائعة، العقارية الثانية، تظل معلماً في الرياض. ينتفع المستأجرون والزوار على حد سواء من مواد البناء عالية الجودة المستخدمة وفقاً للمواصفات الدولية في بناء المجمع، الذي تشمل ميزاته واجهات زجاجية عاكسة وأعمدة وأرضيات مغطاة بالرخام.

اكتمل تشييد المجمع في عام ١٩٩٥

الموقع:	شارع العليا
النوع:	مبنى مكون من ١١ طابقاً
المساحة:	١٣,٧١١ متراً مربعاً
مساحة سطح البناء:	١١٥,٤٣٧ متراً مربعاً
أنواع الوحدات:	متاجر ومكاتب

المميزات والمرافق

مساحات داخلية فاخرة، وتكييف مركزي، وأسقف عازلة للصوت، وموقف سيارات يتسع لنحو ٦٥٤ سيارة، ومسجد، ومصلى للنساء.

الحالة:

أطلقت الشركة مشروع إعادة التصميم في عام ٢٠٢٣ لتحويل مساحة المتاجر البالغة ٤,١٥٧ متراً مربعاً إلى مساحات مكتبية ومتاجر. وعززت الشركة شراكاتها الاستراتيجية من خلال تأجير مساحات إضافية للمكاتب، مما وسع علاقتها الإيجارية مع عمالقة الشركات الحاليين مثل شركة إس تي سي "stc" وتمكين. وقد عدلت الشركة أسعار تجديد معظم التعاقدات لتناسب بشكل أفضل مع واقع السوق، وتراوحت هذه التعديلات بين ٨٪ و ٢٠٪ وذلك بهدف تقليص الفجوة بين الأسعار المعتمدة سابقاً والأسعار الفعلية. خضعت الشركة ما يقرب من ٢١,٧٠٧ متر مربع (٤٨٪) من إجمالي المساحات المؤجرة البالغة ٤٥,٦٣٨ متراً مربعاً، وذلك لبدء خطة تطوير من المقرر اكتمالها بحلول عام ٢٠٢٥.



العقارية الثالثة

مجمع العقارية الثالثة هو من أطول مجمع تجاري في المملكة العربية السعودية حتى الآن. يتميز المبنى بأنه يجمع بين عناصر معمارية حديثة ومبتكرة تصفي عليه لمسة من الرقي مع الحفاظ على لمسة كلاسيكية من عبق الماضي. وقد استعانت الشركة بنخبة من أبرز المهندسين المهرة في هذا المجال لتشييد المجمع، واستخدمت أفخر المواد المتاحة، وذلك وفقاً لأعلى المعايير العالمية. ويتميز مجمع العقارية الثالثة، الذي يختلف عن سلسلة مراكز العقارية التجارية الأخرى، بدرجة عالية من المرونة، خاصة بالنسبة للمكاتب، حيث يسمح بإجراء التعديلات بناءً على طلب المستأجرين.

ركائز الأعمال

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

0٢

اكتمل تشييد المجمع في عام ٢٠١٠

الموقع:	شارع العليا
النوع:	مجمع مكون من ثلاثة أبراج وثمانية طوابق
إجمالي المساحة القابلة للتأجير:	٧٦,٤٧٩ مترًا مربعًا
أنواع الوحدات:	مكاتب (٧١,٥٩٠ مترًا مربعًا)، ومتاجر (٤,٦٦٦ مترًا مربعًا)

المميزات والمرافق

١٢ مصعدًا، ٣ معاهد مخصصة للخدمات.

الحالة:

خضعت مساحات البيع بالتجزئة في الطابق الأرضي لعملية تجديد شاملة خلال عام ٢٠٢٣، وذلك بهدف توفير بيئة مثالية لاستقطاب مطاعم ومقاهي راقية، واشتملت عملية التجديد على إضافة ساحات خارجية أمام المتاجر. ومن الجدير بالذكر أن الشركة قد عززت الشركة علاقتها الإيجابية مع المستأجرين الحاليين مثل شركة إس تي سي "stc" حلول سابقًا، وشركة كيه كير "KCARE" خلال فترة التقرير، وذلك من خلال تأجير مساحات إضافية للمكاتب. وحاليًا، طبقت الشركة زيادة في الأسعار تراوحت من ٥٪ إلى ١٠٪ عند تجديد العقود بهدف تقليص الفجوة بين الأسعار المعتمدة سابقًا والأسعار الفعلية.



البلازا

تُشرق العقارية بلازا كشمس ساطعة جديدة على سماء المملكة العربية السعودية، حاملَةً لقب أول مبنى ذكي يُصادق عليه من قبل عملاق الاتصالات الدولي، سيسكو. منذ عام ٢٠١٠، يعد هذا المجمع خلية نحل نابضة بالحياة، لا تهدأ حركتها ولا يتوقف عطاؤها.

اكتمل تشييد المجمع في عام ١٩٨٥

الموقع:	الملز
النوع:	أربعة أبراج متصلة، يحتوي كل منها على ثمانية طوابق
المساحة:	٩,٣٠٧ متر مربع
مساحة مسطح البناء:	٦٢,٨٣٠ مترًا مربعًا
أنواع الوحدات:	متاجر ومكاتب

المميزات والمرافق:

سقف زجاجي في كل دور ونافورة وإضاءة طبيعية نهاراً وثرثبات ليلاً.

الحالة:

في عام ٢٠٢٣، أجرت الشركة عملية تجديد شاملة لجميع الطوابق، حيث تم تجديد ممرات المكاتب بالكامل لتتوافق مع أحدث متطلبات السلامة من الدخان المدني. ولم تقتصر التحسينات على المكاتب فقط، بل شملت أيضًا الطابق السفلي لموقف السيارات، واستبدال المصاعد وتحديث نظم الإضاءة والأرضيات، وصولاً إلى عملية طلاء جديدة أضفت جمالاً ورونقاً على المبنى بأكمله. افتتحت الشركة مكتب تأجير جديد في الموقع خلال عام ٢٠٢٣، وتهدف من خلال هذه الخطوة إلى زيادة معدلات الإشغال خلال عام ٢٠٢٤.



عقارية الستين الجديدة

يقع مجمع عقارية الستين الجديدة في موقع استراتيجي في قلب الرياض، وتحديداً في الملز أعرق أحياء الرياض وأجملها وأقربها إلى الدوائر الحكومية والمباني التجارية وحديقة الملك سلمان الشهيرة، ويتميز المجمع بتصميم فريد يتكون من أربعة أبراج متصلة ذات طراز فريد. يتألف كل برج من ثمانية طوابق ويضم سقفًا زجاجيًا ونافورة توفر إطلالات خلابة، تضاء بالإضاءة الطبيعية نهارًا وإضاءة الثريا ليلاً.

ركائز الأعمال

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

0٤

القطاع السكني

بفضل فهمها العميق للمواطن السعودي والاتجاهات الناشئة في السوق العقارية، تتبع الشركة منهجيات مبتكرة في تطوير مشاريعها بحيث تسعى إلى تلبية احتياجات الحاضر، مع إنشاء مجتمعات تخدم السوق والمجتمع على المدى الطويل.

معدلات الإشغال لعام ٢٠٢٣



اكتمل تشييد المجمع خلال الفترة من ١٩٨٢ إلى ١٩٨٤

الموقع:	حي العليا
النوع:	١٠ مجمعات سكنية تعرف ببوابات الإسكان والشقق
المساحة:	١١٨,٥٦٤ مترًا مربعًا
إجمالي المساحة القابلة للتأجير:	١٢٣,٠٠٠ مترًا مربعًا
أنواع الوحدات:	٩٧٩ شقة وفيللا (مساحات تتراوح من ١٤٣ إلى ٢٤١ مترًا مربعًا)

المميزات والمرافق:

مرافق اللياقة البدنية والرياضة وحمامات سباحة وأمن على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع وما إلى ذلك.

الحالة:

في عام ٢٠٢٣، ساعدت تحسينات المنتجات التي أجرتها شركة العقارية على رفع الأسعار، مما أدى إلى زيادة إيرادات الإيجار بنسبة ٥٪. لم تقتصر فوائد تحسينات المنتجات على زيادة إيرادات الإيجار فقط، بل أدت أيضًا إلى زيادة تنوع الوحدات وإدخال وحدات مفروشة، كما ساعدت التحسينات على تحسين الاتصال والتنسيق بين الأقسام، ومن أهم الإنجازات التي حققتها الشركة في عام ٢٠٢٣ زيادة معدلات رضا المستأجرين. استهدفت الشركة خلال فترة التقرير إدخال تحسينات على مساحة تصل إلى ٨٢,٢٦٣ مترًا مربعًا من إجمالي المساحة القابلة للتأجير البالغة ١٢٣,٠٠٠ مترًا مربعًا، أو بما يعادل ٦٧٪ منها، على أن تنتهي منها بحلول عام ٢٠٢٧. ونتج عن ذلك زيادة متوسط سعر الإيجار بنسبة قاربت حدود ٥٠٪.



مجمع واحة العليا

يجسد مجمع واحة العليا اسمه بكل ما تحمله الكلمة من معنى، فهو واحة من الهدوء والسكينة في قلب مدينة تُعرف بسرعتها وتطورها. يُعد مجمع واحة العليا من أوائل المجمعات السكنية التي تم إنشاؤها في المملكة العربية السعودية، ويتألف من ١٠ مجمعات سكنية تُعرف باسم البوابات، وتقع خلف المراكز العقارية التجارية مثل برج المملكة ومستشفى الحمادي ومستشفى الدكتور سليمان الحبيب.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

01

اكتمل تشييد المجمع في عام ٢٠١٩

الموقع:	حي النرجس، شمال الرياض
النوع:	مجمع سكني مغلق
المساحة:	٢٧,٦١٠ مترًا مربعًا
إجمالي المساحة القابلة للتأجير:	٣١,٥٦٨ مترًا مربعًا
أنواع الوحدات:	١٦٢ فيلا وشقة فاخرة

المميزات والمرافق

مرافق اللياقة البدنية والرياضة وحمامات سباحة وأمن على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع وما إلى ذلك.

الحالة

شهد عام ٢٠٢٣ إجراء العديد من التطويرات في مجمع لاکازا، وقد شملت هذه التطويرات إنشاء صالة ألعاب رياضية جديدة ومسار للمشبي مجهزين بالكامل، بالإضافة إلى العديد من المرافق الترفيهية الجديدة مثل منطقة جلوس ممتدة حول حمام السباحة، وملعب متعدد الأغراض مع ملعب بادل، ومنطقة لعب مظلة للأطفال، واستفادت ٣٠ وحدة في مجمع لاکازا من إضافة خزائن مدمجة جديدة بالكامل. وقد تمض عن هذه التحسينات زيادة معدل الإشغال من ٧٩٪ إلى ٩٧٪ خلال فترة التقرير.



مجمع لاکازا

لاکازا هو مجتمع سكني مغلق، يتمتع بموقع استراتيجي في شمال الرياض، في حي النرجس، ويتميز لاکازا بمزيج فريد من الهندسة المعمارية الحديثة والتقليدية. يتفرد مجمع لاکازا بتصميم لا مثيل له يدمج الطبيعة في توزيع مكوناته ويوفر بيئة مثالية للاسترخاء والاستجمام، كما تُتيح خصوصية لاکازا لعملائه المميزين الاستمتاع بحياتهم الشخصية دون أي إزعاج..

اكتمل تشييد المجمع في عام ٢٠١٩

الموقع:	الحي الدبلوماسي
النوع:	مجمع سكني
المساحة:	٢٨٧,٩٥٩ مترًا مربعًا
إجمالي المساحة القابلة للتأجير:	٢١٠,٩٧٩ مترًا مربعًا

الحالة:

خضعت بعض الوحدات القديمة في عام ٢٠٢٣ لعملية تجديد وإعادة تصميم شاملة بحيث تليها متطلبات نمط الحياة الحضري العصري. نجحت شركة العقارية في إبرام صفقات إيجار جديدة مع شركات كبرى مثل مجموعة إم بي سي والسفارة الأمريكية، كما تخطت زيادة تدريجية في أسعار عقود الإيجار المتجددة بهدف تقليص الفجوة بين الأسعار المعتمدة والأسعار الفعلية.



مجمع العقارية السكني بالحي الدبلوماسي

يوفر هذا المشروع الاحتياجات الملحة ويعمل على تحقيق التوازن بين متطلبات المساحة والخصوصية لتلبية احتياجات مختلف الأسر المستهدفة. تُقدم الوحدات مزيجًا فريدًا من الجمال الشرقي والغربي، مما يخلق جوًا من الاتساق والفخامة، وتقع الوحدات في موقع استثنائي بين حدائق الحي الدبلوماسي في الرياض، مما يوفر إطلالة خلابة على المساحات الخضراء المورقة. ويضم هذا المجمع السكني الشهير إجمالي ٦٨٣ وحدة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

التطلعات المستقبلية

تعتزم الشركة تحديث وتحسين ٣٣٪ من محفظة الأصول المدرة للدخل الحالية، والتي تمثل حوالي ٢٠٠ ألف متر مربع، بحلول عام ٢٠٢٩، وتهدف هذه الخطة إلى زيادة معدلات الإشغال وتحسين الربحية.



منذ عام ٢٠٢٣، نفذت الشركة تجديدات وتحسينات في ١٦٪ من إجمالي المساحة المستهدفة، أي ما يعادل ٣١,٦١٢ مترًا مربعًا، وشملت هذه التجديدات العديد من العقارات السكنية، مثل مجمع واحة العليا السكني (مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة ٨) والمرحلتين الأولى والثانية بجمع العقارية السكني بالحى الدبلوماسي. ومن المتوقع أن تؤدي مشاريع التطوير المكتملة إلى ارتفاع الإيجارات بنسبة ٥٢٪ في مجمع واحة العليا السكني، وبنسبة ١١٢٪ في الشقق، وبنسبة ٥٦٪ في الفلل والدوبلكس في المرحلتين الأولى والثانية في مجمع العقارية السكني بالحى الدبلوماسي. على الرغم من أن التأثير المالي لمشاريع التطوير لم يظهر بشكل واضح حتى الآن، وذلك بسبب إنجاز معظم هذه المشاريع في وقت متأخر من عام ٢٠٢٣، إلا أننا نتوقع رؤية تحسينات ملحوظة بدءًا من عام ٢٠٢٤.

نظرًا لخطط التطوير الشاملة لمجمع العقارية الأولى، لم يتم إدراجه في مشاريع التطوير المذكورة أعلاه. كما تم بيع مجمع العليا أويسز السكني (البوابة ١ والبوابة ٢) إلى أمانة الرياض مقابل أرض موقف السيارات العام بالقرب من مركز العقارية الأول، ونتيجة لذلك، سيتم هدمها.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

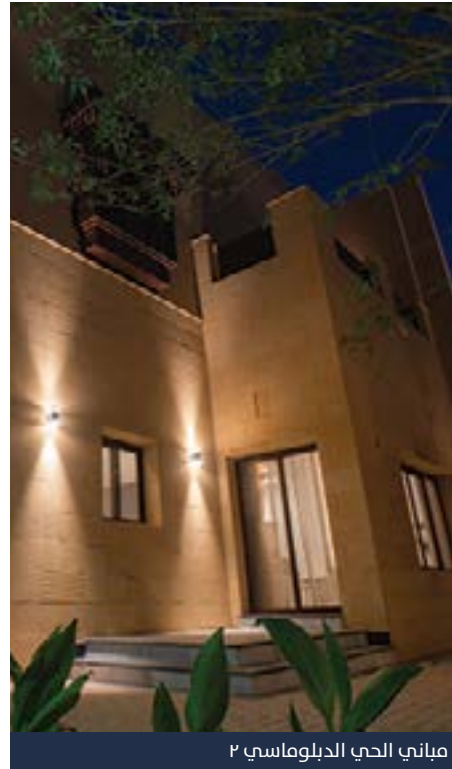
التقارير المالية

المشاريع التي تم تسليمها في عام ٢٠٢٣



مباني ٥ الحي الدبلوماسي

الحي الدبلوماسي، الرياض
المجمع السكني
٢٩ فبراير ٢٠٢٣



مباني الحي الدبلوماسي ٢

الحي الدبلوماسي، الرياض
المجمع السكني
٩ سبتمبر ٢٠٢٣



مكاتب الحي الدبلوماسي

الحي الدبلوماسي، الرياض
مجمع المكاتب
٢٠ أغسطس ٢٠٢٣

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تم إنجاز العديد من مشاريع التطوير في مدينة الرياض في إطار خطة العقارية لترقية وتعزيز محفظة أصولها العقارية الحالية المدرة للدخل في عام ٢٠٢٣. وقد انتهت العقارية بالفعل من تسليم مكاتب ومباني وفلل بالحي الدبلوماسي في مدينة الرياض هذا العام. وتوفر هذه المشاريع مجمعاً مكتبياً حديثاً، بالإضافة إلى ثلاثة مجمعات سكنية أخرى، مما يساهم في زيادة الخيارات السكنية المتاحة في المنطقة.

كما تم تسليم (مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة ٨) بحي العليا في مدينة الرياض، في شهر سبتمبر من عام ٢٠٢٣. وقد عززت هذه الخطوة محفظة الأصول المدرة للدخل من خلال إضافة مجمع عصري مجدد بالكامل إلى جانب المجمعات المقرر تجديدها.

ورغم اكتمال معظم المشاريع خلال عام ٢٠٢٣، لم ينعكس أثرها المالي بشكل ملحوظ، ومن المتوقع ظهور هذا الأثر بشكل جليّ في عام ٢٠٢٤ وما يليه.



مشروع إعادة تأهيل مجمع واحة العليا (بوابة ٨)

حي العليا، الرياض
المجمع السكني
١٥ سبتمبر ٢٠٢٣



٢٤ فيلا بالحي الدبلوماسي

الحي الدبلوماسي، الرياض
المجمع السكني
٣١ مارس ٢٠٢٣

المشاريع

تتميز محفظة العقارية بمجموعة واسعة من المشاريع المبتكرة والواعدة التي تدرج تحت ثلاثة فئات رئيسية تتنوع مراحل تطويرها.

المشاريع قيد التنفيذ (بما في ذلك المشاريع قيد التطوير)

	المشاريع	الموقع	نوع المشروع	نموذج الأعمال	مساحة الأرض (بالمتر المربع)	إجمالي المساحة (الطابقية) (بالمتر المربع)
استعراض محافظة العقارات	المشاريع قيد التطوير					
	العقارية بارك	الرياض	تقسيم أراضي	بيع	١,٩١٣,٤٢٧	-
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	مجمع الريف السكني	الرياض	القطاع السكني	إيجار	٣٩,٠١٠	٤٧,٥٨١
	وجهة بورتا جدة متعددة الاستخدامات	جدة	متعدد الاستخدامات	إيجار	٤٧,٩٧١	٧٥,٩٦٤
	المجمع السكني (قَي سدره) ١	الرياض	القطاع السكني	بيع	٤٤,٣٦٨	٥٤,٧٠٨
	المجمع السكني (قَي سدره) ٢	الرياض	القطاع السكني	بيع	٩٢,٤٥٠	١١٠,٩٤٠
إدارة المخاطر	المجموع الفرعي			٢,٢٠٠,٧٢١	٣٣٣,٤٨٨	
حوكمة الشركة	المشاريع قيد التخطيط					
	وجهة لافينير متعددة الاستخدامات	الرياض	متعدد الاستخدامات	إيجار	٢٥,٥٠٠	٣٨,٥٦٧
	مشروع فيدا السكني	الرياض	القطاع السكني	بيع	٨٩,١٢٩	١١٩,٨٧٢
	مركز تلال التجاري (إيجار)	الرياض	متعدد الاستخدامات	إيجار	٢١,٥٦١	١٨,٧٩١
التقارير المالية	المجموع الفرعي			١١٤,٦٢٩	١٦٣,٨٣٦	
التقارير المالية	المشاريع المستقبلية					
	مجمع الترحس للأعمال	الرياض	مكتبي	إيجار	٤٠,٠٠٠	٤٣,٥٤٩
	مشروع العقارية (١) متعدد الاستخدامات	الرياض	متعدد الاستخدامات	إيجار	٣٠,٢١٥	٩٨,٧٤١
	مجمع الستين السكني	الرياض	القطاع السكني	إيجار	٩,٨٥٧	٣٣,٢٦٨
	أرض بالمدينة المنورة	المدينة المنورة	تقسيم أراضي	بيع	٦٣,٤٩٥	٤٤,٢٩٥
	المجموع الفرعي				١٠١,٦٣٣	١٩٤,٣٤٩
المجموع الكلي				٢,٤١٦,٩٨٣	٦٩١,٦٧٣	

المشاريع قيد التطوير

تشمل جميع المشاريع قيد التطوير حالياً.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

ركائز الأعمال

٢٠٢٢-٢٠٢٤

الجدول الزمني:

مشروع تطويري لتقسيم الأراضي
الرياض

نوع المشروع:

الموقع:

١,٩١٣,٤٠٠ متر مربع

مساحة الأرض:

١,٢١٤,٧٦٣ مترًا مربعًا

صافي المساحة
القابلة للبيع:

استعراض محافظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

المميزات والمرافق:

متنزه مركزي ومساح ومدراس

مكونات المشروع:

٣,٢١٦ قطعة أرض مخصصة للفلل، ٤٥ قطعة أرض تجارية، ٣١
قطعة أرض سكنية.

إدارة المخاطر

الحالة:

وصل المشروع إلى مراحل متقدمة، إذ تم إنجاز ٩٣٪ من أعمال
المشروع ومن المقرر اكتماله نهائيًا في الربع الثالث من عام ٢٠٢٤.
العقارية بارك هو مشروع رئيسي لتقسيم الأراضي يقع شرق مدينة
الرياض، ويوفر خيارات متنوعة من الأراضي السكنية والتجارية إلى
جانب مجموعة مميزة من المرافق المجتمعية تشمل متنزه مركزي
كبير ومسجد ومدرسة.

حوكمة الشركة

التقارير المالية

استحوذت الشركة على الأرض الخام المشمولة بمخطط رئيسي
معتمد مقابل مبلغ إجمالي قدرها ٧٢٧,٠٩ مليون ريال سعودي
(باستثناء رسوم الوساطة وضريبة المعاملات العقارية) وذلك بهدف
تنفيذ أعمال البنية التحتية للمشروع وبيع الأرض بعد تجهيزها في
صورة قطع خلال عام ٢٠٢٢.

حققت الشركة إنجازات ملحوظة خلال مرحلة الإنشاء، حيث نجحت
في بيع ٢,٤٣٨ قطعة أرض تمثل ٨٣٪ من إجمالي قطع الأراضي
المطروحة اعتبارًا من الربع الأخير من عام ٢٠٢٣.

إضافة إلى ذلك، دخلت شركة العقارية في اتفاقية مشروع مشترك
مع شركة التحالف العقاري لإنشاء ٢٨٠ فيلا على مساحة صافية من
الأرض تبلغ ٨٨,٤٩٢ مترًا مربعًا في المنطقة ٤ بالمخطط الرئيسي،
ويُطلق على هذا المخطط السكني الرائد اسم مشروع "فيدا".



العقارية بارك

الجدول الزمني:	٢٠٢٢-٢٠٢٦
النوع:	مجمع سكني
الموقع:	الرياض
مساحة الأرض:	٣٩,٠١٠ متر مربع
إجمالي المساحة الطابقية	٤٧,٥٨١ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق:

مرافق متكاملة تشمل مسيحين ومساحات عامة ذات مناظر طبيعية خلابة وملاط رياضية وملاعب متعددة الاستخدامات للتنس والبادل، بالإضافة إلى مركز تجاري

مكونات إجمالي المساحة الطابقية للمشروع:

١٧٦ شقة (٦٤٪)، و٦٤ فيلا ودوبلكس (٣٣٪)، ومساحات تجارية (٣٪)

الحالة:

المشروع في مرحلة الإنشاء، وتم ترسية العقد الرئيسي على شركة تعميم في الربع الأخير من عام ٢٠٢٣

مشروع الريف هو أول مجمع سكني متكامل الخدمات بالحدي الدبلوماسي يقدم حلولاً سكنية متنوعة تشمل ٦٤ فيلا ودوبلكس، بالإضافة إلى ١٧٦ شقة فاخرة، إلى جانب باقة متميزة من المرافق المشتركة الحديثة.

وقعت شركة العقارية اتفاقية نهائية لإيجار أرض طويل الأمد مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض، بهدف تطوير مجمع سكني شبه خاص في الحدي الدبلوماسي. تبلغ مساحة الأرض ٣٩,٠١٠ متر مربع، وتستمر الاتفاقية لمدة ٢٨ عامًا، مع إمكانية تمديدتها لفترة مماثلة بالاتفاق بين الطرفين.

وقد تم الانتهاء من أعمال الحفر والتجهيز التي بدأت في أكتوبر ٢٠٢٢. وجرت ترسية حزمة الأعمال الرئيسية على شركة تعميم لتنفيذ أعمال التطوير بالموقع في الربع الأخير من عام ٢٠٢٣.



مجمع الريف السكني

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



وجهة بورتا جدة متعددة الاستخدامات

الجدول الزمني:	٢٠٢٣-٢٠٢٦
النوع:	وجهة متعددة الاستخدامات
الموقع:	حي النهضة، طريق الملك عبدالعزيز، جدة
مساحة الأرض:	47,971 مترًا مربعًا
إجمالي مساحة الطابقية:	75,964 مترًا مربعًا

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

المميزات والمرافق:

ساحة ومسرح مكشوف ومدرجات ومساحات عامة ذات مناظر طبيعية خلابة ومركز تجاري عصري ومطاعم ومقاهي ومرافق ترفيهية

إدارة المخاطر

مكونات إجمالي مساحة الطابقية للمشروع:

مساحات مكتبية (٣٩٪) ومحلات تجارية (٣٢٪) وفندق (٢٩٪)

حوكمة الشركة

الحالة:

التصميم التفصيلي وطرح المنافسة وخدمة التجهيز: مشروع بورتا جدة هو وجهة فريدة تجمع بين مرفق ضيافة عصرية والمتاجر الراقية والمطاعم الفاخرة وأماكن الترفيه المميزة، بالإضافة إلى مساحات مكتبية من الدرجة الأولى مصممة وفق أعلى المعايير. ويتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طول طريق الملك عبدالعزيز داخل حي النهضة، مما يجعله الخيار الأمثل للعمل والاستجمام في قلب مدينة جدة بالمملكة.

التقارير المالية

عينت الإدارة شركة تشابمان تايلو كمهندس معماري للمشروع، و المكتب الاستشاري "بروج" كاستشاري تصميم رئيسي. إضافة ذلك، وقّعت الشركة اتفاقية إدارة فندق مع مجموعة هيلتون العالمية لإدارة مرافق الضيافة وتشغيلها تحت مظلة علامتها التجارية المميزة "Canopy by Hilton" لمدة ٢٠ عامًا يمكن تجديدها لفترة مماثلة بالاتفاق بين الطرفين.

حققت الشركة انطلاقة قوية في المشروع، إذ حصلت على تصريح الأعمال التجهيزية/التمهيدية من الأمانة وأتمت ٩٧,٧٢٪ من حزمة هذه الأعمال. كما يمضي العمل على قدم وساق في مرحلة التصميم التي من المتوقع اكتمالها في الربع الأول من عام ٢٠٢٤، ويجري العمل بالتوازي على إعداد وثائق المنافسة.

1٧

الجدول الزمني:	٢٠٢٠-٢٠٢٥
النوع:	فلل سكنية
الموقع:	الرياض
مساحة الأرض:	٤٤,٣٦٨ مترًا مربعًا
إجمالي المساحة الطابقية:	٥٤,٧٠٨ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق:

وأجهت مستوحاة من العمارة الإسلامية وتصميم عصري وتشطيبات راقية ومساح ملحقة بوحدة مميزة.

مكونات المشروع:

فلل (١٠٠٪) (١٣٨ وحدة)

الحالة:

المشروع في مرحلة الإنشاء، وتم ترسية العقد الرئيسي على شركة الجدراوي للمقاولات العامة في الربع الأخير من عام ٢٠٢٣ (قِي سدره) ١ هو مخطط سكني يقع ضمن المخطط الرئيسي لحي سدره (المرحلة الأولى) ويضم ١٣٨ فيلا بتصميم مستوحى من العمارة الإسلامية الأصلية.

استحوذت الشركة على قطعة الأرض البالغة مساحتها ٤٤,٣٦٨ مترًا مربعًا بقيمة إجمالية قدرها ١٤١,٩٧٧,٦٠٠ ريال سعودي، خاصة من ضريبة التصرفات العقارية، وتقع شمال الرياض ضمن المخطط الرئيسي لحي سدره. عينت العقارية المكتب الهندسي "بندر المنصور معماريون" لتقديم خدمات التصميم المعماري، واكتملت مرحلة التصميم إلى جانب الأعمال المتعلقة بهندسة القيمة في عام ٢٠٢٣.

إضافة إلى ذلك، تم الحصول على رخصة البناء ورخصة البيع على الخارطة من الجهات الحكومية المعنية. وجرى ترسية حزمة الأعمال الرئيسية على شركة الجدراوي للمقاولات العامة لتنفيذ أعمال التطوير بالموقع في الربع الأخير من عام ٢٠٢٣.

نحن على أعتاب الانتهاء من إنشاء النماذج الأولية الثلاثة من وحدات الفلل، إذ تم إنجاز ٩٩,٥٪ من أعمال الإنشاء



المجمع السكني (قِي سدره) ١

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الجدول الزمني: ٢٠٢٣-٢٠٢٥

النوع: **فلل سكنية**

الموقع: **الرياض**

مساحة الأرض: **٩٢,٤٥٠ مترًا مربعًا**

إجمالي المساحة الطابقية: **١١١,٠١٢,٨ مترًا مربعًا**

المميزات والمرافق:

واجهات مستوحاة من العمارة السلمانية، تصميم عصري، تشطيبات راقية.

مكونات المشروع:

فلل (١٠٪)

الحالة:

قيد الانشاء

(فَي سدره) ٢ هو مخطط سكني يقع ضمن المخطط الرئيسي لحي سدره (المرحلة الأولى) ويضم ٢٩٠ فيلا بتصميم مستوحى من العمارة السلمانية الأصيلة.

استحوذت الشركة على قطعة الأرض البالغة مساحتها ٩٢,٤٥٠ مترًا مربعًا بقيمة إجمالية قدرها ٣٢٣,٦٦٧,٤٥٠ ريال سعودي، خالصة من ضريبة المعاملات العقارية، وتقع شمال الرياض ضمن المخطط الرئيسي لحي سدره.

عينت شركة العقارية شركة آي دي سي لتقديم خدمات التصميم المعماري، والمشروع حاليًا في مرحلة التصميم.



المجمع السكني (فَي سدره) ٢

المشاريع قيد التخطيط

تشمل جميع المشاريع التي لا تزال في مراحل التخطيط.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

v.

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

VI

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

الجدول الزمني: ٢٠٢٤-٢٠٢٨

النوع: وجهة متعددة الاستخدامات

الموقع: الرياض
مساحة الأرض: ٢٥,٥٠٠ متر مربع

إجمالي المساحة الطابقية: ٣٦,٤٣٦ م٢

المميزات والمرافق:

مساحات عامة ذات مناظر طبيعية خلابة ومركز تجاري عصري ومطاعم ومقاهي ومرافق ترفيهية.

مكونات المشروع:

فندق (٦٠٪) ومحلات تجارية (٣٥٪) ومركز أعمال (٥٪).

الحالة:

مرحلة التصميم

لافينير وجهة ترفيهية متكاملة تشمل فندقًا راقيًا يضم ٢٨٣ غرفة، ومحلات تجارية مميزة، ومطاعم عالمية المستوى، ومرافق ترفيهية استثنائية، ومساحات عمل مشتركة مصممة وفقًا لأعلى المعايير. يمتد المشروع على مساحة إجمالية قدرها ٣٦,٤٣٦ مترًا مربعًا ويضم مواقف سيارات تتسع لحوالي ١٠٠٨ سيارة. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على الطريق الدائري الشمالي بين مول الرياض بارك ومركز الملك عبدالله المالي (كافد) في حي العقيق بالرياض.

وصلت الشركة إلى المراحل النهائية من المفاوضات مع شركة ماريوت إنترناشونال ومن المتوقع أن يشهد النصف الأول من عام ٢٠٢٤ توقيع الشركة اتفاقية إدارة فندق مع شركة ماريوت لإدارة فندق المشروع وتشغيله تحت مظلة علامتها التجارية المتميزة.



وجهة لافينير متعددة الاستخدامات



مشروع فيدا السكني

الجدول الزمني: ٢٠٢٣-٢٠٢٥

النوع: فلل سكنية

الموقع: الرياض

مساحة الأرض: ٨٨,٤٩٢ مترًا مربعًا

إجمالي المساحة الطابقيّة: ١١٩,٨٤٩ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق:

تصميم متميز يلبي تطلعات نمط الحياة العصري، وعروض منتجات فريدة، وأسعار تنافسية، ومرافق مجتمعية شاملة.

مكونات المشروع:

فلل (١٠٠٪)

الحالة:

مرحلة التصميم

فيدا هو مخطط سكني يقع ضمن مخطط العقارية الرئيسي ويضم ٢٨٠ فيلا بتصاميم فريدة، ويتميز بموقعه الاستراتيجي شرق مدينة الرياض في حي القادسية.

دخلت العقارية في اتفاقية مشروع مشترك مع شركة التحالف العقاري في الربع الثاني من عام ٢٠٢٣، بهدف تطوير مخطط سكني في المنطقة ٤ الواقعة ضمن مخطط العقارية بارك الرئيسي. هذا وستوفر العقارية الأرض للمشروع، بينما ستقدم شركة التحالف أموالاً نقدية تصل إلى نصف القيمة السوقية العادلة للأرض لتمويل أعمال الإنشاء جزئيًا، وسيجري تمويل باقي أعمال التطوير من خلال البيع على مخطط البناء. بالإضافة إلى ذلك، ستتولى شركة التحالف دور مدير التطوير وستكون مسؤولة عن إدارة كافة أنشطة التطوير والبيع الخاصة بالمشروع.

أعمال التصميم في المشروع على مشارف الانتهاء، ومن المقرر أن يبدأ تنفيذ الأعمال الإنشائية في النصف الأول من عام ٢٠٢٤، على أن تُطرح وحدات المشروع للبيع في النصف الثاني من العام نفسه.

النوع: وجهة متعددة الاستخدامات

الموقع: الرياض

مساحة الأرض: ٢١,0٦١ مترًا مربعًا

إجمالي المساحة الطابقية: ١٨,٧٩١ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق:

مساحات عامة ذات مناظر طبيعية خلابة ومركز تجاري عصري ومطاعم ومقاهي ومرافق ترفيهية

مكونات المشروع:

محلات تجارية (٥٢%) ومكاتب (٤٨%)

الحالة:

مرحلة التصميم

هذا المجمع متعدد الاستخدامات هو بمثابة وجهة فريدة تجمع بين مرافق الحياة العصرية، إذ يوفر مجموعة متنوعة من المطاعم والمقاهي والمحلات التجارية، إلى جانب المساحات المكتبية المجهزة بأحدث المرافق. تبلغ إجمالي المساحة الطابقية للمشروع ١٨,٧٩١ مترًا مربعًا. ويتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طول شارع محمد بن عبدالعزيز الدغيث وشارع وادي وح في حي الملقا شمال الرياض.

استعانت العقارية بشركة بينوي العالمية الرائدة في مجال الهندسة المعمارية لإعداد تصميم مبدئي للمشروع والذي تم الانتهاء منه في عام ٢٠٢٢. كما كُفّت شركة إرجا بترجمة هذا التصميم إلى مخططات تفصيلية دقيقة.



مركز تلال التجاري

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

المشاريع المستقبلية

تشمل جميع المشاريع التي لا تزال في المراحل الأولى
من المفاوضات والمناقشات مع الجهات المعنية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

V٤

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

ركائز الأعمال

النوع: مجمع أعمال مكتبية

الموقع: الرياض

مساحة الأرض: ٤٠,٠٠٠ متر مربع

إجمالي المساحة الطابقيه: ٤٤,٦٩٩ مترًا مربعًا

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

المميزات والمرافق

مكاتب من الدرجة الأولى وياقة متنوعة من المطاعم والمقاهي ومحللات تجارية تكميلية ومرافق راقية وخدمات متكاملة ومناظر طبيعية خلابة وأماكن عامة جذابة.

إدارة المخاطر

مكونات المشروع

محللات تجارية (١٢٪) ومكاتب (٨٨٪)

حوكمة الشركة

الحالة

مرحلة التصميم

يضم مجمع النرجس للأعمال مباني مكتبية حديثة منخفضة الارتفاع بإجمالي مساحة طابقيه تبلغ ٤٤,٦٩٩ مترًا مربعًا. كما يشمل مجموعة متنوعة من المطاعم والمقاهي والمحللات التجارية. يمتد المشروع على مساحة ٤٠,٠٠٠ متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي على طول طريق الثمامة في حي النرجس بالرياض.

استعانت العقارية بشركة كيه إي أو العالمية الرائدة في مجال الهندسة المعمارية لإعداد تصميم مبدئي للمشروع والذي تم الانتهاء منه في عام ٢٠٢٣. كما كُلفت شركة إرجا بترجمة هذا التصميم إلى مخططات تفصيلية دقيقة.

التقارير المالية



مجمع النرجس للأعمال



مشروع العقارية (١) متعدد الاستخدامات

النوع: وجهة متعددة الاستخدامات

الموقع: الرياض

مساحة الأرض: ٣٠,٢١٥ مترًا مربعًا

إجمالي المساحة الطابقية: ١٠٠,٥٨٣ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق

أبراج متطورة وواجهات عصرية وأسطح أسرة وتصاميم تراعي رفاهية السكان وخدمات مجتمعية حديثة وأماكن عامة تضيء الحيوية و تعزز التواصل الاجتماعي.

مكونات المشروع

(شقق) ٣٥٪ ومساحات مكتبية (٣٥٪) ومحلات تجارية (١٧٪) وفندق (١٢٪)

الحالة

مرحلة التصميم

العقارية (١) وجهة حضرية متكاملة تدمج بين سهولة التنقل ونمط الحياة العصري، وتوفر مجموعة استثنائية من المرافق تشمل فندقًا راقيًا عالمي المستوى يضم ٢١٤ غرفة، ومنتزه نابض بالحياة بإجمالي مساحة طابقية تبلغ ١٦,٨٤٥ مترًا مربعًا يحتضن تشكيلة متنوعة من المطاعم والمحلات التجارية، ومساحات مكتبية حديثة مشتركة على امتداد ٣٥,٠٠٠ متر مربع، بالإضافة إلى ٣٧٨ شقة سكنية فاخرة. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طول طريق موسى بن نصير في حي العليا بالرياض.

تعتزم العقارية المضي قدماً في خطة تطوير طموحة للمشروع تتمثل في إزالة مركز العقارية التجاري (بمساحة ١٩,٦٦٥ مترًا مربعًا) ودمجه مع الموقع المجاور (موقف سيارات)، لإنشاء صرح عصري متعدد الاستخدامات على الأرض بأكملها بمساحة إجمالية تبلغ ٣٠,٢١٥ مترًا مربعًا. يعود تاريخ بناء المركز الحالي إلى عام ١٩٨٤ ويتميز بموقعه الاستراتيجي في منطقة الأعمال المركزية بالرياض إلى جانب قربه من محطة مترو الإنماء، غير أنه لم يعد بكامل طاقته بسبب تقدمه

استعانت العقارية بشركة ١٠ ديزاين العالمية الرائدة في مجال الهندسة المعمارية لإعداد التصميم المبدئي للمشروع.

ركائز الأعمال

النوع: مجمع سكني

الموقع: الرياض

مساحة الأرض: ٩,٨٥٧ مترًا مربعًا

إجمالي المساحة الطابقية: ٣٣,٢٦٨ مترًا مربعًا

استعراض محافظة العقارات

المميزات والمرافق

مجمع سكني عصري ومخططات مصممة بعناية فائقة ومجتمع متكامل ينعم بمختلف وسائل الراحة ومناظر طبيعية خلابة وأماكن عامة جذابة.

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

مكونات المشروع

شقق (٩٠٪) ومحلات تجارية (١٠٪)

إدارة المخاطر

الحالة

مرحلة التصميم

الستين هو مجمع سكني عصري يضم ٣١٤ شقة سكنية بمساحات متنوعة، كما يشمل مرافق مشتركة حديثة ومحلات تجارية راقية تبلغ مساحتها ١,٦٢١ مترًا مربعًا في الطابق الأرضي. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي في حي الزهراء على طول طريق صلاح الدين الأيوبي (طريق الستين) في الرياض بالمملكة.

حوكمة الشركة

التقارير المالية

حرصت العقارية على اختيار أفضل تصميم لمشروعها من خلال إقامة منافسة لإعداد التصميم المبدئي للمشروع، بمشاركة أربع شركات محلية وعالمية رائدة (شركة بينوي، وشركة أي دي سي، وجيمس كوبيت أند بارتنز، وشركة منهل الحويبي للاستشارات الهندسية). وبعد دراسة وتحليل العروض المقدمة وفقًا لمعايير تقييم فنية صارمة وتصويت الإدارة، وقع الاختيار على التصميم المبدئي الذي تقدمت به شركة أي دي سي، وسيخضع هذا التصميم لمراسل تطوير لاحقة لتحويله من تصميم مبدئي إلى تصميم تفصيلي.



مجمع الستين السكني

النوع: مشروع تطويري لتقسيم الأراضي
الموقع: المدينة المنورة
مساحة الأرض: ٦٣,٤٩٥ مترًا مربعًا
صافي المساحة القابلة للبيع: ٤٤,٢٩٥ مترًا مربعًا

المميزات والمرافق

مشروع لتقسيم الأراضي يجمع بين المساحات السكنية والتجارية

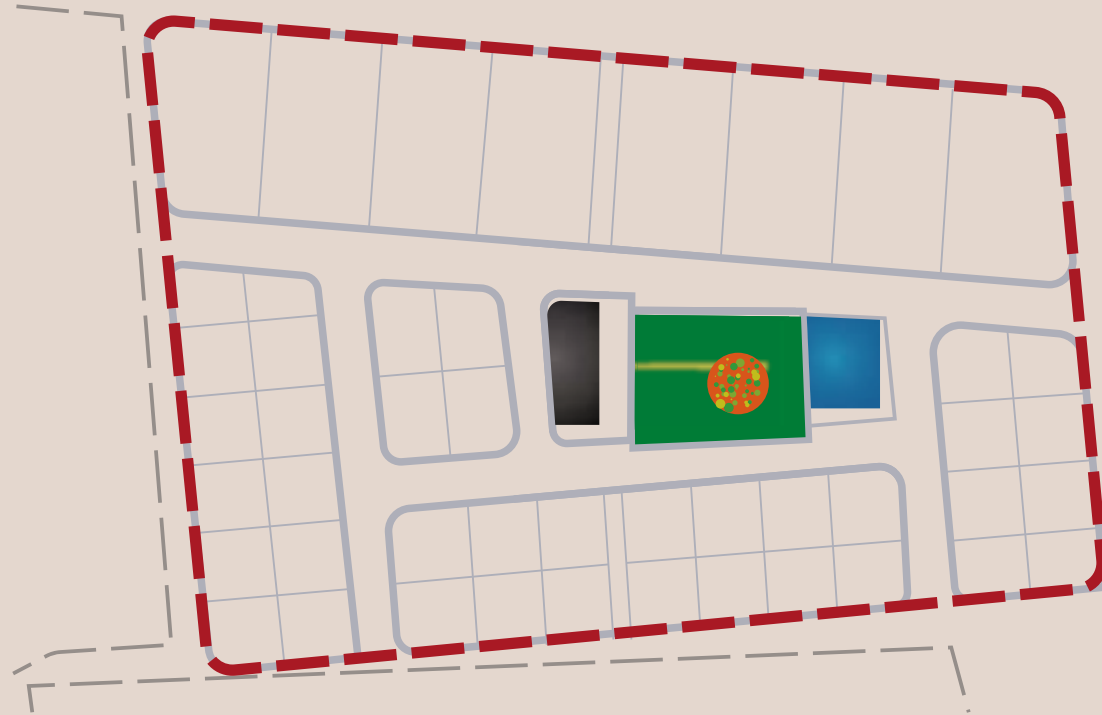
مكونات المشروع

فلل (٥٢٪) ومحلات تجارية (٤٦٪) ومدارس (٢٪)

الحالة

مرحلة تصميم المخطط الرئيسي

مشروع رئيسي لتقسيم الأراضي يتميز بموقعه الاستراتيجي على طول طريق الملك خالد بجوار حي الهدراء شرق المدينة المنورة، ويحتضن مجموعة متنوعة من الأراضي السكنية والتجارية، إلى جانب مرافق مجتمعية حيوية مثل المدارس. تمتد أرض المشروع على مساحة ٦٣,٤٩٥ مترًا مربعًا وتحتل موقعًا استراتيجيًا يتميز بقربه من معالم بارزة تشمل جامعة الأمير مقرن، والكلية التقنية بالمدينة المنورة، وجامعة طيبة، والكلية التقنية العالمية للبنات، ومحطة قطار الحرمين. ويقع المشروع خارج حدود المسجد النبوي، إذ يبعد المشروع عن المسجد حوالي ١٧ كيلومترًا.



ارض المدينة المنورة بالمدينة المنورة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

النظرة المستقبلية

حققت العقارية إنجازاً باهراً بحلول نهاية عام ٢٠٢٣ حيث بلغ إجمالي المساحة الطابقية العائدة للشركة ٥٨٣,٠٠٠ متر مربع، معلنة عن سموها في القطاع العقاري. وتتطلع الشركة للمستقبل برؤية استراتيجية طموحة لا تقتصر على مجرد توسيع نطاق أعمالها الحالية في القطاعات الراسخة مثل العقارات السكنية والمكتبية والتجارية، بل تمتد لأفاق جديدة تشمل المجمعات متعددة الاستخدامات والمشاريع الفندقية الواعدة.

تأتي التوسعة السكنية على رأس أولويات الشركة، إذ تضع الشركة نصب عينها زيادة وحداتها السكنية الحالية البالغ عددها ١,٦٩٣ وحدة بنسبة ٣٧٪ (أي ما يقارب ٦٢٩ وحدة) على مدى السنوات الخمس المقبلة، مما يؤكد التزامها بتلبية الطلب المتزايد على المساكن عالية الجودة. ومن المتوقع أن تشهد المكاتب ومراكز الأعمال نموًا هائلًا بنسبة ٤٦٪ على مدى السنوات الخمس القادمة، في حين يطمح قطاع التجزئة/التجارة إلى تحقيق هدف طموح بمضاعفة حجمه خلال نفس الفترة. وفي إطار التزامها بدعم رؤية السعودية ٢٠٣٠ لتعزيز مكانة المملكة كوجهة سياحية عالمية رائدة، تسعى العقارية لتوسيع نطاق أعمالها في قطاع الضيافة من خلال إطلاق ٣ مشاريع فندقية جديدة توفر ٧٠٤ غرفة إضافية.

تتجاوز العقارية في استراتيجيتها المستقبلية النظرة الكمية للنمو، لتضع نصب عينها رفاهية المجتمعات، ويُعد مشروع "العقارية بارك" في الرياض، الذي شارف على الاكتمال، خير مثال على التزام الشركة بتوفير بيئات معيشية متكاملة تلبي كافة احتياجات المجتمع. تبلغ مساحة هذا المشروع ١,٩١٣,٤٠٠ متر مربع ويضم وحدات سكنية وتجارية متميزة، إلى جانب المرافق المجتمعية الضرورية مثل المتنزهات المركزية والمساجد والمدارس. من جانب آخر، يبرز توسع الشركة في مشاريع الوجهات متعددة الاستخدامات مثل "بورتا جدة" ومساحات العمل المشتركة مثل "أنبوكس" مدى اهتمامها البالغ بمواكبة أحدث اتجاهات نمط الحياة وأساليب العمل. ومع اكتمال ٩٢٪ من مشروع "العقارية بارك"، فإن شركة العقارية تؤكد التزامها بتشييد صروح عصريّة ومتكاملة تلبي تطلعات مختلف شرائح المجتمع.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

ركائز الأعمال

استعراض محطة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



العقارية
ALAKARIA

45
YEARS



بنية
BINYAH

مراجعة الشركات التابعة

مراجعة شاملة لشركائنا التابعة "تعمير" و"بنية" و"ممتلكات" لتسليط الضوء على مساهماتها الفريدة وأدوارها الاستراتيجية في منظومتنا المؤسسية.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تأسست (الشركة العقارية السعودية للتعمير) في عام ٢٠١٦ كشركة تابعة لمجموعة شركات العقارية، بهدف أن تصبح الشركة من شركات المقاولات الرائدة في قطاع المقاولات وتعود ملكية تعميم لشركة العقارية بشكل كامل.

سرعان ما اكتسبت شركة "تعمير" التقدير لاعتمادها أنظمة ومنهجيات ومعايير البناء المعاصرة، مما أسهم في تعزيز الكفاءة وتحسين التكلفة وإنجاز المشاريع في الوقت

المناسب. وقد منحت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان شركة تعميم لقب "مقاول البناء من الدرجة الأولى" نظرًا لتفانيها والتزامها.

بصفتها مقاول من الدرجة الأولى، شاركت تعميم في مجموعة متنوعة من المشاريع المهمة والضخمة في جميع أنحاء المملكة، بما في ذلك المباني السكنية وغير السكنية والفنادق والمستشفيات ومراكز التسوق والمجمعات التجارية والأحياء الدبلوماسية والأحياء والمجمعات السكنية المغلقة.

يظهر تفوق شركة تعميم في إنشاء المباني الفريدة والمصممة حسب الطلب، مع تقديم خدمات شاملة تبدأ من تصميم المفهوم إلى البناء والديكور الداخلي. وتتضمن أكبر المشاريع التي نفذتها الشركة في المملكة العربية السعودية مجمع لاكاسا في الرياض لصالح شركة العقارية، ومشروع إسكان المشرفية لصالح الشركة الوطنية للإسكان في الرياض.

أبرز إنجازات عام ٢٠٢٣

المخرجات	الفترة	الأعمال	الموقع	المشروع
٦ مبان، ٦٤ وحدة سكنية وفيللا، ٣ مبان للبيع بالتجزئة، مبان ملحقه، ناد، أعمال خارجية ومناظر طبيعية	مشروع قيد التنفيذ، ومدته ٢٤ شهرًا	مشروع متكامل (الإنشاءات والتجهيزات الميكانيكية والكهربائية والتشطيبات) وتنسيق المناظر الطبيعية والأعمال المدنية	الحي الدبلوماسي في الرياض	مشروع الريف
التشغيل والصيانة	اكتمل تنفيذ المشروع بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/١٥	تجديد وتجهيز	شركة العقارية مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة ٨)	مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة ٨)
التأجير للقوى العاملة	اكتمل تنفيذ المشروع في شهر ٢٠٢٤/٠١	أعمال صيانة	حي الرمال	مجمع الضاحية
تجديد ٢٤ فيلا وحمام سباحة ومناظر طبيعية وأعمال خارجية	اكتمل تنفيذ المشروع في شهر ٢٠٢٣/٠٨	تجديد وتجهيز	الحي الدبلوماسي في الرياض	مجمع ٢٤ فيللا في الحي الدبلوماسي
٤٠١ فيلا من ٣ أنواع	متوقع اكتمال تنفيذ المشروع في شهر ٢٠٢٤/١١	تشبيد ٤٠١ فيلا كمشروع متكامل - شرق الرياض	حي الرمال	مشروع فلل المشرفية

اختصاصات شركة بنية والخدمات التي تقدمها:

- أعمال البنية التحتية
- أعمال الطرق والجسور والأنفاق
- إنشاءات متخصصة
- الأعمال الترابية وتجهيز المواقع
- أعمال المناظر الطبيعية
- مراجعة التصميم والهندسة القيمة

السعودية والمملوكة لصندوق الإستثمارات العامة السعودي، وشركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات "ماسكو" الرائدة في مجال المقاولات والبناء خاصة في مشاريع البنية التحتية (بنسبة مشاركة بلغت ٤٠٪). تتمتع شركة "بنية" بقدرات وخبرات واسعة في إنجاز أعمال البنية التحتية العامة.

تعتمد قدرة الشركة على القوة العاملة الماهرة والمدرية داخليًا، إذ تُعدّ هذه الركيزة ميزة أساسية في الحفاظ على مستوى عالٍ من الاتساق في الاقتصاد والكفاءة والفعالية مع المنافع المقابلة في الجودة والبرامج.

"بنية" هي شركة بارزة في مجال تطوير البنية التحتية في المملكة العربية السعودية، حيث تتميز باستراتيجية تركز على تخصيص المشاريع لتلبية المتطلبات الفريدة لكل عميل وتعزيز الولاء الدائم على المدى الطويل. تسعى شركة "بنية" لبناء أفضل المباني ذات التصميمات الاستثنائية لعملائها، مع حرصها على النهوض بالاقتصاد وتعزيز فرص العمل للأفراد. تأسست شركة "بنية" في أوائل عام ٢٠١٧ ويقع مقرها الرئيسي في الرياض، وهي انبثاق لتعاون بين شركتين رائدتين في المملكة؛ الأولى هي "الشركة العقارية السعودية" المتخصصة في مجال التطوير والاستثمار العقاري (بنسبة مشاركة بلغت ١٠٪) المدرجة في السوق المالية

تحديات حالة المشاريع

اسم العميل	نطاق العمل	اسم المشروع	التحديث	موقع المشروع
شركة البحر الأحمر الدولية	الأعمال الترابية العامة (التنظيف والتطهير - الحفريات - أعمال الردم) لمنطقة الخلجان الثلاثة	الأعمال الترابية لمنطقة الخلجان الثلاثة - المرحلة الأولى	اكتمل تنفيذ المشروع	الوجه، الساحل الشمالي للبحر الأحمر
هيئة تطوير بوابة الدرعية	تنفيذ شبكات الصرف وتصريف الأمطار ومياه الري وإمداد المياه وأعمال الطرق وإنارة الشوارع والأعمال الترابية المرافقة لها	أعمال البنية التحتية لوادي حنيفة	فيد التنفيذ	مدينة الرياض
شركة مدينة مسك	(الطرق - مرافق الصرف (مياه الشرب- تصريف الأمطار - العواصف - الري -) مرافق الكهرباء والاتصالات (الجهد المنخفض - الجهد المتوسط - إنارة الشوارع - الإشارات المرورية - المنطقة اللوجستية (محطة التناضح العكسي بجميع ملحقاتها - 0 محطات ضخ مياه مع 0 خزانات مياه)، شبكة تبريد المنطقة وشبكة الغاز ذات الضغط المنخفض	بناء حزمة البنية التحتية لمدينة مسك	فيد التنفيذ	مدينة الرياض
هيئة تطوير بوابة الدرعية	تشمل حزمة التصميم والبناء العديد من الأعمال، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أعمال الحفر وبناء موقف سيارات متعدد الطوابق. يتكون موقف السيارات من أربعة طوابق تحت الأرض، ومجهز بمرافق الحمام لراحة المستخدمين. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الحزمة تركيب مصاعد وسلالم لتسهيل الدخول والخروج من موقف السيارات إلى الطابق الأرضي. كما يتضمن أيضًا توفير غرف وخدمات الهندسة الكهربائية والميكانيكية (الميكانيكية والكهربائية والسباكة). علاوة على ذلك، تتضمن الحزمة توريد وتركيب أنظمة متخصصة لإدارة وتوجيه مواقف السيارات، مما يضمن الاستخدام الفعال والمنظم للمنشأة.	تصميم وبناء مواقف سيارات المنطقة الثقافية الشمالية الثالثة	فيد التنفيذ	مدينة الرياض
هيئة تطوير بوابة الدرعية	تنفيذ الأعمال التحضيرية لمنطقة بوابة الدرعية الثانية، ويتضمن المشروع إعداد الموقع والأعمال الترابية (القطع والردم، والهدم والدك) والأعمال المرتبطة بها	أعمال تجهيز بوابة الدرعية الثانية	اكتمل تنفيذ المشروع	مدينة الرياض
شركة البحر الأحمر الدولية	يشمل المشروع بناء تقاطع يربط الطريق السريع رقم 0 مع منطقة الخلجان الثلاثة في الجانب الشمالي، ويشمل نطاق الأعمال الجسر الخرساني والأعمال الترابية وأعمال الطرق والرصف وإنارة الشوارع وجميع مرافق البنية التحتية التي تعبر هذا التقاطع	البنية التحتية الإقليمية - تقاطع منطقة الخلجان الثلاثة الشمالية	فيد التنفيذ	الوجه، الساحل الشمالي للبحر الأحمر

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الرئيسية والجسور في قلب منطقة منتجع القدية، وتشمل هذه الشبكات الطرق الأساسية والثانوية، وشبكات المرافق، وقنوات المرافق، وجسور المشاة، وقنوات تصريف مياه العواصف. وقد بدأ تنفيذ المشروع في ٢١ سبتمبر ٢٠٢٣ بقيمة كبيرة بلغت ١,٦٠٩ مليون ريال سعودي.

شركة تطوير المربع الجديد

مشروع أعمال وضع لوحات الوقاية في الموقع وتسيجه، والمكاتب الميدانية لشركة تطوير المربع الجديد

نفذت شركة "بنية" بقيمة كبيرة أعمال وضع لوحات الوقاية في الموقع وتسيجه، والمكاتب الميدانية لشركة تطوير المربع الجديد. يشمل نطاق عمل هذا المشروع تصميم وتوريد وتركيب لوحات الوقاية ذات العلامات التجارية بالإضافة إلى تصميم وتوريد وتركيب السياج حول الموقع مع وجود تسع بوابات تمتد على مسافة إجمالية تبلغ ١٣ كيلومترًا. بالإضافة إلى ذلك، تتولى شركة "بنية" مسؤولية تصميم وبناء المكتب الميداني لمشروع المربع الجديد الذي سيكون داخل قطعة الأرض "أ" من مشروع التطوير.

مرافق مواقف السيارات من خلال شركة "بنية" وتوفير أماكن مناسبة للزوار والمقيمين. ومن خلال تنفيذ هذا المشروع، تُظهر هيئة تطوير بوابة الدرعية التزامها بتحسين البنية التحتية وخلق بيئة أكثر سهولة وكفاءة داخل منطقة بوابة الدرعية.

شركة القدية للاستثمار

الحزمة الرابعة من المشروع المشترك للمرافق الأساسية للمنتجع الترفيهي

الحزمة الرابعة من المشروع المشترك للمرافق الأساسية للمنتجع الترفيهي هو مشروع مشترك مع شركة إنفرا رود. يتضمن نطاق المشروع بناء المرافق الأساسية، بما في ذلك محطة معالجة مياه الصرف الصحي، وخزانات ومحطة ضخ مياه الري، وخزان ومحطة ضخ مياه الشرب، ومركز نقل النفايات الصلبة. وقد بدأ المشروع في أغسطس ٢٠٢٣ بقيمة إجمالية تقدر بنحو ٣٥٢ مليون ريال سعودي.

شركة القدية للاستثمار

المشروع المشترك لإنشاء شبكات الطرق والجسور والمرافق الأساسية والثانوية في قلب منطقة المنتجع

دخلت شركة "بنية" في مشروع مشترك مع شركة إنفرا رود لتنفيذ مشروع إنشاء شبكات الطرق والجسور والمرافق الأساسية والثانوية في قلب منطقة المنتجع. يشمل نطاق عمل هذا المشروع إنشاء وتوفير شبكات البنية التحتية

أبرز إنجازات عام ٢٠٢٣

هيئة تطوير بوابة الدرعية

مشروع الهيكل الاستنادي لمحطات المترو

مشروع مهم يُعرف باسم الهيكل الاستنادي لمحطات المترو. يتضمن نطاق المشروع تصميم وبناء الهياكل الاستنادية لمحطات المترو في ثلاث مناطق: الجنوب والشمال والوسط. بدأ المشروع رسميًا في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٣. وتجدر الإشارة إلى أن قيمة المشروع كبيرة إذ تبلغ ٦٢٧ مليون ريال سعودي بإشراف من هيئة تطوير بوابة الدرعية. ويهدف هذا المشروع إلى توفير البنية التحتية الأساسية لاحتياجات النقل في المنطقة.

هيئة تطوير بوابة الدرعية

أعمال الحفر لمواقف السيارات "أ" و"ب"

مشروع أطلق عليه اسمه "أعمال الحفر لمواقف السيارات". يتضمن نطاق العمل أعمال الحفر لموقفين للسيارات، وهما موقف السيارات "أ" وموقف السيارات "ب". وقد بدأ المشروع في ديسمبر ٢٠٢٣، وتبلغ قيمته الأساسية ٤٦٢ مليون ريال سعودي. وتهدف هذه المبادرة من قبل هيئة تطوير بوابة الدرعية إلى تعزيز

تأسست "ممتلكات" (الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات) عام ٢٠١٨ بشكل مشترك من قبل شركة العقارية، وشركة بوسكو أي أند سي العربية السعودية، وشركة بوسكو للتشغيل والصيانة.

وتقدم الشركة الحاصلة على شهادة الأيزو خدمات مخصصة وشاملة في إدارة المرافق والممتلكات، مدعومة بقوى عاملة مدربة ومجموعة واسعة من خدمات الدعم، من خلال وحدات الأعمال المتميزة لديها.

إدارة المرافق

تقديم خدمات احترافية لصيانة المباني تستهدف المالكين والمستأجرين وإدارة المخاطر، وإدارة المرافق، وإدارة الأمن، وذلك بتقنيات متقدمة تعتمد على تحليلات تكلفة دورة الحياة.

إدارة الممتلكات

تقديم مجموعة واسعة من الخدمات المخصصة بما في ذلك تخطيط الميزانية وتعديلها، والتأجير، والإيرادات التشغيلية، وإدارة المخاطر والاستشارات الضريبية.

خدمات الاستشارات العقارية

تقديم خدمات استشارية لإدارة العقارات مصممة خصيصًا للمنافسات والتعاقد والتأجير وعلاقات المستأجرين والخدمات الإدارية.

أبرز إنجازات عام ٢٠٢٣

الخدمات المقدمة	مدة تاريخ بداية	تاريخ نهاية العقد	تاريخ بداية العقد	
الصيانة والأمن	سنتان	١ مارس ٢٠٢٥	١ مارس ٢٠٢٣	مشروع شركة العقارية
التنظيف والصيانة والتشغيل	٣ سنوات/ يُجدد سنويًا	١ فبراير ٢٠٢٤	١ فبراير ٢٠٢٣	مشروع روشن - المقر الرئيسي
التنظيف والصيانة والتشغيل	٣ سنوات/ يُجدد سنويًا	٤ أكتوبر ٢٠٢٤	٥ أكتوبر ٢٠٢٣	مشروع روشن - مركز المبيعات
التنظيف والصيانة والتشغيل	سنة واحدة	١٠ أكتوبر ٢٠٢٤	١٠ أكتوبر ٢٠٢٣	مشروع روشن - وارف
التنظيف والصيانة	٣ سنوات	١ دسمبر ٢٠٢٥	١ يناير ٢٠٢٣	مؤسسة الملك عبدالعزيز ورجاله للموهبة والإبداع "موهبة"، المقر الرئيسي للمؤسسة
التنظيف والصيانة والضيافة	٣ سنوات/ يُجدد سنويًا	٣١ مايو ٢٠٢٤	١ يونيو ٢٠٢٣	المقر الرئيسي ومقر التمامة للشركة الوطنية لخدمات التسجيل العقاري
التنظيف والضيافة	أمر شراء	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٢ يونيو ٢٠٢٣	مقر الشركة الوطنية لخدمات التسجيل العقاري للعقار في رويال مول
التنظيف والضيافة	سنة واحدة	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	١ نوفمبر ٢٠٢٣	مركز الحوكمة
التنظيف والضيافة	سنة واحدة	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	١ نوفمبر ٢٠٢٣	العلا

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

مراجعة محفظة الأراضي

تفصيل حول محفظة الأراضي المتنوعة الخاصة بشركة العقارية، حيث تتيح كل قطعة أرض فرصة سانحة للنمو

محفظة الأراضي

يمكن تصنيف أراضي العقارية بشكل أساسي إلى أراض تجارية/سكنية وأراض صناعية. تشكل الأراضي التجارية/السكنية التي تبلغ نسبتها ٧٤,١٪ الغالبية العظمى من محفظة الأراضي لدينا، في حين يبلغ إجمالي الأراضي الصناعية والأراضي المخدومة والأراضي الزراعية وأراضي المدارس مجتمعةً ٢٥,٩٪.

يمكن تقسيم الأراضي المملوكة حاليًا حسب مساحة الأرض وقيمتها السوقية على النحو التالي:

تقسيم محفظة الأراضي حسب مساحة الأرض

المساحة ٢٠,٥٤٧,٧ ألف متر مربع	٨٦,٧٪ ٣ قطع أرض
المساحة ٢,٧٩٢,٨ ألف متر مربع	١١,٨٪ ٥ قطع أرض
المساحة ١٣٨,٨ ألف متر مربع	٠,٦٪ ١٠ قطع أرض
المساحة ١٤٥,٣ ألف متر مربع	٠,٦٪ ٤ قطع أرض
المساحة ٧٣,٩ ألف متر مربع	٠,٣٪ ١٠ قطع أرض

تقسيم محفظة الأراضي حسب القيمة السوقية



محفظة الأراضي حسب نوع الأرض

الأراضي التجارية/السكنية
%٧٤,١

الأراضي المخدومة
%٠,٨

الأراضي الزراعية
%١,٠

أراضي المدارس
%٠,٢

الأراضي الصناعية
%٢٣,٩

توزيع محافظة الأراضي

نوع الأرض	القيمة السوقية لعام ٢٠٢٣ بالمليون ريال سعودي	مساحة الأرض (بالمتر المربع)	محافظة الأراضي	نوع الأرض	القيمة السوقية لعام ٢٠٢٣ بالمليون ريال سعودي	مساحة الأرض (بالمتر المربع)	محافظة الأراضي
تجاري/سكني	٥١,٦٣٥	٤٩,٨٠٠	المدينة المنورة	مخدومة	١٨٠,٢٠٠	٤٠,٠٠٠	الرياض
زراعية	٣٥,٢٩٤	٨٧,٧٥١	الأنهائي (٢)	مخدومة	٧٠,٦٢٣	٩,٨٥٧	النجس (رقم ٤/أ)
زراعية	٢,٢٦٣	١,٥٧٨	ميطان (رقم ١٩)	مخدومة	٩,٤٥٧	٢,٢٤١	الزهراء (رقم ٣٩ و ٥٢)
زراعية	٥٦,٨٩٧	١٥٧,٢٨٠	ميطان (رقم ٢٩)	مخدومة	٢٢٠,٥٧٥	٢٥,٥٠٠	الزهراء (رقم ٥-٨)
	١٤٦,٠٨٩	٢٩٦,٤٠٩	العاقول (٥)	مخدومة	٢٢٠,٥٧٥	٢٥,٥٠٠	العقيق (رقم ٤١٦)
	%١,٥	%١,٣	الإجمالي في المدينة المنورة	مدرسة	٢٥,٢٧٩	٩,٤٥٠	أرض مدرسة الربيع (٣٠)
			المدينة المنورة %	مدرسة	١٠,١١٤	٤,٣١١	أرض مدرسة قرطبة (رقم ١٤١)
			الدمام	مخدومة	٩٩,٩٣٨	٣٠,٠٠٠	العارض (رقم ٧-٨)
صناعية	٧٢٧,١٧١	٥,٦٧٥,٦٣٠	المدينة الصناعية (رقم ١-٢/١)	تجاري/سكني	١٧١,٩٥٤	٥١٩,٠٥٩	بنبان (رقم ١٥)
تجاري/سكني	٧٨٦,٦١٦	٧,٨٨٣,٩٣٢	العوزيرية (رقم ٩)*	تجاري/سكني	٢٧٣,٢١٠	٨٧١,٥٩٨	بنبان (رقم ١٣)
	١,٥١٣,٧٨٧	١٣,٥٥٩,٥٦٢	الإجمالي في الدمام	تجاري/سكني	٢٢٥,٥٩٧	٦٤٨,١٨٩	بنبان (٣)
	%١٥,٣	%٥٧,٢	الدمام %	تجاري/سكني	٢١٥,٥٥٤	٥٩٦,٧٠٠	بنبان (٤)
	٩,٩١٧,٦٠٩	٢٣,٦٩٨,٥٠٨	الإجمالي	مخدومة	١٦٠,٣٠٣	٢١,٥٧٥	تلال الرياض التجارية (رقم ٥٦)
			تصنيف نوع الأرض اعتبارًا من ديسمبر ٢٠٢٣:	مدرسة	٨,٥١٠	١٠,٨٧٥	مدرسة تلال الرياض (رقم ٧٥١)
عدد قطع الأراضي	القيمة السوقية في ٢٠٢٣ (بالمليون ريال سعودي)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)	نوع الأرض	مدرسة	٨,٤٤٣	١٠,٢٩٦	مدرسة تلال الرياض (رقم ٧٥٢)
٨	٨٩٥,٨٣٧,٦	١٨١,٢٩٧,٠	مخدومة	تجاري/سكني	٦,٤١٨,١٤٦	٦,٩٨٨,١٠٦	الواديان (رقم ٢٣/ب/١)
٧	٨,١٤٢,٧١١,٨	١٧,٥٥٧,٣٨٤,١	تجارية/سكنية	مدرسة	٥,٠٨٩	٢,٦٥٥	أرض مدرسة العليا
١	٧٢٧,١٧١,٢	٥,٦٧٥,٦٢٩,٩	صناعية	مخدومة	٢,٨٢٧	١,٠٧١	الضاحية السكني
٣	٩٤,٤٥٣,٩	٢٤٦,٦٠٩,٠	زراعية	مخدومة	١٥١,٩١٤	٥١,٠٥٣	الضاحية التجاري
٥	٥٧,٤٣٤,٢	٣٧,٥٨٨,٠	مدرسة	الإجمالي في الرياض	٨,٢٥٧,٧٣٣	٩,٨٤٢,٥٣٧	
٢٤	٩,٩١٧,٦٠٨,٨	٢٣,٦٩٨,٥٠٨,١	الإجمالي	الرياض %	%٨٣,٣	%٤١,٥	

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الأراضي المقيدة أو غير المتاحة

تعتبر الأرض المخصصة لمشروع الوديان مقيدة حتى تاريخ ديسمبر ٢٠٢٣.

الوديان هو مشروع "مدينة داخل المدينة" الطموح الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ ٧ ملايين متر مربع، بقيمة دفترية تبلغ ٢,٢ مليار ريال سعودي وقيمة سوقية تتجاوز ٦ مليارات ريال سعودي.

استثمرت شركة العقارية في أرض مشروع الوديان في عام ٢٠١٦ وأبلغتها الجهات التنظيمية في العام (٢٠٢١) أن الأرض تقع في منطقة قيد الدراسة حالياً من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة بالتنمية. قد يؤدي ذلك إلى تغيير المشروع الأصلي بطريقة غير محددة بعد، إذ لم يتم التأكد من التأثير بعد وسيعتمد على خطة التطوير من قبل الجهات المعنية.

تُجري إدارة الشركة العقارية حالياً مناقشات مع الجهات المعنية حول كيفية التعامل مع هذه الأرض.

توجد ١٠,٢ مليون متر مربع أخرى غير متاحة حالياً للاستخدام أو التطوير. وتقع هذه الأراضي في بنبان والعارض والدمام. وتعزى القيود المفروضة على هذه الأراضي بشكل رئيسي إلى موقعتها. وهنا أيضاً، لا يزال التأثير غير مؤكد ويعتمد على نتائج المناقشات المستمرة التي تجريها إدارة شركة العقارية حالياً مع الوكالات واللجان الحكومية ذات الصلة للتأكد من تمكين استخدام الأراضي.

مراجعة رأس المال الفكري

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

التحول الرقمي

أتمتة الخدمات

تعمل شركة العقارية على أتمتة جميع الخدمات الممكنة بحلول عام ٢٠٢٧. وفي ديسمبر ٢٠٢٣، وصلت نسبة الأتمتة الإجمالية للخدمات إلى ٣٥٪، مع وجود خطط للزيادات المنهجية خلال السنوات الأربع القادمة، على النحو المفصل أدناه:

الهدف	مؤشرات الأداء الرئيسية	الحالة في ٢٠٢٢	المستهدف في ٢٠٢٣	المستهدف في ٢٠٢٤	المستهدف في ٢٠٢٥	المستهدف في ٢٠٢٦	المستهدف في ٢٠٢٧
الاستفادة من التقنية	نسبة العملاء الجدد المكتسبين من المنصات التقنية	استخدام محدود للمنصات التقنية بدون أي تتبع	٢٠٪	٣٠٪	٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪
نسبة الإجراءات الداخلية والخارجية المؤتمتة (إجمالي ٤٩٦ إجراء)	حتى يتم تنفيذ ٣٢٪ من الخدمات ولكن لا يتم الاستفادة منها بشكل رئيسي	٣٢٪	٤٠٪	٥٠٪	٦٠٪	٧٠٪	٧٠٪

أبرز إنجازات عام ٢٠٢٣

- تكامل شركة العقارية وشركة بنية وشركة تعميم وشركة ممتلكات مع نظام الفواتير الإلكترونية لهيئة الزكاة والضرائب والجمارك، بما في ذلك عمليات التوثيق والتقديم
- تنفيذ نظام إدارة المشاريع "SAP" لشركة بنية النجاح في إطلاق برنامج "SAP SuccessFactors" لشركة بنية وشركة تعميم وشركة ممتلكات
- تفعيل التوقعات الرقمية للعقود، الأمر الذي يتيح مستويات أكبر من الراحة والملاءمة للعملاء
- إتاحة عملية الدفع الإلكتروني لجميع العملاء عبر نظام سداد
- إتاحة طلبات خدمة إدارة الممتلكات من خلال تطبيق العقارية
- استكمال المراجعة الشاملة للتراخيص والحوادم والنظم الحالية، مع وجود خطط لإعادة تنظيمها في عام ٢٠٢٤.

الأمن السيبراني

تواصل شركة العقارية البناء على استراتيجيتها للأمن السيبراني والاستثمار في برنامجها لحماية البنية التحتية الحيوية، وذلك من خلال التدريب وتبادل المعرفة وتعزيز آليات الإبلاغ عن الحوادث والاستجابة لها.

في عام ٢٠٢٣، حصلت الشركة على شهادة امتثال الطرف الثالث للأمن السيبراني من أرامكو، وهو برنامج مصمم لضمان امتثال الطرف الثالث لمتطلبات الأمن السيبراني.

أكملت فرق الأمن السيبراني خلال العام تنفيذ حل "SIEM" الذي يدمج جميع الضوابط الأمنية ويرسل السجلات إلى فريق مركز العمليات الأمنية على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع، ما يوفر رؤية أكبر للبنية التحتية لشركة العقارية. كما نفذت الفرق أيضًا حلاً لتقييم نقاط الضعف من أجل فحص النظم التابعة لشركة العقارية وجميع شركاتها التابعة على أساس أسبوعي وإصلاح أي مشاكل.

تقنية المعلومات

واجهت فرق تقنية المعلومات في الشركة تحديات كبيرة مع تأخر استلام الأجهزة في عام ٢٠٢٢ الذي امتد حتى الأشهر الأولى من عام ٢٠٢٣، بسبب العوائق والمعوقات في عمليات

تسليم الخدمات اللوجستية العالمية. على الرغم من ضيق الوقت، تم استكمال العديد من المشاريع الكبرى قبل ديسمبر ٢٠٢٣:

- تطبيق إدارة الأجهزة المحمولة على أجهزة الكمبيوتر المحمولة والأجهزة اللوحية
- استبدال موزعات الشبكة القديمة في جميع المرافق بالتقنية الذكية المعاصرة
- تطبيق نظام إدارة الامتيازات
- تطبيق نظام إدارة الهوية، وتنظيم قواعد تسجيل الدخول للمستخدمين في التطبيقات الحيوية المهمة.

التوقعات

بناءً على عمليات التطبيق الجديدة والاستخدام بأقصى درجة، من المتوقع أن تنخفض التكاليف المرتبطة ببرنامج التحول الرقمي للشركة بشكل كبير اعتبارًا من عام ٢٠٢٤ فصاعدًا. بالإضافة إلى ما سبق، ستمكن الشركة من تنفيذ المزيد من المشاريع ومشاريع أكبر أيضًا بنفس الميزانية أو زيادتها بأقل قدر ممكن.

تعمل شركة العقارية على برنامج تعاقب الموظفين للتحول الرقمي، وذلك لتمكين الموظفين من الاستفادة بشكل أكبر من التقنيات الجديدة ودمجها في أنشطتهم اليومية.

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

نجحت شركة العقارية في ترسيخ مكانتها كعلامة تجارية رائدة وموثوقة في القطاع العقاري بفضل استراتيجيتها الرشيدة التي تركز على إقامة شبكة علاقات قوية، وتوسيع قاعدة عملائها، واستقطاب أفضل الكفاءات، وتطبيق أفضل الممارسات في مجال المشتريات، والالتزام التام باللوائح المعمول بها في القطاع، وتوفير بيئة عمل آمنة ومحفزة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٩٦ | بناء شبكة علاقات قوية | العملاء | ١٠٠ | المشتريات | ١٠٤

١١٠ | المشتريات | ١١٢ | الامتثال والمسؤولية | ١١٤ | الصحة والسلامة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

90

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



بناء شبكة علاقات قوية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تتمتع الشركة بسجل حافل بالإنجازات وريادة راسخة في القطاع العقاري السعودي منذ انطلاقتها عام ١٩٧٦. وبفضل ذلك، فهي في وضع مثالي يتيح لها تعزيز علاقاتها القائمة وبناء تحالفات جديدة.

وانطلاقًا من إيمانها بأهمية الشراكات المثمرة وشبكة العلاقات الفاعلة، تضع العقارية الشراكات الاستراتيجية على رأس أولوياتها لتحقيق النمو المستدام.

لمحة عامة

تشير التوقعات إلى توجّه المملكة العربية السعودية نحو ضخ استثمارات ضخمة تتجاوز ١٧٥ مليار دولار أمريكي سنويًا في المشاريع الصناعية والمشاريع العملاقة خلال الفترة الممتدة بين عامي ٢٠٢٥ و ٢٠٢٨، مما يُعد مؤشرًا على مرحلة تحول اقتصادي واعد للمملكة. ووفقًا لتقرير قدمته شركة ماكينزي أند كومباني في أكتوبر ٢٠٢٣، من المتوقع أن يشهد الإنفاق في قطاع العقارات ارتفاعًا ملحوظًا ليصل إلى ذروته عند ١٨٠ مليار دولار أمريكي في عامي ٢٠٢٦ و ٢٠٢٧، كما يُتوقع أن تشهد قيمة العقود السنوية الممنوحة نموًا هائلًا بمعدل ثلاثة أضعاف متوسطها التاريخي لتصل إلى ١٥٠ مليار دولار أمريكي مقارنة بـ ٥٠ مليار دولار أمريكي في السابق.

وبالرغم من ضخامة الموارد المطلوبة لتحقيق هذه الخطط الطموحة، يُتوقع أن تساهم الابتكارات مثل الإنشاءات الصناعية والتحليلات الرقمية في تقليص زمن الإنجاز إلى النصف تقريبًا، إلى جانب خفض التكاليف الإجمالية وتقليل المخاطر المرتبطة بالمشاريع. بالتزامن مع ذلك، من المتوقع أن تتضاعف العمالة الإدارية في مجال البناء في المملكة العربية السعودية مقارنة بمستويات عام ٢٠٢١، كما يتوقع أن يزيد عدد عمالة البناء بأكثر من ثلاثة أضعاف في السنوات القليلة المقبلة.

تشهد المملكة العربية السعودية حاليًا تنفيذ مشاريع ضخمة بقيمة تقارب ١,٣ تريليون دولار أمريكي، ومن أبرزها مشروع نيوم الذي تبلغ قيمته ٥٠٠ مليار دولار أمريكي، ومشاريع المنتجعات السياحية على البحر الأحمر.

نظرًا للأولوية التي تمنحها العقارية للشراكات المثمرة وشبكة العلاقات الفاعلة، تضع الشراكات الاستراتيجية على رأس أولوياتها انطلاقًا من وصفها ركيزةً أساسيةً لنجاح الشركة ونموها وازدهار قطاع العقارات في المملكة.

تمكنت العقارية بفضل تحالفاتها العالمية القوية وشراكاتها الفاعلة مع الجهات الحكومية من ابتكار تشكيلة متنوعة من المنتجات العقارية، وتوسيع قاعدة عملائها، وتعزيز مكانتها التنافسية في السوق العقاري. كما تتعاون الشركة بشكل وثيق مع الجهات الحكومية لتشييد الوحدات السكنية وتحسين البنية التحتية في جميع أنحاء المملكة. وتشكّل هذه الشراكات دعامة أساسية للشركة لتحقيق النمو المستدام والحفاظ على مركزها الرائد في السوق.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تفخر الشركة بالإشراف على تنفيذ مشروع سكني ضخم يضم ٨٠٤ وحدة سكنية على مساحة ٢٦٠,٢٣٣ متر مربع في مدينة العلا التاريخية في المملكة.

الاتفاقيات المبرمة مع الجهات الحكومية

• روشن

أنشئت العقارية في عام ٢٠٢٢ اتفاقية بيع وشراء مع شركة روشن بقيمة ٣٢٣,٧ مليون ريال سعودي. بهدف تشييد فلل سكنية ضمن مشروع سدرة، وهو مجتمع روشن السكني الأبرز في مدينة الرياض. كما تم إبرام صفقة أخرى لبيع قطعة أرض بقيمة ١٤٢ مليون ريال سعودي لشركة العقارية بهدف توفير وحدات سكنية عالية الجودة في مشروع سدرة شمال الرياض.

وتجدر الإشارة إلى أن روشن هي شركة وطنية رائدة في مجال التطوير العقاري وتعمل تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة السعودي، شأنها شأن شركة العقارية.

• الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير

وقعت العقارية في أكتوبر ٢٠٢٣ مذكرة تفاهم ثلاثية الأطراف مع كل من الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير؛ وذلك بهدف التطوير الشامل لمشروع "سدرة العلا" السكني. وتتولى العقارية الإشراف على تنفيذ مشروع سكني ضخم يضم ٨٠٤ وحدة سكنية على مساحة ٢٦٠,٢٣٣ متر مربع في مدينة العلا التاريخية حيث سيتضمن هذه المشروع المتميز ٥٦٤ شقة سكنية و٢٤٠ وحدة سكنية موزعة ما بين فلل ووحدات سكنية تاون هاوس.

الجهات التنظيمية

• الهيئة العامة للعقار

أنشأت الهيئة العامة للعقار في عام ٢٠١٧ بهدف النهوض بقطاع العقارات السعودي من خلال تنظيم القواعد، وتحفيز الاستثمارات، وضمان حماية المستهلكين. ومنذ ذلك الحين، شرعت الهيئة في تنفيذ مبادرات لتعزيز الشفافية، بما في ذلك إعداد مؤشرات الأسعار (للبيع والإيجار وغيرها من المؤشرات المتعلقة بمتابعة سير مشاريع الإنشاء.

بالإضافة إلى ذلك، أجرت الهيئة العديد من المقارنات الدولية في إطار سعيها الدؤوب لتطبيق أفضل الممارسات العالمية التي تتبعها الجهات التنظيمية الرائدة في قطاع العقارات، كما أنه من المقرر أن تُدجّل تعديلات على اللوائح الحالية بهدف الحد من النزاعات العقارية وتقليص زمن الفصل فيها.

• شركة إتمام

إتمام (مركز خدمات المطورين) هو مبادرة حكومية تهدف إلى مساعدة المطورين العقاريين خلال المراحل المختلفة لمشاريع التطوير العقاري. ويشمل الأعضاء الدائمون في إتمام كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ووزارة العدل بالإضافة إلى جهات أخرى.

تعمل شركة ممتلكات كذلك على توسيع نطاق أعمالها في مجال إدارة المرافق من أجل زيادة مساهمتها التي تقل حاليًا عن ٣٪ في إيرادات الشركة، واستهداف تحقيق معدل نمو سنوي مركب متحفظ يبلغ ٣٪ على المدى الطويل.

حصلت شركة بنية على العديد من العقود البارزة في مشاريع عملاقة، ومن المتوقع أن تحقق نموًا سنويًا مركبًا قدره ٧٪ حتى عام ٢٠٢٧، ما يسهم في زيادة إيرادات البنية التحتية لشركة العقارية.

تسعى شركة تعمير جاهدة إلى توسيع نطاق أعمالها من خلال الشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وزيادة مساهمتها الحالية التي تبلغ ٥٪ في إجمالي إيرادات الشركة.

المستأجرون الرئيسيون

المؤسسة	نوع الإيجار	قيمة العقد السنوية (بالريال السعودي)
مدينة الملك عبد الله للطاقة الذرية والمتجددة	تجاري	٣٢,٥٧٨,٨٥٨
الشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات (STC Solutions)	تجاري	١٧,٦٨٤,٦٧٥
سفارة الولايات المتحدة الأمريكية في الرياض	سكني	٨,٤٢٠,٤١٤
البنك العربي الوطني	تجاري	٤,٦٥٧,٤٠٤
تاتا للخدمات الاستشارية المحدودة	سكني وتجاري	٤,٥٠٠,٢٩١
الهيئة السعودية للتخصصات الصحية	تجاري	٤,٤٦٠,٣٧٠
رئاسة أمن الدولة	سكني	٣,٨١١,٩٣٠
تمكين للتقنيات	تجاري	٣,٣٥٢,٣٠٨
شركة سبائيس أوربت التجارية	تجاري	٣,٢٦٩,٢٦٢
وزارة الداخلية	سكني	١,٣٨٧,٨٩٢

الشركات التابعة

الجهات التنظيمية

تستفيد العقارية من مجموعة خدمات إتمام المتكاملة التي تشمل المتابعة مع الجهات المعنية لتسريع عملية الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة لمشاريعها السكنية والتجارية التي تزيد مساحتها على ٥٠ ألف متر مربع، بالإضافة إلى الموافقات المتعلقة بتقسيم الأراضي والمخططات التطويرية الشاملة، وتراخيص البناء وشهادات إتمام البناء، وتراخيص البيع على الخارطة.

• إيجار

تتيح المنصة الإلكترونية لخدمات الإيجار "إيجار" التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لأصحاب العقارات والمستأجرين إمكانية التحقق من هوية بعضهم بعضًا قبل توقيع عقود الإيجار، إلى جانب التحقق من ملكية وصلاحيات صاحب العقار ومن يمثله، والإبلاغ عن المخالفات.

الشركات التابعة

تماشيًا مع رؤية السعودية ٢٠٣٠ التي تضع قطاعات البنية التحتية على رأس أولوياتها، بما في ذلك المطارات والمواصلات العامة والصناعة والخدمات اللوجستية والموانئ البحرية والجافة، فإن الشركات التابعة لمجموعة العقارية في وضع ممتاز يتيح لها المشاركة في العديد من المشاريع والبرامج في مختلف المجالات، ما يعزز نمو الشركة على المدى الطويل.

العملاء

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تركز استراتيجية شركة العقارية للفترة الممتدة من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٧ في المقام الأول على تحقيق أقصى قيمة من أصولنا الحالية. ويمثل رضا العملاء وراحتهم المحرك الأساسي لهذه الاستراتيجية.

١٠٠

	فئات العملاء	استراتيجية العملاء
<p>العملاء الأفراد</p> <p>تمثل إيرادات الأفراد إيرادات الإيجار التي تجنيها الشركة من الأفراد في المجمعات السكنية المختلفة.</p>	<p>ينقسم عملاء الشركة إلى الفئات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • القطاع الحكومي • الأفراد • الشركات والمؤسسات التجارية • الأجهزة الدبلوماسية 	<p>تم بناء استراتيجية العملاء في شركة العقارية بمجموعة من الأهداف الأساسية التي تصب في تحقيق رؤية الشركة المتمثلة في بناء أثرى تجربة حياتية في المملكة العربية السعودية. وتتضمن الاستراتيجية المحاور التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • توفير تجربة فريدة من نوعها للعملاء • التميز في تقديم الخدمة • توفير قنوات تواصل متنوعة مع العملاء للاستماع إلى آرائهم • تعزيز رضا العملاء
<p>الشركات والمؤسسات التجارية</p> <p>تشكل الإيرادات من الشركات والمؤسسات التجارية إيرادات الإيجار وإيرادات إدارة المرافق التي تجنيها شركة العقارية من الشركات. ومن أبرز عملاء الشركة من الشركات والمؤسسات التجارية مصرف الراجحي، وتكافل الراجحي، وشركة أصالة القابضة.</p>	<p>القطاع الحكومي</p> <p>تحصل شركة العقارية على إيراداتها من القطاع الحكومي عبر تقديم خدمات البنية التحتية وخدمات التأجير وإدارة المرافق للجهات الحكومية. ومن أبرز عملاء الشركة في القطاع الحكومي مدينة الملك عبد الله للطاقة الذرية والمتجددة، ورئاسة أمن الدولة، والهيئة السعودية للتخصصات الصحية، من جملة جهات أخرى تتعامل معها الشركة.</p>	
<p>الأجهزة الدبلوماسية</p> <p>تحصل الشركة على إيرادات من الأجهزة الدبلوماسية من خلال تأجير المباني والأراضي لسفارات العديد من الدول، بالإضافة إلى الموظفين الدبلوماسيين والقنصليين. وتقع جميع هذه السفارات المؤجرة لموظفي السفارات في الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض.</p>		

مشاركة العملاء

نعتمد نهجًا خاصًا في التفاعل مع العملاء يختلف وفقًا لكل فئة من عملائنا، كما هو موضح أدناه من خلال التأجير

فئة العملاء	عملية المشاركة	نسبة المساهمة في الإيرادات (%)
القطاع الحكومي	التأجير	١٦
الأفراد	التأجير	٣٥
الشركات والمؤسسات التجارية	التأجير	٤٢
الأجهزة الدبلوماسية	التأجير	٧

التعامل مع الطلبات وحل الشكاوى

لدى شركة العقارية قسمًا مخصصًا لخدمة العملاء يتكون من خمسة موظفين يتمتعون بدرجة عالية من الكفاءة حيث يعمل هذا القسم طوال أيام العمل وعلى مدار العام من الساعة ٨ صباحًا حتى ١٠ مساءً.

تطبق الشركة نظام إدارة الاتصالات "Genesys" لضمان التعامل بفعالية مع استفسارات العملاء، كما نحرص دائمًا على مواكبة أحدث تقنيات الاتصال، مثل منصات التواصل الاجتماعي لخدمة العملاء، ونتفخر بالإجابة عن أكثر من ٩٥٪ من الاستفسارات في الوقت المحدد.

بمجرد استلام الطلب من العميل، تعمل فرقنا على فحص الطلب وإحالته إلى القسم المعني. بعد ذلك، يتابع الفريق مع القسم المعني حتى يتم استكمال الطلب، وعندئذ يتم إخطار العميل واستطلاع مدى رضاه.

دراسة رضا المستأجرين

في إطار حرصها على تعزيز رضا عملائها وتقديم خدمات متميزة، أجرت شركة العقارية دراسة استقصائية لرضا المستأجرين على مرحلتين؛ شملت المرحلة الأولى من الدراسة التي أجريت عام ٢٠٢٢ عينة مكونة من ٣٣٣ مستأجرًا، أما المرحلة الثانية فأجريت خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٣ وشملت عينة من ٢٧٦ مستأجرًا. وتهدف هذه الدراسة إلى استكشاف آراء المستأجرين حول قطاعات الشركة السكنية والتجارية في مدينة الرياض، وذلك وفقًا للمعايير التالية:

- الخدمات الشاملة
- جودة المرافق والخدمات
- خدمات الصيانة
- تجديد العقود
- العقود الجديدة
- خدمة العملاء
- سرعة الاستجابة
- الانطباع العام عن المؤسسة

أظهرت نتائج الدراسة بوجه عام تحسناً طفيفاً في رضا المستأجرين، إذ بلغ متوسط نسبة الرضا ٦٠,١٪ في عام ٢٠٢٣ مقارنة بـ ٦٣,٥٪ في عام ٢٠٢٢. ولوحظ هذا التحسن بشكل خاص في مجالات خدمات الصيانة والعقود الجديدة وخدمة العملاء وسرعة الاستجابة.

أبرز إنجازات عام 2023

أظهرت استطلاعات رضا العملاء التي أجرتها شركة العقارية خلال الفترة المشمولة بالتقرير النتائج التالية:

ارتفاع نسبة رضا العملاء لتصل إلى ٦٠,١٪ مقارنة بـ ٦٣,٥٪ في عام ٢٠٢٢.

شهد عام ٢٠٢٣ زيادة ملحوظة في مستوى رضا العملاء على أساس سنوي، إذ ارتفعت نسبة الرضا من ٦٣,٥٪ في العام الماضي إلى ٦٠,١٪ اعتبارًا من ديسمبر ٢٠٢٣. وقد أسهمت العديد من الإجراءات التي اتخذتها العقارية لتعزيز رضا العملاء في تحقيق هذا النجاح؛ ومن بينها مبادرة تفعيل جميع قنوات التواصل مع مختلف شرائح العملاء، وشملت هذه القنوات المكالمات الهاتفية المعتادة والبريد الإلكتروني، بالإضافة إلى منصات التواصل الاجتماعي مثل تويتر وفيسبوك وإنستغرام.

تلتزم شركة العقارية بتقييم رضا العملاء بشكل دوري من خلال الاستعانة بشركة متخصصة. ويسعدنا أن نؤكد أن المؤشر الأخير البالغ ٦٠٪ يتماشى تمامًا مع التطلعات الاستراتيجية للشركة.

وعلى صعيد آخر من التطورات المهمة خلال هذا العام، تم تفعيل مركز خدمة العملاء الخاص بشركة العقارية الذي تتولى إدارته شركة متخصصة تمتلك خبرة طويلة في إدارة مراكز الاتصالات وتُعد من الأفضل في هذا المجال على مستوى المملكة.

وحرصًا على تحقيق أهداف الاستدامة الموضوعية لعام ٢٠٢٤، شهدت العقارية خلال عام ٢٠٢٣ أتمتة عدد من العمليات كخطوة رئيسية نحو إرساء بيئة عمل خالية من الأوراق على مستوى الشركة.

- تم أيضًا تفعيل تطبيقات خاصة بالعملاء تهدف إلى الارتقاء بتجربتهم وتحقيق أعلى مستويات من الرضا ومن المقرر اكتمالها جميعًا خلال عام ٢٠٢٤.
- ومن بين الإنجازات الأخرى التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠٢٣ ما يلي:
- نجحت الشركة في الرد على أكثر من ١٥,٠٠٠ استفسار في ما يخص مشروع العقارية بارك، ما يعكس التزامها بخدمة عملائها على أكمل وجه.
- تمكنت الشركة من حل أكثر من ٦,٠٠٠ شكوى بنجاح.
- أسهمت الشركة بشكل فعال في نمو المبيعات وتعزيز عمليات التأجير بفضل سرعة الاستجابة لاستفسارات العملاء.

الموظفون

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تكرس إدارة الموارد البشرية جهودها لتلبية احتياجات الشركة على أكمل وجه، وذلك من خلال استقطاب الكفاءات المتميزة والاحتفاظ بها إلى جانب تطوير القوى العاملة الحالية، ما يسهم في تحقيق النجاح وتعزيز القيمة التي تقدمها الشركة.

يسلط هذا القسم الضوء على القوى العاملة والسياسات المعمول بها في مكان العمل والمزايا الممنوحة الموظفين وبرامج تحفيزهم على مستوى شركة العقارية حصراً، دون الشركات التابعة لها.

١٠٤

التنوع والمساواة بين الجنسين

تدرك الشركة أن إرساء ثقافة قائمة على الشمول تدعم المواهب بمختلف خلفياتها من شأنه أن يساهم في تحقيق التعاون المثمر بين الموظفين وتعزيز قدرة الشركة على المنافسة في السوق بشكل فعال.

وتتمثل إحدى استراتيجيات الشركة لتحقيق قدر أكبر من التنوع والمساواة والشمول في استقطاب الكفاءات المتميزة على جميع المستويات، بغض النظر عن العرق أو الجنس. كما حرصت الشركة خلال السنوات الثلاث الأخيرة على توظيف الكوادر النسائية في جميع المستويات الوظيفية، وذلك في إطار سعيها لتعزيز التنوع بين موظفيها.

وتطبيقًا لنظام العمل السعودي، تلتزم الشركة بمبدأ الأجر المتساوي للموظف، بغض النظر عن جنسه.

سياسة الموارد البشرية والقيادة

تثق العقارية بأن موظفيها يشكلون مفتاح نجاحها والدعامة الأساسية لنموها، لذا وضعت الشركة سياسة شاملة للموارد البشرية تطبق على جميع الموظفين في كافة أقسام الشركة. تهدف هذه السياسة إلى بناء بيئة عمل تحتضن التنوع، حيث تُقدّر جميع مساهمات الموظفين على اختلاف خلفياتهم وخبراتهم وتوجهاتهم. كما تحرص العقارية على تشجيع الأداء المتميز من خلال توفير بيئات عمل محفزة ومفعمة بالحماس، وإتاحة فرص التطوير المهني المستمر، وتمكين الموظفين من اكتساب مهارات جديدة وإحداث تغيير إيجابي.

يتولى رئيس قطاع الخدمات المشتركة في الشركة مسؤولية وضع استراتيجية الموارد البشرية وتنفيذها بما يتماشى مع خطة العمل الشاملة والتوجه الاستراتيجي للشركة، وتركز هذه الاستراتيجية على مجالات تخطيط التعاقب الوظيفي، وإدارة المواهب، وإدارة التغيير، والإدارة التنظيمية وإدارة الأداء، والتدريب والتطوير، وبرامج التعويضات. ويؤدي رئيس قطاع الخدمات المشتركة دورًا قياديًا استراتيجيًا من خلال توضيح احتياجات الموارد البشرية وخطتها للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، ما يضمن تكاملها مع الأهداف المؤسسية الشاملة.

إدارة الموارد البشرية

تضع إدارة الموارد البشرية في العقارية بصمة فعالة في بناء بيئة عمل غنية بالتنوع والإنصاف والتحفيز، وذلك من منطلق إيمان الشركة بأن الموظفين هم الركيزة الأساسية لترسيخ ثقافة عمل ناجحة.

وعلى مدى السنوات القليلة الماضية، شهدت العقارية موجة من التحولات والتطورات المحورية؛ وحرصًا منها على مواكبة هذه التطورات، تركز إدارة الموارد البشرية جهودها لتلبية احتياجات الشركة كافة؛ وذلك من خلال جذب الكفاءات المتميزة والاحتفاظ بها، إلى جانب تطوير القوى العاملة الحالية، ما يساهم في تحقيق النجاح وتعزيز القيمة التي تقدمها الشركة.

تشمل المهام الرئيسية لإدارة الموارد البشرية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- فهم مختلف أهداف العمل لتعزيز الأداء المؤسسي بأكمله
- تصميم عمليات التدقيق للموارد البشرية وتنفيذها
- استقطاب المواهب المتميزة والاحتفاظ بها
- تقديم برامج التدريب و التطوير
- تعزيز مشاركة الموظفين
- إجراء تقييمات مستمرة للتعويضات والمزايا المقدمة
- تخطيط التعاقب الوظيفي
- الاستفادة من مقاييس وتحليلات الموارد البشرية.

نظرة عامة على الموظفين

يضم فريق عمل شركة العقارية ١٨٧ موظفًا موزعين على كافة أقسام الشركة وشركاتها التابعة.



المزايا الممنوحة للموظفين

تتألف رواتب الموظفين عادة من الراتب الأساسي وبدلات السكن والمواصلات، كما تُمنح مكافآت سنوية للموظفين المتميزين الذين يُظهرون أداءً استثنائيًا يستحق التقدير.

وتلتزم شركة العقارية التزامًا تامًا بلوائح وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية المتعلقة بالحد الأدنى للأجور. علاوةً على ذلك، فإن أقل راتب في هيكل رواتب الشركة المعتمد أعلى من الحد الأدنى للأجور الذي تحدده الوزارة، وذلك التزامًا من الشركة بتوفير رواتب تنافسية تجذب أفضل الكفاءات. كما تلتزم الشركة أيضًا بنظام العمل السعودي ولوائح وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بشأن استحقاق الموظفين المؤقتين والعاملين بدوام جزئي للمزايا نفسها التي يحصل عليها الموظفون بدوام كامل، وذلك وفقًا لساعات عملهم.

ويخضع إجمالي الإنفاق على رواتب الموظفين ومزاياهم ذات الصلة للزيادة السنوية، وذلك نتيجة استقطاب كفاءات جديدة ذات خبرات أكبر تتطلب توفير حزم تعويضات أعلى نسبيًا.

الإجمالي	أُنثى	ذكر	عدد الموظفين بدوام كامل حسب الجنس
١٨٧	٤٩	١٣٨	

الإجمالي	أُنثى	ذكر	عدد الموظفين الجدد حسب الجنس (الذين تم تعيينهم في عام ٢٠٢٣)
٦٦	٢٧	٣٩	

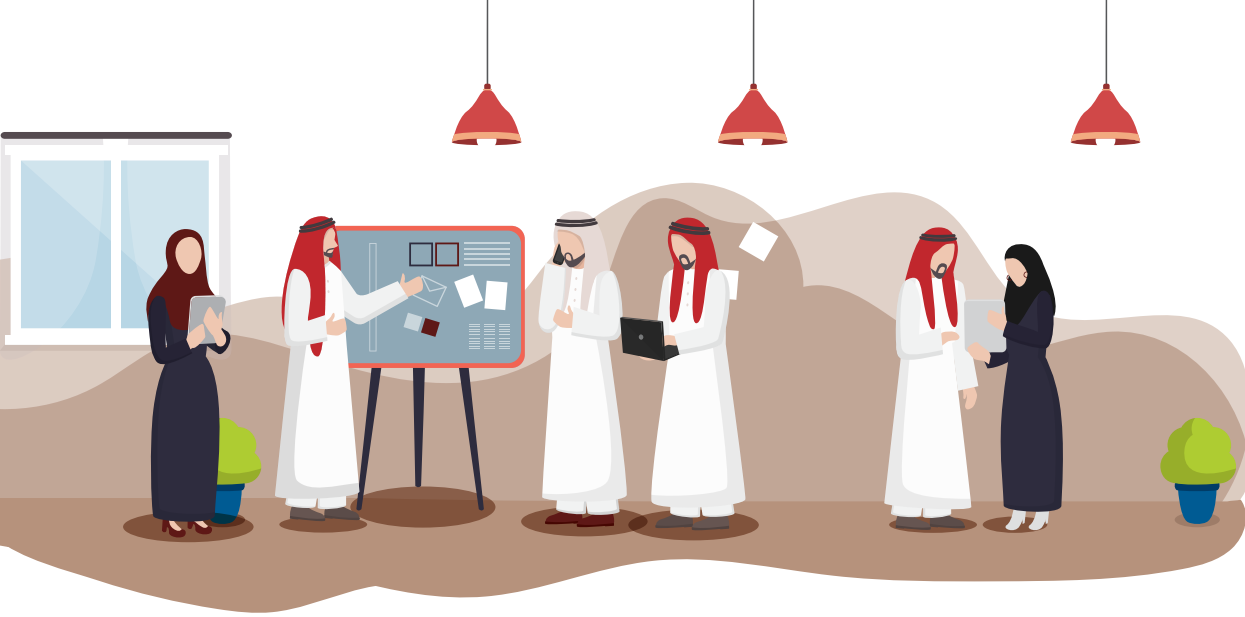
أقل من ٣٠ عامًا	ما بين ٣٠-٥٠ عامًا	أكثر من ٥٠ عامًا	الإجمالي	عدد الموظفين الجدد حسب الفئة العمرية (الذين تم تعيينهم في عام ٢٠٢٣)
٢٤	٤١	١	٦٦	

عدد الموظفين التي تم الاستعانة بهم من مصادر خارجية (في الوقت الحالي) ٣٧

مكافآت نهاية الخدمة	استبيان المشاركة
<p>تمنح شركة العقارية مكافآت نهاية الخدمة لجميع موظفيها وفقًا لأنظمة العمل المعمول بها حاليًا، وتُحتسب هذه المكافآت بناءً على مدة الخدمة وحزم تعويضات الموظفين.</p> <p>وتتوافق خطة المزايا المحددة غير الممولة هذه مع المتطلبات المحلية، غير أنها تخضع للمخاطر الديموغرافية والنظامية والاقتصادية، كما أنها تتأثر بأي تغييرات في معدل الخصم المستخدم في احتسابها.</p>	<p>تجري إدارة الموارد البشرية استبيان سنويًا للمشاركة لتقييم وقياس مؤشر الصحة التنظيمية الذي يعتبر رضا الموظفين ركيزة أساسية لنجاح المؤسسة.</p> <p>وقد أظهر الاستبيان الذي أُجري عام ٢٠٢٣ مستوىً عاليًا من الرضا الوظيفي، حيث بلغت نسبة المشاركة ٦٦٪.</p> <p>واستنادًا إلى نتائج الاستبيان، أعدت الشركة أيضًا برامج تدريب وتطوير لكبار المديرين بهدف تحسين مهاراتهم القيادية.</p>

إجازة المولود

بيانات عام ٢٠٢٣	أنثى	ذكر	الإجمالي
عدد الموظفين المستحقين لإجازة المولود	١٢	١٠٠	١١٧
عدد الموظفين الذين حصلوا على إجازة المولود	٢	٠	٧
عدد الموظفين الذين عادوا إلى العمل بعد إجازة المولود في الفترة المشمولة بالتقرير	٢	٠	٧



التعلم والتدريب

تماشيًا مع رؤية السعودية ٢٠٣٠، تولي شركة العقارية أهمية قصوى للاستثمار في رأس مالها البشري؛ لذا تعمل بصورة مستمرة على تقديم برامج تدريبية وتعليمية متخصصة ومبتكرة لموظفيها بهدف صقل مهاراتهم الفنية والمهنية، كما تقدم برامج قيادية مخصصة للمديرين بهدف الارتقاء بمهاراتهم القيادية.

شهد عام ٢٠٢٣ مشاركة ١١٩ موظفًا من جميع المستويات في برامج التدريب والتطوير المختلفة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

برامج التدريب الرئيسية المقدمة في عام ٢٠٢٣

المشاركون	
٣	برنامج اللغة الانجليزية
٢١	تقنيات تحليل البيانات وإعداد تقارير الأعمال باستخدام برنامج إكسل
١٨	لمهنيون الماليون وغير الماليين
١٩	برنامج تسريع القيادة
١١	شهادة إدارة التغيير
٥٦	بناء الفريق

متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف

الذكور	الإناث
٣٠ ساعة	٣٠ ساعة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



السعودية

وتسعى الشركة باستمرار إلى استقطاب وتطوير الكفاءات الوطنية للمساهمة في تحقيق النمو والنجاح المستدامين، كما تحرص على جذب الكوادر الوطنية الاستثنائية للعمل في المشاريع التي تصب مباشرة في تحقيق رؤية السعودية ٢٠٣٠.

نالَت العقارية شهادة برنامج نطاقات من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وحل تصنيفها ضمن الفئة البلاينية المميزة. وتُمنح الفئة البلاينية للشركات التي توظف نسبة لا تقل عن ٤٠٪ من السعوديين، وذلك تقديرًا لالتزامها بلوائح وأنظمة السعودية التي تضعها الوزارة.

وقد حققت العقارية إنجازات استثنائية على صعيد السعودية؛ إذ بلغت نسبة السعوديين من كبار المديرين الذين يقودون قطاعات الأعمال الأساسية للشركة ما نسبته ٦٧٪ في نهاية عام ٢٠٢٣،

متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف

القطاع/الإدارة	متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف
القطاع المالي	٢١
القطاع التجاري	٢٧
قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام	٣٠
قطاع الخدمات المشتركة	٢٦
قطاع التطوير	١٤
المراجعة الداخلية	٢٣
قطاع الاستثمار	١١
الشؤون القانونية	١٧
الإستراتيجية	٢٦
مكتب الرئيس التنفيذي	٢٠

المشتريات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تعمل إدارة المشتريات في العقارية على تلبية معظم طلبات العروض التي تتلقاها الشركة، وتتولى بدورها طرح المشاريع وترسيبتها ضمن الميزانيات والأطر الزمنية المحددة.

110

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إدارة المشتريات

يسير العمل في إدارة المشتريات بشكل جيد حيث لم نواجه أي تحديات كبيرة خلال عام ٢٠٢٣، إلا أن ارتفاع تكلفة بعض المواد وصعوبة الحصول على مواد أخرى يؤثران في بعض إجراءات المشتريات.

نظمت إدارة المشتريات برامج تدريبية مختلفة حول السياسات والإجراءات للموظفين، بهدف الارتقاء بمستوى الأداء بشكل عام.

الموؤدون		المشاريع	
٢٤٩	أوامر الشراء الصادرة	٦٧٤	أوامر الشراء الصادرة
٣٣	عدد الموردين الجدد	٥٠١ مليون ريال سعودي	القيمة الإجمالية لأوامر الشراء
%١٣,٢٥	نسبة الزيادة في عدد الموردين	٨٥	العقود الممنوحة
		٢٨ مليون ريال سعودي	القيمة الإجمالية للاضمانات المقدمة

الالتزام والمسؤولية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

أسست الشركة في مارس ٢٠٢٣ إدارة جديدة للامتثال والمسؤولية حرصًا منها على الامتثال باللوائح المعمول بها في القطاع والوفاء بالمتطلبات النظامية، إضافةً إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتلبية تطلعات أصحاب المصالح.

١١٢

تدريب الموظفين

عقدت الإدارة سلسلة من الفعاليات الرامية إلى تعزيز وعي الموظفين بمبادئ الامتثال والمسؤولية.

قنوات الموظفين

توفر العقارية بيئة عمل تتيح للموظفين الإبلاغ عن المخاوف المتعلقة بأي جانب من جوانب الأعمال داخل الشركة، كما ترطب إدارة الامتثال والمسؤولية بمقترحات الموظفين واستفساراتهم وتسعد بالمشاركة معهم في أي مناقشات ببناءة. وتقيم الاستفسارات والمسائل المطروحة وفقاً للسياسات المعتمدة.

إدارة الالتزام والمسؤولية

تدرك العقارية أن الاستثمارات الإستراتيجية والحكمة في الحوكمة والمخاطر والامتثال (GRC) ضرورية لتعزيز النمو على المدى الطويل، وخلق القيمة، وضمان الاستدامة.

لذا، أسست الشركة في مارس ٢٠٢٣ إدارة جديدة للامتثال والمسؤولية حرصًا منها على الامتثال باللوائح المعمول في القطاع والوفاء بالمتطلبات النظامية، إضافةً إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتلبية تطلعات أصحاب المصالح. وتسعى إدارة الامتثال والمسؤولية إلى تعزيز الالتزام بالمستويات المطلوبة من خلال دمج أفضل الممارسات في الأنظمة.

السياسات الجديدة

وضعت الإدارة خلال الأشهر الأولى من تأسيسها وثيقتين رئيسيتين للشركة، وهما سياسة الالتزام وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، كما استحدثت قناتين للتواصل المباشر للموظفين.

تسعى العقارية إلى تحقيق النمو المستدام على المدى الطويل والالتزام الصارم باللوائح المعمول بها في القطاع، ما يرسخ مكانتها كشركة رائدة ونموذج يحتذى به.

الصحة والسلامة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تلتزم شركة العقارية بأعلى معايير الصحة والسلامة المهنية، فهي حاصلة على شهادة الأيزو ٤٥٠٠١، ويعتبر نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية ركيزة أساسية في نهج الشركة لإرساء بيئة عمل آمنة وجذابة تسهم في استقطاب الكفاءات المتميزة والحفاظ عليها، وتضمن سلامة أصحاب المصالح ورفاهيتهم، وتعزز سمعة الشركة.

المشاريع الميدانية

- تتولى الشركة تعيين مدير مشروع أو مديرًا لإدارة المرافق لقيادة فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة وإدارته، وتقديم هيكل تنظيمي للعمليات. ويكلف فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة بمسؤولية تطبيق نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية، إلى جانب التنسيق مع كافة أعضاء فريق التنفيذ بمن فيهم المهندسين والمشرفين وقادة الفرق.
- تُقدّم برامج تدريبية في مجال الصحة والسلامة لجميع العاملين تشمل تدريبات عامة، بالإضافة إلى تدريبات حول المخاطر والأنشطة والظروف الخطرة المحددة المرتبطة بمهام العمل.
- تُقدم تدريبات السلامة للعاملين في الموقع وتتناول جوانب عديدة، منها:
 - التعامل الآمن مع المواد الكيميائية
 - التعامل اليدوي الآمن
 - الإبلاغ عن الحوادث، والمخاطر وشبكة الوقوع
 - الاستخدام الآمن للسلاالم
 - الاستخدام الصحيح لمعدات الوقاية الشخصية
 - ادارة النفايات الخطرة

نوع الحادث	الحوادث الواقعة خلال عام ٢٠٢٣
الوفيات نتيجة الأمراض المرتبطة بالعمل	٠
الحالات المسجلة للإصابة بالأمراض المرتبطة بالعمل	٠
الأنواع الرئيسية للأمراض المرتبطة بالعمل	٠

مقدمو الخدمات

- تتولى إدارة المرافق بالشركة إجراء المقابلات مع الفنيين وفريق الصحة والسلامة والبيئة والموافقة مسبقًا عليهم، وذلك لضمان جاهزية جميع أعضاء الفريق للقيام بالمهام الموكلة إليهم.
- وتوضع خطط الصحة والسلامة والبيئة لكل مقدم خدمة وفقًا لمواصفات المشروع.
- كما يجري إعداد تقييمات المخاطر لكل مهمة على حدة ومراجعتها بشكل دوري لتحديد ما إذا كانت ثمة حاجة لإجراء أي تغييرات في إجراءات العمل أو المعدات

الموظفون والعمال

- تم تكليف فريقٍ بمهام التحقيق في الحوادث واستنتاجاتها، ثم العمل على إعداد تقارير لتحليل السبب الجذري لها.
- تُراجع تصنيفات المخاطر وتناقش دوريًا جنبًا إلى جنب مع تسلسل إجراءات احتوائها، وذلك لضمان فاعلية الأساليب المُتبعة في الحد من المخاطر أو القضاء عليها نهائيًا.
- تتيح الشركة لجميع العاملين الإبلاغ عن أي مخاطر محتملة قد تتسبب في وقوع حوادث أو تلحق الضرر بالصحة والسلامة العامة.
- يتم تشجيع الموظفين والعمال على تقديم ملاحظاتهم ومقترحاتهم المتعلقة بجوانب السلامة مثل معدات الوقاية الشخصية المناسبة لكل مشروع.
- وتُعدّد الدورات التدريبية في مجال الصحة والسلامة والبيئة بصورة منتظمة.

إدارة المخاطر

نشرت العقارية بالاستناد إلى خبرتها في المجال العقاري استراتيجيات إدارة المخاطر؛ وذلك لتحديد المخاطر الأساسية ودعم اتخاذ القرارات المستنيرة بهدف خلق المرونة وتحسين الأداء.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تصنيف
المخاطر | ١٣٠

إطار
إدارة المخاطر | ١١٨

١١٦

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

Risk
management إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

IIV

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



إطار إدارة المخاطر

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

أنشأت العقارية قطاع "الحوكمة والمخاطر والالتزام" في عام ٢٠٢٣، في حين وضعت إدارة المخاطر إطار عمل لمواءمة الأنشطة مع أهداف المؤسسة ورؤيتها وذلك لخلق ثقافة تعي المخاطر جيدًا وتدعم اتخاذ القرارات المستنيرة وتحسين الأداء.

النموذج التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية

الهيكل الذي يحدد كيفية عمل إدارة المخاطر المؤسسية داخل المؤسسة. ويقدم مخططًا لكيفية تنظيم أنشطة إدارة المخاطر المؤسسية وتنسيقها وتنفيذها في المؤسسة.

التدريب والتوعية

التخطيط لتثقيف الموظفين بشأن أساسيات إدارة المخاطر التي تزود الموظفين بفهم واضح لمبادئ إدارة المخاطر ومفاهيمها ومصطلحاتها.

يتوقع قسم إدارة المخاطر المؤسسية في المراحل القادمة مواصلة تحسين وتحديث وظيفة وإطار إدارة المخاطر المؤسسية حسب الضرورة. وينطوي ذلك على التكيف مع التحديات والاستفادة من الفرص المتاحة في المشهد الديناميكي لتمكين العقارية من التعامل بفعالية مع المخاطر التي تواجهها.

ثقافة المخاطر

جرى في العقارية تحديد الموظفين المميزين في مجال المخاطر في كل إدارة لتعزيز ممارسات المخاطر، وذلك من خلال:

- تقديم الدعم في تحديد المخاطر المحتملة.
- تحديد الأحداث الداخلية والخارجية التي قد تتفاقم وتعرقل تحقيق الأهداف المعلنة.

تقييم نضج إدارة المخاطر المؤسسية

عملية تستخدم لتقدير وقياس مستوى نضج ممارسات إدارة المخاطر المؤسسية داخل المؤسسة، وتقييم مدى نجاح المؤسسة في تنفيذ مبادئ وعمليات إدارة المخاطر المؤسسية.

يتألف إطار إدارة المخاطر المؤسسية الجديد في العقارية من العناصر التالية:



بالإضافة إلى ما سبق، فالشركة تتبع إطار لجنة المنظمات الراعية لإدارة المخاطر المؤسسية (مجموعة من المبادئ والممارسات المستخدمة والمقبولة على نطاق واسع لمساعدة المؤسسات على فهم المخاطر وتحديد أولوياتها) بهدف تقديم ضمانات معقولة لمجلس إدارة الشركة العقارية السعودية.

تصنيف المخاطر

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

مخاطر السوق



التغيرات القطاعية

على غرار الأسواق النامية الأخرى، فإن سوق العقارات في المملكة العربية السعودية عُرضة للعديد من التغيرات والتقلبات، والعوامل الاقتصادية أو الجيوسياسية المختلفة، ومنها التقلبات في أسعار النفط التي يمكن أن تترك أثرًا كبيرًا في القطاع.

تتنوع المخاطر الأساسية التي تواجه العقارية في عملياتها اليومية ما بين مخاطر أسعار الفائدة، ومخاطر السوق، والعملات الأجنبية، والأسعار، ومخاطر التضخم، وغيرها من المخاطر. وقد تؤثر المخاطر المختلفة في بعض أجزاء العمليات والأعمال.

المخاطر التشغيلية

تشمل المخاطر التشغيلية طيفًا واسعًا من الأخطاء أو حالات الإخفاق أو الاضطرابات المحتملة التي قد تنشأ عن الموظفين أو من العمليات أو الأنظمة داخل المؤسسة. ويمكن أن تترك هذه المخاطر أثرًا كبيرًا يatal العمليات اليومية للمؤسسة، ما يؤدي إلى خسائر مالية وإضرار بالسمعة ويفضي إلى مشكلات تنظيمية واستياء لدى العملاء. وفي ما يلي المزيد من التفاصيل حول المخاطر التشغيلية المتعلقة بالموظفين والعمليات والنظم:

المخاطر التشغيلية المتعلقة بالموظفين: تنشأ هذه المخاطر عن تصرفات موظفي المؤسسة أو سلوكهم أو أدائهم.

المخاطر التشغيلية المتعلقة بالعمليات: تنشأ هذه المخاطر عن أوجه القصور أو ضعف العمليات أو الإجراءات أو الضوابط التشغيلية.

المخاطر التشغيلية المتعلقة بالنظم: تنشأ هذه المخاطر عن حالات الإخفاق أو نقاط الضعف في النظم التقنية أو البنية التحتية للمؤسسة.

الالتزام – المخاطر التنظيمية



المشهد المتغير

تتغير البيئة التنظيمية في المملكة العربية السعودية على نحو مستمر، وفي حين يُحثّ المستثمرون على مواكبة أحدث التغييرات، فإن عدم الامتثال للوائح قد يؤدي إلى فرض غرامات على الشركة أو اتخاذ إجراءات قانونية ضدها.

وتحافظ الشركة على التواصل مع مختلف المشرعين والهيئات التشريعية وذلك لتبقى على اطلاع على آخر المستجدات، فضلًا عن تحديث السياسات الداخلية لتتوافق مع التطورات التنظيمية والامتثال لها مع ضمان ممارسات الحوكمة الرشيدة.

المخاطر المالية



مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة عند مواجهة الشركة لصعوبات في جمع الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية، أو من عدم قدرتها على بيع أصل مالي على وجه السرعة وبمبلغ قريب من قيمته العادلة.



مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان عن عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته، ما يؤدي إلى خسائر مالية تلحق بالطرف الآخر. كما تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من جراء ممارستها لأنشطتها التشغيلية.

حوكمة الشركة

تلتزم شركة العقارية بنموذج حوكمة مثالي لإدارة الشركة يتجلى من خلال مشاريعها العقارية وذلك لبناء الثقة المستدامة وتعزيز مكانتها كشركة تطمح للنمو المستمر والنجاح الدائم.

المساهمون	١٢٤	توزيعات الأرباح	١٢٩	مجلس الإدارة	١٣٠
لجان مجلس الإدارة	١٤٨	الإدارة التنفيذية	١٥٦	المكافآت	١٦٠
معاملات الأطراف ذوي العلاقة	١٦٧	القروض مستحقة الدفع	١٦٨	العقوبات والجزاءات	١٦٩
الإقرارات	١٧٠				

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٢٢

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٢٣

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



المساهمون

المساهم الرئيسي

يُعد صندوق الاستثمارات العامة المساهم الرئيسي في العقارية إذ يمتلك ٦٤,0٧٪ من أسهم الشركة. تأسس الصندوق في عام ١٩٧١ بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٤، وشكّل طوال تلك العقود الممتدة رافداً اقتصادياً وطنياً يساهم في تأسيس الشركات الحيوية الكبرى محلياً. وباعتباره مستثمراً عالمياً مؤثراً، أصبح لدى الصندوق محفظة استثمارية عالمية المستوى تُركّز على الاستثمارات المستدامة، محلياً ودولياً. أمّا الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، فهي مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين وتواريخ تلك الطلبات وأسبابها

الطلب	تاريخ الطلب	سبب الطلب
(١)	١٩ يناير ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٢)	٢٠ فبراير ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٣)	٢٦ فبراير ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٤)	٠٢ مارس ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٥)	١٢ مارس ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٦)	٢٤ مايو ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٧)	٠٨ يناير ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٨)	١٠ سبتمبر ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(٩)	١٠ أكتوبر ٢٠٢٣	تقارير داخلية
(١٠)	٠٣ ديسمبر ٢٠٢٣	تقارير داخلية

الإفصاحات والإعلانات

تواصل الشركة إصدار الإعلانات والإفصاحات بشكل منتظم من خلال نشر الإشعارات على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية "تداول" بحيث تتناول الأحداث المحددة والتطورات الجوهرية والقوائم المالية وفقاً لأحكام تنظيم الإفصاح والشفافية، وتتيح الوصول إليها بسهولة للمساهمين والمستثمرين وغيرهم من الأطراف المعنيين.

وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت الشركة ما مجموعه ١٧ إعلاناً على الموقع الإلكتروني لتداول توضحها التواريخ والتفاصيل الواردة أدناه:

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إدراج مجموع ١٧ إعلاناً على تداول، كما هو موضح ومؤرخ أدناه:

الوصف والتفاصيل	التاريخ
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن توقيع عقد لتنفيذ المجمع السكني (فيّ سدره ١) بحي سدره في روشن بالرياض مع شركة رزيق عبد الله الجدرالوي	٢١ ديسمبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن ترسية عقد لتنفيذ أعمال حفر محطة المترو الوسطى ومحطة المترو الجنوبية ومحطة المترو الشرقية والأعمال المتعلقة" مع شركة تطوير بوابة الدرعية على إحدى شركاتها التابعة "الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية)"	٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن ترسية عقد لتنفيذ أعمال الحفر لمواقف السيارات "أ" ومواقف السيارات "ب" والأعمال ذات الصلة مع شركة تطوير بوابة الدرعية على إحدى شركاتها التابعة "الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية)"	١٣ ديسمبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" توقيع عقد مع الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)، إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، بخصوص مجمع العقارية السكني بحي السفارات (مشروع الريف)	١٦ نوفمبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (تسعة أشهر)	٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن توقيع مذكرة تفاهم مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير	٢٥ أكتوبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن توقيع عقود لحزمة من أعمال مشاريع البنية التحتية بين شركة القدية للاستثمار وتحالف الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنية) وشركة إنفرارود للمقاولات لتنفيذ حزمة من أعمال البنية التحتية في مشروع القدية	٢٥ سبتمبر ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (ستة أشهر)	٠٦ أغسطس ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن نتائج اجتماع الجمعية العامة العادية (الاجتماع الأول)	٠٢ يوليو ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن توقيع عقد مع مجموعة فنادق "هيلتون وولد وايد" (Hilton Worldwide) لإدارة وتشغيل فندق ضمن مشروع بورتا جدة تحت العلامة التجارية "كانوبي باي هيلتون" (Canopy by Hilton)	١٩ يونيو ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن دعوة مساهميها لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية (الاجتماع الأول)	٠١ يونيو ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة التحالف العقاري لتأسيس شركة ذات غرض خاص.	٢٤ مايو ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (ثلاثة أشهر)	٢٢ مايو ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن النتائج المالية السنوية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ مارس ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية "العقارية" عن تحديث مذكرة التفاهم مع شركة التحالف العقاري	٢٠ فبراير ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن توقيع عقد مشروع لإحدى شركاتها التابعة (الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية "بنية") مع شركة بوابة الدرعية المحدودة	١٣ فبراير ٢٠٢٣
إعلان الشركة العقارية السعودية عن توقيع مذكرة تفاهم مع شركة التحالف العقاري	٢٣ يناير ٢٠٢٣

الإفصاحات والإعلانات

ركائز الأعمال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			مستثمرو "العقارية" حسب طبيعة المستثمرين
عدد الأسهم	عدد المستثمرين	نسبة الملكية	
٢٧٨,٦٦٢,٨٤٢	١٣٣	٪٧٤,٣	المستثمرون المؤسسيون
٩٦,٣٣٧,١٥٨	٢١,٣٩٥	٪٢٥,٧	المستثمرون الأفراد
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٥٢٨	٪١٠٠,٠	المجموع

استعراض محافظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			مستثمرو "العقارية" حسب الجنسية
عدد الأسهم	عدد المستثمرين	نسبة الملكية	
٣٥٧,٧٠٧,٣٢٧	٢٠,٦٦٣	٪٩٥,٤	السعودية
١٧,٢٩٢,٦٧٣	٨٦٥	٪٤,٦	جنسيات أخرى
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٥٢٨	٪١٠٠,٠	المجموع

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			مستثمرو العقارية حسب نوع المستثمر
عدد الأسهم	عدد المستثمرين	نسبة الملكية	
٢٤٢,١٦٢,٤٦٤	١	٪٦٤,٦	صندوق الاستثمارات العامة
١٩,٣١٤,٨٤٢	٥٢	٪٥,٢	الشركات
٩٦,٣٣٧,١٥٨	٢١,٣٩٥	٪٢٥,٧	الأفراد
٥٨٢,٠٢٤	٣	٪٠,٢	الحكومة
١٦,٦٠٣,٥١٢	٧٧	٪٤,٤	اتفاقيات المبادلة
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٥٢٨	٪١٠٠,٠	المجموع

التقارير المالية

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

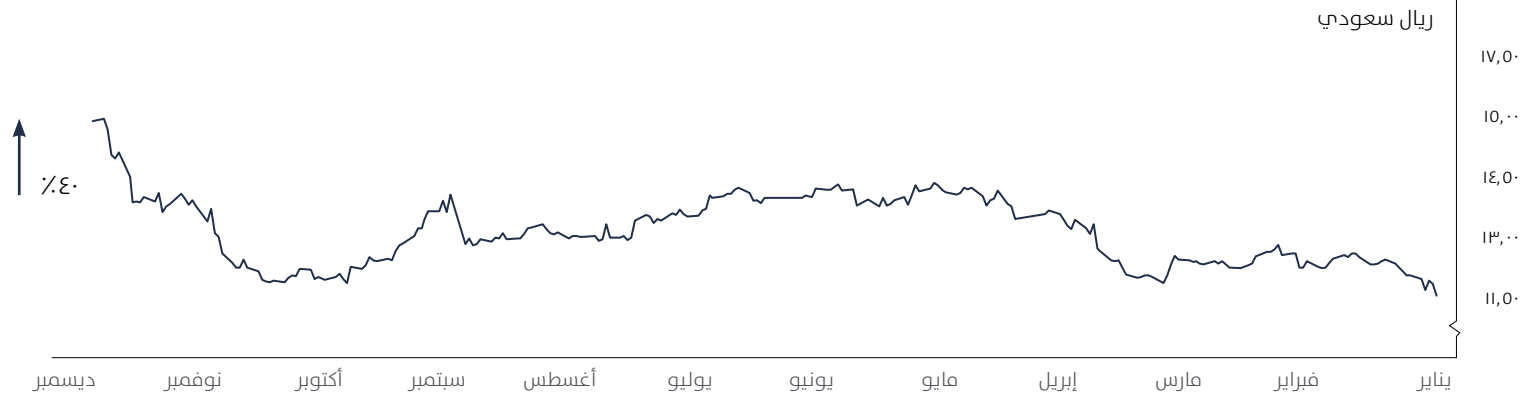
حوكمة الشركة

التقارير المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			مستثمرو العقارية حسب نوع المستثمر
عدد الحصص	عدد المستثمرين	نسبة الملكية	
٢٩٢,١٤٠,٤٢٧	١٩	٪٧٧,٩	مليون سهم وأكثر
١٠,٥١٠,٦١٦	١٦	٪٢,٨	من ٥٠٠ ألف إلى أقل من مليون
٢٤,٨٠٥,٩٢٠	١٢٣	٪٦,٦	من ٥٠ ألف إلى أقل من ١٠٠ ألف
١٠,٢٢٨,٨٢٧	١٥٢	٪٢,٧	من ١٠ ألف إلى أقل من ٥٠ ألف
٢١,١١٥,٠٤١	١,٠٢٢	٪٥,٦	من ١٠ آلاف إلى أقل من ٥٠ ألفًا
٥,٩٦٣,٣٧١	٨٨٣	٪١,٦	من ٥ آلاف إلى أقل من ١٠ آلاف
٨,٢٠٣,٦١٠	٣,٧٣٨	٪٢,٢	من ١ ألف إلى أقل من ٥ آلاف
٢٠,٣٢,١٨٨	١٥,٥٧٥	٪٠,٥	أقل من ألف سهم
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢١,٥٢٨	٪١٠٠,٠	المجموع

التغير في ٢٠٢٣ مقابل ٢٠٢٢	السعر الأدنى خلال ٥٢ أسبوعًا	السعر الأعلى خلال ٥٢ أسبوعًا	سعر السهم اعتبارًا من ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢	سعر السهم اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٪٤٠	١١,٣٦	١٦,٣٨	١١,٤٢	١٥,٩٤

حركة سعر سهم "العقارية" بالريال السعودي



١٢٧

اجتماعات الجمعية العامة

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، عُقدَ اجتماع واحد للجمعية العمومية العادية يوم الخميس، ٢٢ يونيو ٢٠٢٣، بحضور أعضاء مجلس الإدارة كما هو مفصل أدناه.

اسم العضو	سجل الحضور
نايف بن صالح الحمدان	حضر
فهد بن عبدالرحمن المعجل	حضر
إبراهيم بن محمد العلوان	حضر
فيصل بن ظاهر العنزي	حضر
فيصل بن فرقد الخاني	حضر
محمد بن مسفر المالكي	حضر
محمد بن عبدالله السماري	حضر
فهد بن إبراهيم الحماد	حضر
هشام بن حسين الخالدي	حضر

توزيعات الأرباح

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

سياسة توزيعات الأرباح

- تجنّب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفافي يخصص للأغراض التي تحددها الجمعية العامة ويوقف هذا التجنّب إذا بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
- توزيع دفعة أولى على المساهمين تعادل ٥٪ من الباقي.
- تجنّب (٥٪) من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

تطبق العقارية سياسة متوازنة في توزيع الأرباح السنوية على المساهمين تتم بناءً على الوضع المالي ومستويات الأرباح الفعلية السنوية المحققة ورميد المجموعة من الأرباح المبقاة واحتياجات تمويل أعمالها ومشاريعها المستقبلية وأحوال السوق المالية، وبعد مراعاة الأحكام واللوائح التنظيمية المختلفة.

ويتم ذلك أخذًا في الاعتبار ما نص عليه النظام واللوائح وهو أن توزع أرباح المجموعة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة على الوجه الآتي:

- تجنّب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية أن توقف هذا التجنّب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.

مجلس الإدارة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

تشكيل مجلس الإدارة

- أداء الواجبات والمسؤوليات الواردة في نظام الشركات السعودي ونظام السوق المالية ولوائحهما التنفيذية والنظام الأساسي للشركة واللوائح الأخرى ذات الصلة.
- القدرة على القيادة، وذلك بأن يتمتع بمهارات قيادية تؤهله لمنح الصلاحيات بما يؤدي إلى تحفيز الأداء وتطبيق أفضل الممارسات في مجال الإدارة الفعالة والتفديد بالقيم والأخلاق المهنية.
- الكفاءة مع المؤهلات والمهارات المهنية والشخصية المناسبة ومستوى التدريب والخبرة العملية ذات الصلة بأنشطة الشركة الحالية والمستقبلية والإدارة والاقتصاد والمحاسبة والنظام أو الحوكمة، فضلاً عن الرغبة في التعلم والتدريب.
- القانوني أو اللجان المنبثقة مع تحديد وضعه في العضوية (تنفيذي، غير تنفيذي، مستقل)، وطبيعة العضوية (بصفته الشخصية أو ممثلاً للشخصية الاعتبارية) بالإضافة إلى ملء أي نماذج أو تقديم أي مستندات أخرى تطلبها الشركة منه وفقاً للوائح التنظيمية للسوق المالية، واللائحة التنظيمية لحوكمة الشركات ومتطلبات هيئة السوق المالية.
- يُشترط أن يكون عضو مجلس الإدارة من ذوي الكفاية المهنية ممن تتوافر فيهم الخبرة والمعرفة والمهارة والاستقلال اللازم، بما يمكنه من ممارسة مهامه بكفاءة واقتدار، ويراعى أن يتوافر فيه على وجه الخصوص ما يلي:
 - وفقاً للمادة ١٨١ من النظام الأساسي للشركة وعقد تأسيسها، يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من ٩ أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة لمدة ٣ سنوات مع إمكانية التجديد.
 - وتنص سياسات ومعايير وإجراءات عضوية مجلس الإدارة المعتمدة من قبل الجمعية العامة، على وجوب مراعاة ما يلي في ترشيح وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة:
 - على من يرغب في الترشيح لعضوية مجلس الإدارة أن يقدم للشركة سيرته الذاتية متضمنة مؤهلاته وخبراته العملية مع بيان تفصيلي عن جميع عضوياته السابقة في مجالس إدارة الشركات الأخرى أيًا كان كيانها

التشكيل

تمثل العقارية لنظام الشركات السعودي من حيث عدد أعضاء مجلس إدارتها، وكذلك تمثل للمادة ١٦ من لائحة حوكمة الشركات التي تنص على ضرورة أن تكون أغلبيته من الأعضاء غير التنفيذيين، وألا يقل عدد أعضائه المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس، أيهما أكثر. يتألف مجلس الإدارة الحالي من ٩ أعضاء، ٣ منهم أعضاء مستقلين، و٣ أعضاء غير تنفيذيين، وعضو تنفيذي واحد.

المناصب الإلزامية

طبقاً للنظام الأساسي للشركة ولائحة حوكمة الشركات، يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس، ويجوز له أيضاً تعيين عضو مندوب وفقاً للمادة ٢٣،١.

مدة العضوية

تم تكوين مجلس إدارة شركة العقارية للدورة الحالية بموجب قرار الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢٢ ولمدة ثلاث سنوات، على أن تستمر عضوية الأعضاء حتى ٣١ يناير ٢٠٢٥.

تشكيل مجلس الإدارة

- القدرة على التوجيه، وذلك بأن تتوافر فيه القدرات الفنية، والقيادية، والإدارية، واتخاذ القرار، واستيعاب المتطلبات الفنية المتعلقة بسير العمل، وأن يكون قادراً على التوجيه الاستراتيجي والتخطيط والرؤية المستقبلية الواضحة.
- المعرفة المالية، وذلك بأن يكون قادراً على قراءة البيانات والتقارير المالية وفهمهما.

الواجبات الرئيسية

• السياسات والأحكام

تلتزم العقارية بمبادئ الحوكمة الرشيدة، وقد قام مجلس إدارة الشركة بوضع نظام وسياسات متنوعة من أجل الامتثال لأحكام هيئة السوق المالية. واشتمل ذلك على إقرار الأنظمة واللوائح والمعايير الناظمة لأعمال الشركة وإدارتها بما يضمن حماية حقوق المساهمين ومصالح عملائها ومورديها وموظفيها وغيرهم ممن يتعاملون معها. وقد حازت هذه السياسات على موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة للشركة.

• الإشراف والتنفيذ

يتولى مجلس الإدارة مسؤولية متابعة عمليات تطبيق جميع أنظمة الحوكمة لضمان الحفاظ على حقوق الموظفين والمساهمين والمستثمرين وغيرهم من الأطراف ذات العلاقة، وذلك للتحقق من انسجام هذه العمليات مع مبادئ النزاهة والدقة؛ وضمان الالتزام بأفضل الممارسات؛ والتأكد من تطبيق أفضل أنظمة الرقابة والامتثال.

• تقييم الأداء

تتولى جهة خارجية تقييم أداء مجلس الإدارة ولجانته وأعضائه من خلال المشاركة الفعالة وإعداد التقارير التفصيلية والمتابعة الدورية.

• التواصل التنفيذي

تحتفظ شركة العقارية بعلاقاتها مع مساهميها من خلال إدارة علاقات المستثمرين الذي يقود التواصل المستمر والمستدام معهم، وفي حال تلقي أي مقترحات من المساهمين، تتم مراجعتها وتُرفع إلى مجلس الإدارة بالكامل. بالإضافة إلى ذلك، يُمنح المساهمين الفرصة لتقديم المقترحات والاستفسارات مباشرة إلى أعضاء مجلس الإدارة خلال اجتماعات الجمعية العامة حيث يُخصّص الوقت الكافي للإجابة على هذه الأسئلة.

سياسة تضارب المصالح

تشتمل سياسة تضارب المصالح على مواد توضح واجبات أعضاء مجلس الإدارة لتجنب تضارب المصالح، وما يجب مراعاته من قبل أعضاء مجلس الإدارة إذا رغب أحدهم في الاشتراك في عمل يُنافس الشركة.

وتنص السياسة على أنه في حال رغب عضو مجلس الإدارة في الاشتراك في عمل يُنافس الشركة، أو منافستها في أحد فروع النشاط الذي تزاوله، فيجب مراعاة ما يلي:

- إبلاغ مجلس الإدارة بالأعمال المنافسة التي يرغب في ممارستها، وإثبات هذا الإبلاغ في محضر اجتماع مجلس الإدارة
- عدم اشتراك العضو صاحب المصلحة في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن، في مجلس الإدارة وجمعيات المساهمين
- قيام رئيس مجلس الإدارة بإبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال المنافسة التي يرغب في مزاولتها عضو المجلس، والحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية للشركة يسمح للعضو بممارسة الأعمال المنافسة.

الالتزام بحوكمة الشركة

الإشراف المؤسسي	حقوق المساهمين	مسؤوليات مجلس الإدارة
العقود واللجان	الحقوق العامة لجميع المساهمين	تشكيل مجلس الإدارة والحفاظ عليه
الضوابط والمراجعة الداخلية	الحقوق المتعلقة باجتماعات الجمعية العامة	مسؤوليات واختصاصات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة
تقييم التدريبات	الإفصاح والشفافية	بروتوكولات وإجراءات مجلس الإدارة
حفظ السجلات	المعايير الأخلاقية والمهنية	تضارب المصالح

المخاوف الحرجة

- يوجد لدى الشركة سياسة التزام داخلية معتمدة من قبل مجلس الإدارة لتنظيم آلية تصعيد المشكلات الحرجة والإبلاغ عن انتهاكات السياسات. لم يتم تحديد أي مشكلات في هذا العام.

استثناءات أحكام هيئة السوق المالية

تطبق الشركة وتنفذ جميع الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، مع بعض الاستثناءات:

المادة والفقرة	رقم الفقرة	النص	سبب أو أسباب عدم التطبيق
٣٧	٢	التدريب: وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر؛ بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة	لا تزال المادة استرشادية
٦٧		تشكيل لجنة إدارة المخاطر	لا تزال المادة استرشادية
٦٨		اختصاصات لجنة إدارة المخاطر	لا تزال المادة استرشادية
٦٩		اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	لا تزال المادة استرشادية
٨٢		تحفيز العاملين	لا تزال المادة استرشادية تلتزم الشركة بتقديم مزايا مالية تشمل العديد من البدلات مثل: بدل تعليم الأبناء، بدل السفر، بدل الرياضة، بدل الصحة، والعديد من برامج التدريب والتطوير للاستثمار في موظفي الشركة العقارية وتحفيزهم.
٩٢		تشكيل لجنة حوكمة الشركات	لا تزال المادة استرشادية

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

مجلس الإدارة

تصنيف العضوية	اسم العضو
غير تنفيذي	الأستاذ نايف بن صالح الحمدان
تنفيذي	الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان
غير تنفيذي	الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل
غير تنفيذي	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزلي
غير تنفيذي	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني
مستقل	الأستاذ محمد بن عبدالله السماري
غير تنفيذي	الأستاذ محمد بن مسفر المالكي
مستقل	الأستاذ المهندس فهد بن إبراهيم الحماد
مستقل	الأستاذ هشام بن حسين الخالدي



الأستاذ نايف بن صالح الحمدان
رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي

الوظائف الحالية

- مدير أول محفظة المشاريع العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة

الوظائف السابقة

- نائب الرئيس التنفيذي للاستثمارات وتطوير الأعمال في شركة الراجحي الاستثمارية
- مدير مجموعة الخدمات المصرفية الاستثمارية في شركة بيت الاستثمار العالمي

المؤهلات

- ماجستير إدارة أعمال من جامعة كارديف بويلز
- بكالوريوس في العلوم المالية

الخبرات

- نائب الرئيس التنفيذي في قسم الاستثمارات وتطوير الأعمال في شركة الراجحي للاستثمار العقاري من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٦
- مدير المجموعة الاستثمارية المصرفية في شركة بيت الاستثمار العالمي من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٣
- محلل رئيسي في إدارة المعاملات العقارية في إنرنست أند يونغ من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨
- مساعد مدير العلاقات في قسم الخدمات المصرفية في البنك السعودي البريطاني من ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٦
- يمتلك خبرة تزيد عن ١٦ عاماً في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري، حيث انضم إلى صندوق الاستثمارات العامة في سنة ٢٠١٦. ويشغل حالياً منصب رئيس المحفظة العقارية المحلية، ويدير

محفظة مشاريع وشركات كبرى في قطاع العقارات والبنية التحتية. رئيس مجلس الإدارة الأستاذ نايف بن صالح الحمدان رئيس غير تنفيذي تشمل مهامه الرئيسية إدارة الاستثمار ووضع استراتيجية هذه المشاريع منذ مرحلة ما قبل التأسيس وحتى تأسيس الشركة والبدء في تنفيذ مشاريعها. كما أنه يشرف ويقدم الدعم للشركات المنشأة حديثاً خلال مرحلة التأسيس وما بعدها. شغل نايف الحمدان سابقاً عدة مناصب، منها نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار وتطوير الأعمال في شركة سليمان الراجحي للاستثمار العقاري. بالإضافة إلى عدد من المناصب الرئيسية في القطاع الخاص منها مدير المجموعة المصرفية الاستثمارية في بيت الاستثمار العالمي بالإضافة إلى عدة مناصب أخرى منها في إدارة خدمات الاستشارات العقارية في شركة EY وفي إدارة الخدمات المصرفية للشركات في بنك SAP. حصل الأستاذ نايف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ويلز، كلية كارديف للأعمال، بالإضافة إلى درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال في المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.



الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان
الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل
نائب الرئيس / عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

الوظائف الحالية

- الرئيس التنفيذي للشركة العقارية السعودية

الوظائف السابقة

- الرئيس التنفيذي للشركة الأولى للتطوير العقاري ٢٠١٤ - ٢٠١٧
- الرئيس التنفيذي لشركة كسب المالية ٢٠٠٧ - ٢٠١٤

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- برنامج بنك تشيس التعاوني (الائتمان)

الخبرات

- خبرة في الاستثمار العقاري والمالي والتخطيط الاستراتيجي

الخبرات

- يتمتع بخبرة تزيد عن ٣٠ عامًا في مجال الائتمان والاستثمار، بالإضافة إلى كونه مديرًا تنفيذيًا سابقًا في العديد من المؤسسات المالية والشركات العقارية. حاصل على عدد من الدورات في المعاملات المصرفية الإسلامية، بالإضافة إلى دورات متخصصة في المحاسبة والمالية والاستثمار، بالإضافة إلى دورات في المهارات القيادية وإدارة الأفراد.

الوظائف الحالية

- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة العقارية السعودية

الوظائف السابقة

- مدير العمليات في الشركة الوطنية لتصنيع وسبك المعادن "معدنية"
- مدير الائتمان في قسم العمليات المالية وإدارة المخاطر في البنك العربي الوطني
- نائب الرئيس التنفيذي في مصرف اليمن البحرين الشامل
- الرئيس التنفيذي لشركة الخليجية للتعمير العقاري

المؤهلات

- بكالوريوس في إدارة العلوم الصناعية والتسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن



الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي
عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

الوظائف الحالية

- مدير إدارة أول في إدارة الاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة

الوظائف السابقة

- مدير أول في إدارة الأصول العقارية في شركة الاستثمار كابيتال

المؤهلات

- ماجستير في إدارة الأعمال التنفيذية من جامعة الإمامة
- دبلوم في إدارة الأعمال الدولية والقيادة من جامعة واشنطن

- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فيصل

- دبلوم في العلوم الإدارية من كلية الدراسات الشرقية والأفريقية بجامعة لندن

- درجة مشارك في المالية من جامعة الملك سعود

الخبرات

- مدير أول في إدارة الأصول العقارية في شركة الاستثمار كابيتال
- مدير الرقابة والإدارة في قسم إدارة الأصول في شركة سامبا كابيتال
- مسؤول أول في إدارة الأصول في مجموعة بخيت الاستثمارية
- عضو الجمعية السعودية لعلوم العقار



الأستاذ محمد بن مسفر المالكي

عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

الخبرات

- الرئيس التنفيذي (المكلف) - بنك المنشآت الصغيرة والمتوسطة - من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٤
- الرئيس التنفيذي (المكلف) - الشركة السعودية للاستثمار الجريء
- المؤسس والرئيس التنفيذي | ناتج للاستشارات المالية
- الرئيس التنفيذي | شركة كسب المالية
- شغل عدة مناصب | هيئة سوق المال
- شغل عدة مناصب | مجموعة سامبا المالية ١٩٩٤ - ٢٠٠٧
- ممثل خدمة العملاء | بنك الرياض ١٩٩٢ - ١٩٩٤

الوظائف الحالية

- الرئيس التنفيذي لشركة مدر للاستثمار

الوظائف السابقة

- نائب المحافظ للتمويل في الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة

المؤهلات

- ماجستير في إدارة الأعمال



الأستاذ المهندس فهد بن إبراهيم الحماد
عضو مجلس إدارة مستقل

الوظائف الحالية

- الرئيس التنفيذي لشركة داون تاون السعودية

الوظائف السابقة

- المشرف العام على وكالة المباني في وزارة التعليم السعودية

المؤهلات

- بكالوريوس في الهندسة المدنية

الخبرات

- الرئيس التنفيذي لشركة تطوير للمباني من ٢٠١٣ إلى ٢٠٢٣
- المشرف العام على وكالة المباني في وزارة التعليم السعودية من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٣
- المدير العام لشركة آد للهندسة من ٢٠٠٥ إلى ٢٠١٠
- مستشار غير متفرغ لشركة عقار القابضة من ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٣
- مستشار لفريق التأسيس لشركة أريز للتطوير العقاري - سنشري ٢١ من ٢٠٠١ إلى ٢٠٠٢
- مستشار غير متفرغ لشركة رواج للتسويق من ٢٠٠١ إلى ٢٠٠٠
- مدير عام الخدمات المساندة في الهيئة العامة للسياحة والآثار السعودية من ٢٠٠٠ إلى ٢٠٠٥
- مدير مشاريع في شركة العقارية السعودية من ١٩٩٣ إلى ٢٠٠٠



الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني

عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

الخبرات

- المؤسس لمؤسسة فيصل فرقد الخاني للتجارة منذ ٢٠١٧ وحتى تاريخه
- رئيس إدارة الخزينة والأسواق العالمية في الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري من ٢٠١٧ إلى ٢٠١٩
- رئيس إدارة الخزينة والأسواق العالمية في دويتشه بنك
- نائب رئيس الخزينة في بنك جي بي مورغان تشيس من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٣
- نائب رئيس الأسواق العالمية في دويتشه بنك، فرع دبي من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٠
- عمل في إدارة الخزينة في البنك السعودي الفرنسي من ٢٠٠٥ إلى ٢٠٠٩

الوظائف الحالية

- مدير إدارة الخزينة في صندوق الاستثمارات العامة

الوظائف السابقة

- رئيس إدارة الخزينة والأسواق العالمية في الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري

المؤهلات

- بكالوريوس في الاقتصاد



الأستاذ محمد بن عبدالله السماري

عضو مجلس إدارة مستقل

الوظائف الحالية

- عضو في مجالس الإدارة واللجان في العديد من الشركات

الوظائف السابقة

- مراجع الحسابات والقوائم المالية في شركة ديلويت أند توش في المملكة العربية السعودية
- أخصائي تراخيص شركات الاستثمار في هيئة السوق المالية
- شغل عدة مناصب في مجموعة سامبا المالية

- مراجع داخلي في مجموعة الفيصلية
- مساعد مدير الالتزام ورئيس لجنة الالتزام في البنك العربي الوطني
- مستشار العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في شركة الخير كابييتال في المملكة العربية السعودية

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- امتحان هيئة السوق المالية (أ)
- زمالة جمعية المراجعين الداخليين
- زمالة أخصائيي مخاطر العمليات

- شهادة أخصائي المراجعة القائمة على المخاطر
- شهادة خبير معتمد في تحليل وتخطيط الاستراتيجية
- شهادة مراجع استراتيجيات الأعمال المعتمد

الخبرات

- معرفة واسعة بالامتثال وحوكمة الشركات وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية والإدارة المالية



الأستاذ هشام بن حسين الخالدي
عضو مجلس إدارة مستقل

الخبرات

- عضو مجلس إدارة في شركة لجام للرياضة
- عضو لجنة الموارد البشرية في غرفة الرياض
- عضو لجنة المكافآت والترشيحات في الشركة السعودية لإدارة المرافق
- عضو مجلس الأمناء في الأكاديمية الوطنية البحرية

الوظائف الحالية

- رئيس قطاع دعم الأعمال في الشركة الوطنية السعودية للنقل البحري "البحري"

الوظائف السابقة

- رئيس الموارد البشرية في مجموعة الشايع

المؤهلات

- ماجستير في إدارة الأعمال

اجتماعات مجلس الإدارة

وفقاً للمادة ٢٤ من النظام الأساسي للشركة وامتثالاً للائحة حوكمة الشركات، يجتمع مجلس إدارة العقارية بدعوة من رئيس مجلس الإدارة متى دعت الحاجة إلى ذلك، على أن يعقد أربعة اجتماعات في السنة على الأقل.

عقد مجلس الإدارة ١٢ اجتماعاً خلال عام ٢٠٢٣، على النحو الموضح أدناه:

تاريخ الاجتماع												طبيعة العضوية	اسم العضو
١٠ ديسمبر ٢٠٢٣	١٦ نوفمبر ٢٠٢٣	٠١ نوفمبر ٢٠٢٣	٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣	١٤ سبتمبر ٢٠٢٣	٠٥ سبتمبر ٢٠٢٣	٢٠ أغسطس ٢٠٢٣	٠٦ أغسطس ٢٠٢٣	٢٠ يونيو ٢٠٢٣	٢٢ مايو ٢٠٢٣	٢٨ مارس ٢٠٢٣	٠٩ فبراير ٢٠٢٣		
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	رئيس مجلس الإدارة	الأستاذ نايف بن صالح الحمدان
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان
×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ هشام بن حسين الخالدي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ محمد بن مسفر المالكي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزى
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	المهندس فهد بن إبراهيم الحماد
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ محمد بن عبدالله السماري

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يشغل عضو مجلس إدارة الشركة عضوية مجالس إدارتها الحالية أو شغل عضوية مجالس إدارتها السابقة أو شغل/يشغل منصب المدير فيها

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٤٥

اسم العضو	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها الحالي أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها عضواً في مجلس في السابق أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟
الأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان	شركة رؤى الحرم المكي شركة ارادا للتطوير العقاري		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة العلا للتطوير		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة رؤى المدينة القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة			
	شركة تطوير البلد		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة مجموعة بوتيك		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة إعمار المدينة الاقتصادية		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة تطوير الموانئ		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة ثروة السعودية للتطوير العقاري		شركة مساهمة مقفلة			
الأستاذ/ فهد بن عبد الرحمن المعجل	الشركة الخماسية للأعلاف والإنتاج الحيواني	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة			
	شركة رؤى المدينة القابضة		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة رتال للتطوير العمراني		شركة مساهمة مدرجة			
	الشركة الوطنية للخدمات للتسجيل العقاري للعقار (السجل العقاري)	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة			
الأستاذ/ فيصل بن ظاهر العنزي	الشركة العقارية السعودية للتعمير		شركة مساهمة مقفلة			
	شركة السعودية العمالية للاستثمار	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة			
الأستاذ/ فيصل بن فرقد الخاني	شركة تطوير منتزه النفط	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة			

اسم العضو	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها عضواً في مجلس إدارتها الحالي أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها عضواً في مجلس إدارتها السابق أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟
	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري		شركة مساهمة مغلقة			
	شركة تمكين للتقنيات		شركة ذات مسؤولية محدودة			
الأستاذ /محمد بن عيد الله السماري	الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) الأهلي كابيتال	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة (صناديق خاصة)	شركة الوديان العقارية	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة
	شركة دوم كابيتال المالية شركة قولف السعودية		شركة مساهمة مغلقة (صناديق استثمار)			
	الخير كابيتال					
الأستاذ /إبراهيم بن محمد العلوان	شركة الرياض القابضة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة شركة مساهمة مغلقة			
المهندس / فهد بن إبراهيم الحماد	عضو المجلس التأسيسي لشركة امانة الجوف	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	شركة تطوير للنقل التعليمي		شركة ذات مسؤولية محدودة
				شركة الليوان العربية للاستثمار والتطوير العقاري	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة
				شركة آد للهندسة		شركة ذات مسؤولية محدودة

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

اسم العضو	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها عضواً في مجلس إدارتها الحالي أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟	أسماء الشركات داخل وخارج المملكة التي يكون عضو مجلس إدارتها عضواً في مجلس في السابق، أو مديراً لها.	خارج/داخل المملكة	كيان قانوني شركة مساهمة مدرجة/ شركة مساهمة غير مدرجة/ شركة ذات مسؤولية محدودة؟
الأستاذ/ محمد بن مسفر المالكي	شركة راز أموال شركة ذاخر للتطوير شركة كوارا للتمويل شركة تطوير منتزه النفط	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة	شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة
الأستاذ / هشام بن حسين الخالدي	الشركة السعودية البنغلادشية للاستثمار الزراعي والصناعي شركة يقين كابيتال شركة الانسون التجارية شركة لجام للرياضية غرفة الرياض	داخل المملكة	ملكية حكومية مشتركة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مدرجة ملكية حكومية	ملكية حكومية مشتركة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مقفلة شركة مساهمة مدرجة ملكية حكومية	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة غير ربحية

مصالح أعضاء مجلس الإدارة

لا يوجد أي مصالح خارجية تتعلق بأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة

عقود أعضاء مجلس الإدارة

لا يوجد أي عقود تعتبر غير عادية فيما يتعلق بأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة

لجان مجلس الإدارة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

موجزات تعريفية عن أعضاء لجان مجلس الإدارة

موجزات تعريفية عن أعضاء اللجان من خارج مجلس الإدارة

الأستاذ عبدالعزيز بن محمد البابطين

عضو لجنة المراجعة

الوظائف الحالية

• رئيس المراجعة الداخلية في شركة البحري

الوظائف السابقة

- مراجع داخلي في شركة كي بي إم جي
- مدير المراجعة الداخلية في مصرف الراجحي
- مدير المراجعة الداخلية في البنك السعودي الهولندي

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- ماجستير في الإدارة المالية

الخبرات

- خبرات متنوعة في المراجعة والمراجعة الداخلية

تشكيل لجان مجلس الإدارة

وفقاً لما يقتضيه نظام الشركات، وامتثالاً للوائح حوكمة الشركات، ومن أجل مراقبة وتحسين أدائها بشكل مستمر، شكلت الشركة ثلاث لجان تابعة لمجلس الإدارة وهي لجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية، ولجنة المراجعة.

يجب ألا يقل عدد أعضاء كل لجنة عن ٣ وألا يزيد عن ٥، ويكون لكل لجنة ميثاق مفصل يحدد المهام الموكلة إليها والإجراءات والمسؤوليات الخاصة بها.

الأستاذ محمد بن عمر العيدي

عضو لجنة المراجعة

الوظائف الحالية

- شريك في العيدي والسويلم للمحاماة
- لوظائف السابقة
- مراجع في إرنست ويونغ
- مراجع داخلي في مجموعة البنك الدولي
- مدير التفيتش الدوري في هيئة السوق المالية
- المدير التنفيذي لاستشارات المخاطر في شركة كي بي إم جي

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- ماجستير في إدارة الأعمال (الإدارة المالية)
- محاسب معتمد في الولايات المتحدة
- أمين وخبير مرخص للإفلاس التجاري

الخبرات

- خبرات متنوعة في مجال المحاسبة والمراجعة

لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكلت لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة العقارية بقرار من مجلس الإدارة بتاريخ ١ فبراير ٢٠٢٢، وتعمل وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في الشركات المساهمة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة من هيئة السوق المالية. وطبقاً للمادة ٥٠,٤ من هذه اللائحة، تضم اللجنة ما بين ٣ إلى ٥ أعضاء في جميع الأوقات.

اختصاصات اللجنة وملاحياتها ومسؤولياتها

الإشراف على الإدارة

- التوصية لمجلس الإدارة بشأن الترشيحات لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بأي جريمة
- التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين وعدم وجود أي تضارب مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس الإدارة في شركة أخرى
- تقديم المشورة والتوصية عند اختيار المسؤولين التنفيذيين الذين يتمتعون بالصفات والمؤهلات المناسبة لأعمال الشركة

تعويضات الإدارة

- المراجعة والتوصية بشأن ترتيبات ومتطلبات وتعويضات كبار المسؤولين التنفيذيين بما في ذلك اتفاقيات التوظيف وأنواعها وملحقاتها
- وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين

أداء الإدارة

إجراء مراجعة دورية لتشكيل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا بما يتطلبه ذلك من مهارات ومعرفة وخبرة واستقلالية ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن التغييرات التي يمكن إجراؤها. وكذلك تقوم اللجنة بمراجعة هيكل مجلس الإدارة وتقديم التوصيات بشأن التغييرات التي يمكن إجراؤها، فضلاً عن تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

أعضاء اللجنة

الاسم	المنصب
الأستاذ هشام بن حسين الخالدي	رئيس اللجنة
الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزلي	عضو
الأستاذ محمد بن مسفر المالكي	عضو

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

الاجتماعات والإجراءات

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت ٨ اجتماعات خلال عام ٢٠٢٣ وكانت تواريخ انعقادها وتفصيلها على النحو التالي

تاريخ الاجتماع								طبيعة العضوية	اسم العضو
٣ يناير ٢٠٢٣	١٧ يناير ٢٠٢٣	٢٥ مارس ٢٠٢٣	٩ مايو ٢٠٢٣	٤ يوليو ٢٠٢٣	١٣ أغسطس ٢٠٢٣	١٢ أكتوبر ٢٠٢٣	١٢ ديسمبر ٢٠٢٣		
√	√	√	√	√	√	√	√	رئيس اللجنة	الأستاذ هشام بن حسين الخالدي
√	√	√	√	√	√	√	√	عضو	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزلي
√	√	√	√	√	√	√	√	عضو	الأستاذ محمد بن مسفر المالكي

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

اللجنة التنفيذية

تم تشكيل اللجنة التنفيذية لشركة العقارية في ١ فبراير ٢٠٢٢، ووفقاً لقواعد ولوائح هيئة السوق المالية. تتألف اللجنة من ٣ إلى ٥ أعضاء في أي وقت، على النحو الذي يريته مجلس الإدارة، وتجتمع ٤ مرات على الأقل في السنة.

اختصاصات اللجنة ومهامها

الاستراتيجية والسياسات

- مراجعة أنشطة وأعمال شركة العقارية ولوائحها وسياساتها الداخلية ورفع التوصيات والمرئيات والملاحظات حيالها إلى مجلس الإدارة
- المشاركة والإشراف على وضع الخطة الاستراتيجية للشركة وتقييم المقترحات بشأن رؤية ورسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات المالية ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة
- ضمان تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة

الميزانيات والشؤون المالية

- مراجعة لائحة الصلاحيات والمسؤوليات والتعاقدات والالتزامات والمدفوعات للشركة والشركات التابعة لها ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة حسب الحاجة
- الإشراف على إعداد الموازنات التقديرية للشركة ومراجعة المقترحات المالية ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة لإقرار الميزانية السنوية
- متابعة ودراسة الوضع الحالي للسيولة النقدية لدى الشركة العقارية السعودية وتقييم خيارات رفع رأس المال أو الاقتراض لتمويل أنشطتها ومشاريعها

العلاقات التعاقدية

- مراجعة أعمال وأنشطة الشركات التابعة وتنظيم العلاقات بينها للتأكد من عدم وجود تضارب مع أداء أو مهام مجالس إدارة هذه الشركات

- تقييم ودراسة جميع العلاقات التعاقدية (الشروط والأحكام) وطرق ترسية المشاريع بين الشركة والشركات التابعة لها بغرض تعزيز آليات مراقبة ومتابعة الأنشطة والأعمال الموكلة للشركات التابعة

الاحتيال والانتهاكات

- التعاقد مع مكاتب المراجعة المتخصصة لكشف حالات الاحتيال والتحقق وفحص جميع الأنشطة والأعمال السابقة واللاحقة لتحديد أي مخالفات
- حصر جميع الانتهاكات أو التجاوزات إن وجدت ورفع النتائج والتوصيات إلى مجلس الإدارة
- تولي أي مهام أخرى يوكلها مجلس الإدارة إليها

أعضاء اللجنة

الاسم	المنصب
الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي	رئيس اللجنة
الأستاذ المهندس فهد بن إبراهيم الحماد	عضو
الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل	عضو
الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني	عضو

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

الاجتماعات والإجراءات

عقدت اللجنة التنفيذية ١٣ اجتماعًا خلال عام ٢٠٢٣، وكانت تواريخ انعقادها وتفصيلها على النحو التالي.

تاريخ الاجتماع													طبيعة العضوية	اسم العضو
٠٩ يناير ٢٠٢٣	٢٤ يناير ٢٠٢٣	٠٣ أبريل ٢٠٢٣	٠٥ أبريل ٢٠٢٣	١٠ أبريل ٢٠٢٣	٠٦ يونيو ٢٠٢٣	١٩ يوليو ٢٠٢٣	٠٧ أغسطس ٢٠٢٣	١٨ سبتمبر ٢٠٢٣	٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣	٢٩ أكتوبر ٢٠٢٣	٠٦ نوفمبر ٢٠٢٣	١٧ ديسمبر ٢٠٢٣		
√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	الرئيس	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	×	عضو	الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل
×	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	√	√	عضو	المهندس فهد بن إبراهيم الحماد
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	عضو	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني

حوكمة الشركة

التقارير المالية

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً لمتطلبات نظام الشركات السعودي ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والمادة الثانية والأربعين (٤٢) من النظام الأساسي للشركة والمادة السادسة (٦) من لائحة لجنة المراجعة بالشركة التي حددت مهامها واختصاصاتها وصلاحياتها ومسؤولياتها.

ومن أبرز مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي:

(أ) التقارير المالية:

١. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها وتقديم التوصيات بشأنها إلى المجلس لاعتمادها.
٢. مراجعة التقديرات المحاسبية في الصعوبات الجوهرية الواردة في التقارير المالية الخاصة بالمشاريع.
٣. مراجعة المشاكل المحاسبية والمالية المرتبطة بإعداد التقارير المالية ورفع التوصية المناسبة لمجلس الإدارة.
٤. مراجعة السياسات والإجراءات واللوائح المحاسبية للشركة والأنظمة المعتمدة ذات الصلة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.

(ب) المراجعة الداخلية:

١. دراسة ومراجعة نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة
٢. مراجعة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية بناءً على النتائج.
٣. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، بما في ذلك الامتثال للمعايير الدولية لممارسة مهنة المراجعة الداخلية الصادرة عن جمعية المراجعين الداخليين.
٤. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية واقتراح أجره.
٥. مراجعة ميثاق العمل وخطط وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية وعملية تعيين الموظفين فيها وهيكلها التنظيمي.

٦. التأكد من استقلالية رئيس إدارة المراجعة الداخلية.

(ج) مراجع الحسابات الخارجي:

١. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجع الحسابات الخارجي واعتماده وتحديد أتعابه ومراجعة نطاق عمله وشروط التعاقد معه.
٢. التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على القوائم المالية للشركة في ٣١/١٢/٢٠٢٣
٣. مراجعة خطة عمل مراجع الحسابات والتحقق من استقلاليتها.
٤. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على الحسابات المالية ومتابعة الإجراءات المتخذة بشأنها.
٥. التحقق من أن الإدارة تتلقى وتناقش وتستجيب لتوصيات مراجع الحسابات وتعليقاته في الوقت المناسب.

(د) ضمان الالتزام:

١. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الاحتياطات اللازمة بشأنها.

رأى لجنة المراجعة في نظام الرقابة الداخلية بالشركة:

انطلاقاً من حرص لجنة المراجعة على تفعيل دورها والقيام بمسؤولياتها المنصوص عليها في كل من نظام الشركات السعودي بوزارة التجارة، ولائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ولائحة لجنة المراجعة بالشركة، والمعايير الدولية للمراجعة الداخلية (معايير معهد المراجعين الداخليين) خلال عام ٢٠٢٣، درست اللجنة ما يلي:

- تقارير إدارة المراجعة الداخلية لعام ٢٠٢٣.
- تقرير تقييم نظام الرقابة الداخلية الصادر عن إدارة المراجعة الداخلية بالشركة بالتعاون مع المكتب الاستشاري.
- التقرير الصادر من المكتب الاستشاري الخارجي للقيام بمراجعة حسابات الشركة.

- كتاب الإدارة المقدم من مراجع الحسابات الخارجي للشركة الذي يتناول تقييم نظام الرقابة الداخلية للشركة العقارية السعودية لعام ٢٠٢٢، وكذلك ردود الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة على كل ما خلص إليه

– التكاليف المخصصة للمشاريع.

– قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة للتصرف بها.

- تقرير متابعة إدارة المراجعة الداخلية بشأن معالجة الإدارة التنفيذية للملاحظات الواردة في تقرير مكتب المراجعة العامة لعام ٢٠٢٣..

الملاحظات:

فيما يلي أبرز الملاحظات الواردة في التقرير السنوي للجنة المراجعة حول نظام الرقابة الداخلية للشركة العقارية السعودية لعام ٢٠٢٣:

- عدم تحديث مدونة قواعد السلوك لتغطية جميع جوانب الشركة، بما في ذلك تعامل موظفي الشركة مع منتجاتها أو تداول أسهمها على مختلف مستويات الإدارة.

- عدم استكمال الإدارة التنفيذية إعداد السياسات والإجراءات واعتماد سياسات الشركة من قبل مجلس الإدارة.
- عدم توفر حوكمة البيانات على مستوى الشركة خلال عام ٢٠٢٣.
- عدم وجود خطة للتعاقب الوظيفي للشركة.
- عدم وجود إجراءات موثقة ومعتمدة لاستمرارية سير الأعمال والتعافي من الكوارث.

رأي اللجنة:

استناداً إلى التقارير المذكورة أعلاه التي عُرضت على لجنة المراجعة وبفعل القيام بمهامها خلال العام ٢٠٢٣، رصدت اللجنة نقاط ضعف في بعض أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وقد تمت مخاطبة الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة بشأنها. وتعمل إدارة الشركة حالياً على معالجة هذه النقاط لضمان وجود نظام رقابي فعال يتناسب مع حجم وطبيعة أعمال الشركة.

أعضاء اللجنة

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الاسم	المنصب
الأستاذ محمد بن عبدالله السماري	رئيس اللجنة
الأستاذ عبدالعزيز بن محمد البابطين	عضو
الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني	عضو
لأستاذ محمد بن عمر العيدي	عضو

الاجتماعات والإجراءات

عقدت لجنة المراجعة ١١ اجتماعًا خلال العام ٢٠٢٣ وكانت تواريخ انعقادها وتفصيلها على النحو التالي.

اسم العضو	طبيعة العضوية	تاريخ الاجتماع									
		١٢ يناير ٢٠٢٣	١٦ فبراير ٢٠٢٣	٢٩ مارس ٢٠٢٣	٠٣ مايو ٢٠٢٣	٠٥ نوفمبر ٢٠٢٣	١٣ يوليو ٢٠٢٣	٠٣ أغسطس ٢٠٢٣	١٦ أغسطس ٢٠٢٣	١٩ سبتمبر ٢٠٢٣	٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣
الأستاذ محمد بن عبدالله السماري	الرئيس	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
الأستاذ عبدالعزيز بن محمد البابطين	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
الأستاذ محمد بن عمر العيدي	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√

الإدارة التنفيذية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الهيكل الإداري

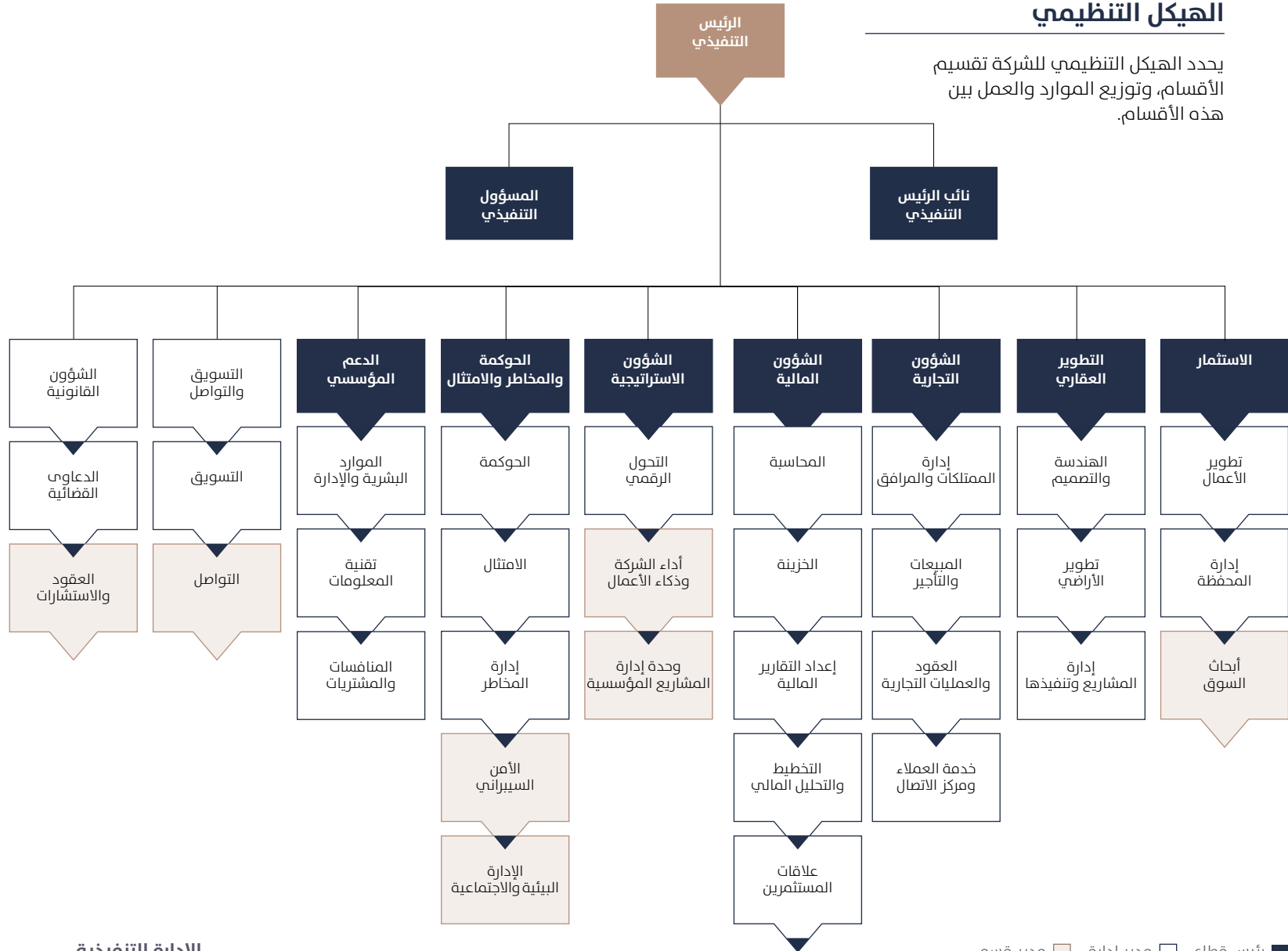
يرأس الإدارة التنفيذية الرئيس التنفيذي الذي يشرف على تطوير السياسات والإجراءات اللازمة لضمان الإدارة الفعالة والحد من المخاطر، وكذلك يعمل على تطوير نظام الرقابة الداخلية.

تُدار الشركة العقارية من قبل فريق ذو خبرة عالية يمتلك المعرفة والمهارات اللازمة لإدارة أعمالها.

يرأس الهيكل الإداري للشركة مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وفريق الإدارة التنفيذية.

الهيكل التنظيمي

يحدد الهيكل التنظيمي للشركة تقسيم الأقسام، وتوزيع الموارد والعمل بين هذه الأقسام.



ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

IOV

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

الإدارة التنفيذية

رئيس قطاع ■ مدير إدارة □ مدير قسم □

الإدارة التنفيذية

الاسم	تعيين
الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان	الرئيس التنفيذي
الأستاذ فهد بن عايد الأسلمي	رئيس القطاع المالي
الأستاذ محمد ساري عنبانوي	رئيس الاستثمار
الأستاذ معاذ المخضوب	رئيس قطاع التطوير
الأستاذ خالد السحيباني	رئيس القسم التجاري

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- زمالة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
- محاسب إداري معتمد
- محلل مالي معتمد

الخبرات

- المدير المالي في الشركة السعودية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية من أبريل ٢٠١٤ إلى مارس ٢٠١٧
- مدير قسم المحاسبة في شركة معادن للألمنيوم من يوليو ٢٠١٢ إلى مارس ٢٠١٤
- مدير الخدمات اللوجستية في أرامكو السعودية توتال للتكرير والبتروكيماويات (ساتورب) من أبريل ٢٠١١ إلى يونيو ٢٠١٢
- مدير مشروع ومحاسب مالي متخصص في شركة اتصالات للمحاسبة من أكتوبر ٢٠٠٠ إلى مارس ٢٠١١

الخبرات

- خبرة في الاستثمار العقاري والمالي والتخطيط الاستراتيجي

الأستاذ فهد بن عايد الأسلمي

الوظائف الحالية

- رئيس القطاع المالي في شركة العقارية السعودية

الوظائف السابقة

- الرئيس التنفيذي للمالية في الشركة الوطنية للإسكان

الموجزات التعريفية لأعضاء الإدارة التنفيذية

الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان

الوظائف الحالية

- الرئيس التنفيذي في شركة العقارية السعودية

الوظائف السابقة

- الرئيس التنفيذي للشركة الأولى للتطوير العقاري ٢٠١٤ - ٢٠١٧
- الرئيس التنفيذي لشركة كسب المالية ٢٠٠٧ - ٢٠١٤

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- برنامج بنك تشيس التعاوني (الائتمان)

الأستاذ محمد ساري عنبتاوي**الوظائف الحالية**

- رئيس الاستثمار في شركة العقارية السعودية

الوظائف السابقة

- مدير الاستثمار في شركة العلا للتطوير العقاري

المؤهلات

- بكالوريوس في المحاسبة
- ماجستير في الإدارة المالية

الخبرات

- مدير أول للطلول المالية والمصرفية في شركة سويكوروب من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٥
- المدير التنفيذي للاستشارات والتأمين العقاري في كوليرز إنترناشيونال من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٨
- محلل أعمال واستشارات إدارية في إرنست آند يونغ من ٢٠٠٤ إلى ٢٠٠٨

الأستاذ معاذ المخضوب**الوظائف الحالية**

- رئيس قطاع التطوير في الشركة العقارية السعودية "العقارية"

الوظائف السابقة

- مدير الاستثمار في شركة الأولى للتطوير العقاري

المؤهلات

- بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود
- شهادة مفتش هندسي من مجلس الهندسة البريطاني

الخبرات

- مدير البناء - مدير البرامج والبيئة في وزارة الداخلية من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٢
- رئيس المهندسين في شركة بي آيه إي سيستمز من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٠
- مدير مشروع في مشروع التعاون الدفاعي السعودي البريطاني من ٢٠٠٢ إلى ٢٠٠٦
- عضو مجلس إدارة شركة الفاضلي للإسكان
- عضو اللجنة التنفيذية لشركة ممتلكات

- عضو مجلس إدارة شركة ممتلكات

- رئيس مجلس إدارة شركة الوديان

- عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لإدارة المرافق

- عضو اللجنة التنفيذية للشركة السعودية لإدارة المرافق

الأستاذ خالد السحيباني**الوظائف الحالية**

- رئيس القسم التجاري للشركة العقارية السعودية "العقارية"

الوظائف السابقة

- الرئيس التنفيذي التجاري
- شركة عقارات التجزئة

المؤهلات

- ماجستير إدارة أعمال

الخبرات

- ٢٢ عامًا من الخبرة في قطاع المراكز التجارية

المكافآت

سياسة المكافآت

طبقاً لسياسة المكافآت الخاصة بشركة العقارية، جُددت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل اللجان والإدارة العليا، وتم اعتمادها لاحقاً من قبل الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/١٦/٢٢. كما تراعي السياسة جميع الإجراءات التنظيمية في نظام الشركات السعودي للشركات المساهمة المدرجة الصادر عن هيئة السوق المالية.

طبقاً لما نصت عليه المادة السابعة (٠٧) من سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية:

١. يجوز أن تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مبلغاً ثابتاً، أو بدلات حضور الاجتماعات، أو منافع عينية، أو نسبة من الأرباح الصافية. ويمكن الجمع بين هذه الأنواع من المكافآت على أن يتناسب الاستحقاق مع عدد الاجتماعات التي يحضرها العضو:

٢. يستحق رئيس مجلس الإدارة مكافأة سنوية قدرها ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بينما يستحق

٥. قد تختلف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بناءً على عوامل مثل خبرة العضو، وكفاءته، والمهام الموكلة إليه، ومستوى استقلاليته، وعدد الاجتماعات التي حضرها، والاعتبارات الأخرى ذات الصلة الضرورية لتحديد المكافآت بشكل عادل في إطار هذه السياسة.

كل عضو مجلس إدارة مكافأة سنوية قدرها ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. يجوز صرف المكافأة أو إيقاف صرفها أو استردادها إذا تبين أنها تقرر بناءً على معلومات غير دقيقة قدمها العضو في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية.

٣. يحصل كل عضو مجلس إدارة على بدل حضور قدره ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع مجلس إدارة يحضره.

٤. إذا لم يكن أحد أعضاء مجلس الإدارة مقيماً في المدينة التي ينعقد فيها اجتماع مجلس الإدارة، فيحق له الحصول على بدل تذكرة سفر من الدرجة الأولى للحضور من مكان إقامته إلى موقع الاجتماع، بالإضافة إلى الحصول على بدل مواصلات وإقامة يومي لا يتجاوز (٢٠٠) ألفي ريال سعودي عن كل يوم فعلي من أيام الاجتماع ويوم واحد قبله. يتم صرف هذه البدلات للعضو مباشرة من قبل الشركة خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً تقويمياً من تاريخ اجتماع مجلس الإدارة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمادة الثانية والعشرين (٢٢) من النظام الأساسي للشركة، تشمل مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مبلغاً ثابتاً معيناً وبدل حضور الاجتماعات ومزايا عينية أو نسبة معينة من صافي الأرباح، ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر من هذه المزايا، بشرط مراعاة مجلس الإدارة لأحكام نظام الشركات السعودي ولوائح حوكمة الشركات ذات الصلة، عند تحديد المكافآت وصرفها.

وفقاً للمادة ٧٦ من نظام الشركات السعودي، يجوز أن يحدد نظام الشركة الأساس الحد الأعلى للمكافآت. وتحدد الجمعية العامة العادية مقدار تلك المكافآت، على أن يراعى أن تكون المكافآت عادلة ومحفزة وتتناسب مع أداء العضو وأداء الشركة

٤. أخذ ممارسات الشركات الأخرى في تحديد المكافآت في الاعتبار، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مُبرَّر للمكافآت والتعويضات.

٥. استهداف استقطاب الكفاءات المهنية وتحفيزها والمحافظة عليها، مع عدم المبالغة فيها.

٦. الإعداد للتعيينات الجديدة بالتنسيق مع لجنة المكافآت والترشيحات.

٧. برامج التحفيز بما في ذلك تنظيم منح أسهم في الشركة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية سواء أكانت إصداراً جديداً أم اسهماً اشترتها الشركة.

عملية تحديد المكافآت

وفقاً للمادة الخامسة (٥) من سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية، يجب عند تحديد مكافآت المذكورين أعلاه مراعاة المعايير التالية:

١. انسجامها مع استراتيجية الشركة وخططها وأهدافها طويلة وقصيرة المدى، وأنشطتها والقطاع الذي تعمل فيه، والمهارات اللازمة لإدارته، وحجم وطبيعة ودرجة المخاطر التي تتعرض لها الشركة.

٢. تقديم المكافآت بغرض حثّ أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على إنجاز الشركة وتنميتها على المدى الطويل كأن تربط الجزء المتغير من المكافآت بالأداء على المدى الطويل.

٣. تحديد المكافآت بناءً على مستوى الوظيفة والمهام والمسؤوليات المنوطة بشاغلها، والمؤهلات العلمية، والخبرات العملية، والمهارات ومستوى الأداء، وكذلك الأهداف المُحددة من قبل مجلس الإدارة لتحقيقها خلال السنة المالية.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً للمادة الثالثة (٠٣) من نظام لجنة الترشيحات والمكافآت التي توضح أن صلاحيات اللجنة تشمل "إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها في الجمعية العامة"،

وتنص سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية في المادة السابعة (٠٧) منها على التالي:

يجوز أن تختلف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وذلك بناءً على خبرة العضو وكفاءته ومهامه واستقلاليته وعدد الاجتماعات التي حضرها وغيرها من الاعتبارات الأساسية في تحديد المكافآت بشكل عادل في ضوء هذه السياسة.

مكافآت الإدارة التنفيذية

طبقاً للمادة التاسعة (٠٩) من السياسة ونظام العمل السعودي ولوائحه والأنظمة والسياسات المعتمدة من قبل الشركة وأي تعديلات يتم إجراؤها من وقت لآخر، تشمل مكافآت الإدارة التنفيذية ما يلي:

١. الراتب الشهري الأساسي ويُدفع في نهاية كل شهر ميلادي

٢. حزمة من البدلات تشمل – على سبيل المثال لا الحصر – بدل السكن، وبدل النقل.

٣. الإجازة السنوية

٤. التأمين الصحي الشامل للأطفال والأزواج/ الزوجات والآباء/ الأمهات.

٥. وثيقة تأمين إصابات العمل أو العجز الجزئي أو الكلي أو الوفاة في العمل.

٦. المكافأة السنوية المرتبطة بمؤشرات الأداء الرئيسية وفقاً للتقييم السنوي الذي يتم في هذا الشأن.

٧. الخطط التحفيزية قصيرة المدى المرتبطة بالأداء الاستثنائي.

٨. الخطط التحفيزية طويلة المدى مثل برامج خيارات الأسهم بعد اعتمادها وفقاً للأنظمة واللوائح ذات الصلة.

٩. مكافأة نهاية الخدمة.

استعراض محفظة العقارات	بدل المصروفات	المجموع الكلي	مكافآت نهاية الخدمة	المجموع	حقوق الأسهم (يتم إدخال القيمة)	المكافآت المتغيرة			المكافآت الثابتة					مبلغ معين	أعضاء مجلس الإدارة	
						خطوط تحفيزية طويلة الأجل	خطوط تحفيزية قصيرة الأجل	مكافآت دورية	المجموع	مكافآت رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب إذا كانوا يشغلون عضوية اللجان	بيان بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة كعاملين أو مديريين أو المبالغ التي حصلوا عليها مقابل أعمال فنية وإدارية واستشارية	مزايَا عينية	المجموع بدلات حضور اجتماعات اللجان			بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	-	٣١٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٣١٠,٠٠٠	-	-	-	-	٦٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	الأستاذ نايف بن صالح الحمدان
إدارة المخاطر	-	٢٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٢٦٠,٠٠٠	-	-	-	-	٦٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان
حوكمة الشركة	-	٣٩١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٣٩١,٠٠٠	-	-	٣٦,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل	
التقارير المالية	-	٤٤٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٤٤٥,٠٠٠	-	-	٦,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي	
	-	٤٢٧,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٤٢٧,٠٠٠	-	-	٧٢,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني	
	-	٤١٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٤١٨,٠٠٠	-	-	٣٣,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	الأستاذ محمد بن عبدالله السماري	
	-	٣٨٤,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٣٨٤,٠٠٠	-	-	٢٤,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	الأستاذ محمد بن مسفر المالكي	
	-	٣٨٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٣٨٨,٠٠٠	-	-	٣٣,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	الأستاذ فهد بن إبراهيم الحماد	
-	٣٩٩,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٣٩٩,٠٠٠	-	-	٢٤,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	الأستاذ هشام بن حسين الخالدي		
	-	٣,٤٢٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣,٤٢٢,٠٠٠	-	-	٢٨٥,٠٠٠	٥١٥,٠٠٠	٢,٦٢٥,٠٠٠	المجموع		

مكافآت وأتعاب كبار المسؤولين التنفيذيين

	المكافآت الثابتة					أفضل خمسة من كبار المسؤولين التنفيذيين
	المجموع	المزايا العينية	المزايا السنوية	البدلات	الرواتب	
	٣,٨٤٧,٠٠٠,٠٠	سيارة	٢٤٠,٠٠٠,٠٠	٧٢٧,٠٠٠,٠٠	٢,٨٨٠,٠٠٠,٠٠	الرئيس التنفيذي
	١,٥٤٢,٥١٦,٠٠	-	-	٣٨٥,٢٤٦,٠٠	١,١٥٧,٣٢٠,٠٠	الرئيس التنفيذي للاستثمار
	١,٩٣٢,٤٥٠,٠٠	-	١١٧,٢٠٠,٠٠	٤٢٩,٢٩٥,٠٠	١,٣٧٥,٩٥٥,٠٠	الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري
	١,٧٥٧,٥٨٤,٠٠	-	١٠٥,٢٠٠,٠٠	٤١٥,٩٨٤,٠٠	١,٢٣٦,٤٠٠,٠٠	رئيس القطاع المالي
	١,٩٣٤,٩١٠,٢٤	-	١١١,٨٤٤,٠٩	٤٤٧,١١١,١٥	١,٣٧٥,٩٥٥,٠٠	الرئيس التنفيذي التجاري
	١,٤٤٥,٢٥٠,٠٠	-	-	٣٤٨,٤٠٥,٠٠	١,٠٩٦,٨٤٥,٠٠	الرئيس التنفيذي للاستراتيجية
	١,٢٦٠,٢٨٧,٦٣	-	٣٩,٢٨٧,٦٣	٢٧٣,٠٠٠,٠٠	٩٤٨,٠٠٠,٠٠	الرئيس التنفيذي للدعم المؤسسي
	١,٠١١,٧٩٩,٢٠	-	٢١,٩٤٠,٨٦	٢١٩,٨٥٨,٣٤	٧٧٠,٠٠٠,٠٠	الرئيس التنفيذي للحوكمة والمخاطر والامتثال
	١,٠٣٢,٥٤٠,٠٢	-	٧٨,٢٠٠,٠٠	٢٠٥,٦٩٣,٣٢	٧٤٨,٦٤٦,٧٠	رئيس مجموعة المراجعة الداخلية
						المجموع

* يرجى ملاحظة أن أرقام المكافآت المتغيرة لعام ٢٠٢٣ تعتمد على سياسة الشركة.

	المجموع الكلي	إجمالي مكافآت المسؤولين التنفيذيين العاملين نيابة عن مجلس الإدارة. إن وجدت	التعويض	المكافآت المتغيرة				
				المجموع	الأسهم الممنوحة	خطط تحفيزية قصيرة الأجل	الأرباح	المكافآت الدورية
	0,٧٦٧,٠٠٠,٠٠	-	-	١,٩٢٠,٠٠٠,٠٠	-	-	-	١,٩٢٠,٠٠٠,٠٠
	٢,١٣٢,٩٦٦,٠٠	-	-	٥٩٠,٤٠٠,٠٠	-	-	-	٥٩٠,٤٠٠,٠٠
	٢,٨٢٢,٤٥٠,٠٠	-	-	٩٠٠,٠٠٠,٠٠	-	-	-	٩٠٠,٠٠٠,٠٠
	٢,٣٨٨,٧٨٤,٠٠	-	-	٦٣١,٢٠٠,٠٠	-	-	-	٦٣١,٢٠٠,٠٠
	٢,٦٣٨,١١٠,٢٤	-	-	٧٠٣,٢٠٠,٠٠	-	-	-	٧٠٣,٢٠٠,٠٠
	٢,٠٠٤,٤٥٠,٠٠	-	-	٥٥٩,٢٠٠,٠٠	-	-	-	٥٥٩,٢٠٠,٠٠
	١,٦٥٥,٢٨٧,٦٣	-	-	٣٩٥,٠٠٠,٠٠	-	-	-	٣٩٥,٠٠٠,٠٠
	١,٤٧١,٧٩٩,٢٠	-	-	٤٦٠,٠٠٠,٠٠	-	٧٥,٠٠٠,٠٠	-	٣٨٥,٠٠٠,٠٠
	١,٠٤٨,٩٩١,٦٣	-	١٠٢,٠٠٠,٠٠	١٦,٤٥١,٦١	-	١٦,٤٥١,٦١	-	-
	٢١,٩٢٩,٨٣٨,٧٠							

مكافآت أعضاء اللجان

المجموع بالريال السعودي	بدل حضور اجتماعات اللجنة	المكافآت الثابتة (باستثناء بدل حضور اجتماعات اللجنة)	عدد الحضور في الاجتماع	أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات
١٤٩,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٨	الأستاذ هشام بن حسين الخالدي
٢٤,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	-	٨	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي
١٢٤,٠٠٠	٢٤,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٨	الأستاذ محمد بن مسفر المالكي
٢٩٧,٠٠٠				المجموع

استعراض محفظة
العقاراتتحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

المجموع بالريال السعودي	بدل حضور اجتماعات اللجنة	المكافآت الثابتة (باستثناء بدل حضور اجتماعات اللجنة)	عدد الحضور في الاجتماع	أعضاء اللجنة التنفيذية
١٦١,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١٢	الأستاذ فيصل بن ظاهر العنزي
١٣٦,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٢	الأستاذ فهد بن عبدالرحمن المعجل
١٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١	الأستاذ المهندس فهد بن إبراهيم الحماد
٣٩,٠٠٠	٣٩,٠٠٠	-	١٣	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني
٤٦٩,٠٠٠				المجموع

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

المجموع بالريال السعودي	بدل حضور اجتماعات اللجنة	المكافآت الثابتة (باستثناء بدل حضور اجتماعات اللجنة)	عدد الحضور في الاجتماع	أعضاء لجنة المراجعة
١٥٨,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	١١	الأستاذ محمد بن عبدالله السماري
١٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١	الأستاذ فيصل بن فرقد الخاني
١٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١	الأستاذ عبدالعزيز بن محمد البابطين
١٣٣,٠٠٠	٣٣,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١١	الأستاذ محمد بن عمر العيدي
٥٥٧,٠٠٠				المجموع

معاملات الأطراف ذوي العلاقة

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الطرف المعني	طبيعة العلاقة مع الشركة	طبيعة المعاملة	مدة المعاملة	قيمة المعاملة
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)	شركة تابعة	عقد لتقديم خدمات الدعم		حسب التكلفة الشهرية لمقدمي الخدمة من خلال شركة ممتلكات
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)	شركة تابعة	اتفاقية خدمات إدارة المرافق المتكاملة		٩٠,٦٢٩,٩١٦
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)	شركة تابعة	عقد أعمال تجديد وصيانة ١٥ فيلا		١,٤٤٦,٧٥٠

يوضح الجدول الرصيد المستحق من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
-	٦٩,٢٠٦	شركة بوابة الدرعية المحدودة
٢٧,٢٧٣	٤٤,٧٣٦	شركة البحر الأحمر الدولية
-	٥,٧٠٦	إنفرارود للمقاولات
١,٤٠٥	١,٤٠٥	شركة تطوير التعليم القابضة
٢٠٥	٢٤٩	مجموعة بوتيك للضيافة
٤,٥٠٣	٨,٥٤٠	شركة روشن للتطوير العقاري
٢,٠٢١	-	شركة مشاريع الترفيه السعودية
٣٥,٤٠٧	١٢٩,٨٤٢	

القروض مستحقة الدفع

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

إجمالي مديونية الشركة والشركات التابعة لها	المبلغ المتبقي من القرض	المبالغ المدفوعة من قبل الشركة لسداد القروض خلال العام	مدة القرض	مبلغ أصل القرض	مصدر القرض
٢,٠٦٨,٤٦٢,٢٢٤	٢,٠٦٨,٤٦٢,٢٢٤	٠	١٢	٢,٠٦٨,٤٦٢,٢٢٤	١. البنك الأهلي السعودي
١,٠٥٨,٦٥٧,٣١٥,٤	١,٠٥٨,٦٥٧,٣١٥,٤	١٣٠,٦٩٨,٤٣٤,٠٠	٩	١,٣٠٦,٩٨٤,٣٤٠	٢. وزارة المالية

ملاحظة: هذه البيانات خاصة بالقروض المستحقة لشركة "العقارية"، ولا تنطوي على أي التزامات للشركات التابعة لها، بحيث تعتبر مجردة من القروض مستحقة الدفع.

العقوبات والجزاءات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

حالات عدم الالتزام

حددت الشركة بعض حالات عدم الامتثال البسيطة خلال الفترة من ١ يناير إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كما هو موضح ومفصل أدناه:

الوصف	المشروع	المبلغ	الملاحظات
دفع رسوم WLT بعد تاريخ الاستحقاق	الوديان	-/١٠,٠٠٠ ريال سعودي	استرداد يخضع للحصول على إلغاء المحكمة للمبلغ
أ. الشروع في البناء أو الهدم أو التجديد بدون ترخيص. ب. عدم إزالة مخلفات البناء والتجديد. ج. ترك حاويات النقل التجاري مملوءة لأكثر من يوم.	مركز العقارية التجاري	-/١٣,٠٠٠ ريال سعودي	
عدم توفر لافتة المشروع	بورتا جدة	-/١,٠٠٠ ريال سعودي	
إلحاق الضرر بالطرق الإسفلتية والمعبدة عند استخدام المعدات الثقيلة	بورتا جدة	٣٠,٠٠٠ ريال سعودي/-	دفع الغرامة على مسؤولية المقاول
أ. عدم توفر لافتة المشروع ب. إلحاق الضرر بالطرق الإسفلتية والمعبدة عند استخدام المعدات الثقيلة	بورتا جدة	٣١,٠٠٠ ريال سعودي/-	دفع الغرامة على مسؤولية المقاول

حالات الجزاءات غير النقدية

لم تسجل الشركة، وبالتالي لم تبلغ عن، أي حالة في عام ٢٠٢٣ أدت إلى فرض عقوبات أو جزاءات غير نقدية.

الإقرارات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

توصيات لجنة المراجعة وموافقة مجلس الإدارة

لا يوجد تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة، ولم يضطر مجلس الإدارة إلى رفض الأخذ بأي قرارات بشأن تعيين مراجعي حسابات الشركة وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم.

المعايير المحاسبية

جرى إعداد القوائم المالية للشركة بالشكل الصحيح ووفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). لا توجد اختلافات عن معايير المحاسبة المعمول بها الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

التنازل عن المكافآت

لا توجد ترتيبات أو اتفاقيات تنازل بموجبها أي عضو مجلس إدارة أو أحد كبار المسؤولين التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض أو حصة من الأرباح في عام ٢٠٢٣.

التنازل عن الحقوق في الأرباح

لا يوجد ترتيبات أو اتفاقيات تنازل بموجبها أي مساهم عن أي حقوق في الأرباح لعام ٢٠٢٣.

٤. لم تصدر الشركة ولا أي من شركاتها التابعة أي من أدوات الدين أو الأدوات المالية كخيارات الأسهم أو حقوق الأسهم التي يمكن تحويلها إلى أسهم خلال العام.

٥. لم تبرم الشركة أي صفقات تتعلق بأسهمها.

٦. لا توجد أسهم خزينة محتفظ بها من قبل الشركة خلال العام.

البيان الختامي

يتقدم مجلس إدارة العقارية بجزيل الشكر والامتنان للإدارة التنفيذية، وجميع العاملين بالشركة، والإدارات وفرق العمل المعنية على جهودهم المبذولة، مثنياً ومقدرًا التفاعل مع مساهمي الشركة وجميع القطاعات الحكومية والأهلية ذات العلاقة. ويتطلع المجلس إلى المزيد من الإنجازات للشركة خلال الأعوام القادمة، بمشيئة الله.

المصلحة في الأسهم ذات الأحقية في التصويت

لا توجد أي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت لأي شخص/أشخاص بخلاف أعضاء مجلس الإدارة وكبار المسؤولين التنفيذيين وأقاربهم الذين أبلغوا الشركة بتلك الحقوق وفقاً للمادة ٦٧ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، مع أي تغيير في تلك المصالح خلال السنة المالية الأخيرة.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس إدارة العقارية ويؤكد ما يلي:

١. أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بشكل صحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
٢. أن نظام الرقابة الداخلية للشركة جرى إعداده على أسس سليمة وتم تنفيذه بفعالية.
٣. أنه لا يوجد أي شك يذكر حول قدرة الشركة على مواصلة نشاطها، وأن لديها القدرة والموارد اللازمة لمواصلة عملها بشكل جيد في المستقبل.

التوصيات بتغيير مراجع الحسابات

لم يرفع مجلس الإدارة أي توصية لاستبدال مراجع الحسابات الخارجي قبل نهاية مدة تعيينه.

تحفظات مراجع الحسابات

لم يرد في تقرير مراجع الحسابات أي تحفظات أو ملاحظات جوهرية على أي قوائم مالية للسنة المالية ٢٠٢٣.

أدوات الدين القابلة للتحويل

لا توجد أي أدوات دين قابلة للتحويل، ولا أوراق مالية تعاقدية، أو ضمانات أسهم قابلة للتحويل، أو حقوق مماثلة أصدرتها أو منحها الشركة. كما لا توجد أي عمليات استرداد أو شراء أو تعويض خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

أسهم وأدوات دين الشركات التابعة

لا توجد أسهم أو أدوات دين صادرة عن أي من الشركات التابعة للشركة.

لا توجد تحولات عن السياسة المُعتمدة، لكنها تُفرض بشدة على مجلس الإدارة واللجان التطويرية.

بيان الدفعات النظامية

الوصف	المبلغ المدفوع	المبلغ المستحق حتى نهاية الفترة المالية السنوية	وصف موجز لها	Reasons
الزكاة	11,111,370,03	-	الزكاة المستحقة للسنة المالية 2022	متطلبات نظامية
الضرائب	19,871,189	0,710,181	تسوية ضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع عن الفترة من ديسمبر 2022 إلى نوفمبر 2023	تسوية ضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع لشهر ديسمبر 2023 في يناير 2024
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	7,977,770,03	-	رسوم الاشتراك الشهري	-
تكاليف التأشيرات وجوازات السفر	330,450,00	-	-	متطلبات نظامية
رسوم حكومية أخرى	39,082,13	-	رسوم إيجار، خدمات مقيم، رسو م تكلفة رأس المال، الرسوم البلدية	-

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

بيان الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	رأس المال	نسبة ملكية الشركة (%)	مجال العمل الرئيسي	الدولة التي تمارس نشاطها فيها	بلد التأسيس
شركة الوديان العقارية السعودية	000,000	100	شركة تطوير مشاريع	السعودية	السعودية
الشركة العقارية السعودية للتعمير (تعمير)	36,000,000	100	البناء	السعودية	السعودية
الشركة العقارية السعودية للبناء التحتية (بنية)	000,000,000	100	البناء والبنية التحتية	السعودية	السعودية
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)	20,000,000	100	إدارة المرافق	السعودية	السعودية
شركة حدود العقارية للاستثمار	10,000	100	التطوير العقاري	السعودية	السعودية

التقارير المالية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٧٣

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣

التقارير المالية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

قائمة الربح أو
الخسارة الموحدة | ١٨٤

قائمة المركز
المالي الموحدة | ١٨٢

تقرير
المراجع المستقل | ١٧٦

قائمة التغيرات في حقوق
الملكية الموحدة | ١٨٦

قائمة الدخل الشامل
الآخر الموحدة | ١٨٥

إيضاحات حول القوائم
المالية الموحدة | ١٨٩

قائمة التدفقات
النقدية الموحدة | ١٨٧

١٧٤

ركائز الأعمال

استعراض محفوظات
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

IVQ

العقارية
التقرير السنوي ٢٠٢٣



⊞

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية
السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم
المالية

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" وشركاتها التابعة والذي يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة"، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الربح او الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الاخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.



لفت انتباه

١. نود أن نلفت الانتباه الى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية المرفقة والذي يوضح إن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. (٢٠٢٢م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي).

٢. كما نود أن نلفت الانتباه الى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية المرفقة والذي يوضح انه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٦ مليار ريال سعودي ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٢م: ٢,٦ مليار ريال سعودي ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي على التوالي).

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من قبل مراجع مستقل آخر والذي أبدى رأياً غير معدل في تلك القوائم بتاريخ ٠٥ أبريل ٢٠٢٣م (الموافق ١٤ رمضان ١٤٤٤هـ).

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

أمر مراجعة رئيسي

الاستثمارات العقارية

تمتلك المجموعة استثمارات عقارية من اراضي ومباني، بلغت قيمتها 0,4 مليار ريال سعودي وهي تمثل حوالي 71 ٪ من إجمالي موجودات المجموعة. تظهر الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة والتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمتها الحالية ويتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل ("المقيم").

تم اعتبار هذا الامر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب حكماً هاماً من قبل الإدارة وأيضاً تتضمن تقديرات رئيسية قد يكون انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية جوهرياً في القوائم المالية الموحدة.

يرجى الرجوع إلى الإفصاح 4 حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية والإفصاح رقم 9 بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.

كيف تمت معالجة أمر المراجعة الرئيسي في مراجعتنا

لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:

- تقييم موضوعية المقيم واستقلاليتته وخبرته وتأهيله، والذي تم تعيينه بواسطة الإدارة.
- مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم مع الرصيد الدفترية للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2023.
- التأكد من مناسبة أسلوب التقييم والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم.
- المراجعة على أساس العينة، للاستثمارات العقارية المنفذة من قبل المقيم للتأكد من مدي معقولية الافتراضات الرئيسة التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية.
- الاطلاع على مكوك ملكية العقارات الاستثمارية ومناقشة الوضع القانوني لها مع الإدارة والقسم القانوني الداخلي.
- التأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاحات ذات العلاقة للاستثمارات العقارية.



المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات المدرجة في تقرير الشركة السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ان اداره الشركة هي المسؤولة عن المعلومات الاخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع ان يكون التقرير السنوي متاحا لنا بعد تقرير مراجع الحسابات هذا.

ان رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما اننا ولن نبدي اي من اشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الاخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة او المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، او تظهر بطريقه اخرى انها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الاخرى ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فانه يتعين علينا ابلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن اعداد القوائم المالية الموحدة:

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

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة 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 المجموعة 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 عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية 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.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.



• استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، و استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفماً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

• الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظّل وحدنا المسؤولين عن رأينا في المراجعة.

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

لقد زدنا أيضا المكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح 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 السيد العيوطي وشركاه

محمد العيش

عبد الله أحمد بالعمش
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٤٥)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٩,٥٣٥	٣٠,٠٠٤	٨	ممتلكات ومعدات
٥,٣٨١,١٥٦	٥,٤٣٤,١٦٦	٩	استثمارات عقارية
١٢,٨١٢	١٠,٤٣٧		موجودات غير ملموسة
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٣٤٩	١١	استثمار في شركة زميلة والمشروع المشترك
٢٩٧,٤٥٣	٣٦٦,٣٩٧	١٣	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣٩,٨٧٥	١٣٦,٨٥٥	٢٥	موجودات حق الاستخدام
١٠٦,٦٤٦	-		موجودات عقود
٢٢,١٧١	-	١٤	مدينون تجاريون - غير متداولة
٩٢٢,٤٧٠	٤٢٦,١٣٤	١٠	عقارات المطورة- غير متداولة
٧,١٨٠,١٣٢	٦,٦٩٩,٣٤٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٦٩,٥٦٥	٩٧٥,٧٤٤	١٠	عقارات المطورة
١٥٤,٩٩٠	١٣٨,٠٥٠	١٤	مدينون تجاريون
٢٢٣,٥٥١	٢٣٩,٧٩٣	١٥	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٥٤,١١٤	٢٠,٤٤٦		مخزون
١,١٧٠,٥٤١	٨٣٧,٦٦٩	١٦	نقد وما في حكمه
١,٦٧٢,٧٦١	٢,٢١١,٧٠٢		إجمالي الموجودات المتداولة
٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٩١١,٠٤٤		إجمالي الموجودات

قائمة المركز المالي الموحدة


كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

رؤساء الأعمال	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
استعراض محفظة العقارات	٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	١٧
	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٨
	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٩
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠	١٧
	(١٣٤,٨٨٢)	(٦٧,٢٤٨)	
	٣٩,٨٤٦	١١٣,٢٧٦	٢٠
إدارة المخاطر	٤,٦٠٧,٧١٥	٤,٧٤٨,٧٧٩	
	٨٥,٥٦٣	١٣٤,٠١٦	
	٤,٦٩٣,٢٧٨	٤,٨٨٢,٧٩٥	
			المطلوبات غير المتداولة
حوكمة الشركة	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢٢
	١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	٢٣
التقارير المالية	٢٢,٣١٧	٣١,٧٤٨	٢٤
	١٠٩,٦٦٤	-	
	١٣٣,١٦٩	١٤٧,٠٣٣	٢٥
	٣,٣٩٢,٢٦٩	٣,١٦٢,١٣٢	
			المطلوبات المتداولة
	٧٣,١٨٢	١٢٨,٨٧٩	٢٦
	٣٤٨,٧١٣	٢٨١,١٩٩	٢٧
	١٣٤,٨٨٨	٢٢٠,٤٦٠	٢٨
	١٣٠,٦٩٨	١٤٣,٧٦٨	٢٣
	٥,٨٥٢	٥,٨٥٢	٢٥
	٧٤,٠١٣	٨٥,٩٥٩	٣٠
	٧٦٧,٣٤٦	٨٦٦,١١٧	
	٤,١٥٩,٦١٥	٤,٠٢٨,٢٤٩	
	٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٩١١,٠٤٤	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



الرئيس المالي



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



رئيس مجلس الإدارة

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
٢,٠٥١,٢٧٦	١,٨١٤,٢٢٥	٣١	الإيرادات
(١,٥٩٥,١٦٢)	(١,٢٥٣,٠٩١)	٣٢	تكلفة الإيرادات
٤٥٦,١١٤	٥٦١,١٣٤		إجمالي الربح
(١٥١,٦٣٤)	(١٨٧,١١٨)	٣٣	مصاريف عمومية وإدارية
(٤٤,٧٤٢)	(٣٦,٨٠١)	٣٤	مصاريف بيعه وتسويقية
٢٥٩,٧٣٨	٣٣٧,٢١٥		دخل العمليات
(١٤٩,٢٠٨)	(٢٤٥,٥٩٢)	٣٥	أعباء مالية
(١,٠١٧)	-		خسائر إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٧,٠٠٠	١٩,٧٥٩	١١	حصة في أرباح شركة زميلة والمشروع المشترك
٣,٩٣٩	٤,٧٢٩		توزيعات أرباح استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٢,٩٥٥	٤١,٨٠٦	٣٦	إيرادات أخرى
١٦٣,٤٠٧	١٥٧,٩١٧		الدخل قبل الزكاة
(١٨,١٦٦)	(٢٩,٣٤٢)	٣٠	الزكاة
١٤٥,٢٤١	١٢٨,٥٧٥		صافي دخل السنة
			المتعلق بـ:
١١٠,٥٣٩	٦٧,٦٣٤		المساهمين في الشركة الأم
٣٤,٧٠٢	٦٠,٩٤١	٢١	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٤٥,٢٤١	١٢٨,٥٧٥		
			ربح السهم (بالريال السعودي):
٠,٣٤	٠,١٨	٣٧	ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الرئيس المالي

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

رئيس مجلس الإدارة

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة

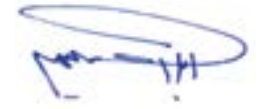
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

رؤساء الأعمال	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	صافي دخل السنة
استعراض محفظة العقارات	١٤٥,٢٤١	١٢٨,٥٧٥		الدخل الشامل الأخر: الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	(٢٩,٩٨٥)	٦٨,٩٤٤	١٢	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
إدارة المخاطر	(٦,٢٢٢)	٧,٥٥٠	١١	الحصة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
حوكمة الشركة	(٣٦,٢٠٧)	٧٦,٤٩٤		صافي الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
التقارير المالية	(٢١٢)	(٣,٥٥٢)	٢٤	الخسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة خسائر إعادة قياس برامج المنافع المحددة
	(٢١٢)	(٣,٥٥٢)		صافي خسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
	(٣٦,٤١٩)	٧٢,٩٤٢		إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل الأخر للسنة
	١٠٨,٨٢٢	٢٠١,٥١٧		إجمالي الدخل الشامل للسنة (بعد خصم الزكاة)
	٧٤,٥٢٨	١٤١,٠٦٤		المتعلق ب: المساهمين في الشركة الأم
	٣٤,٢٩٤	٦٠,٤٥٣	٢١	حقوق الملكية غير المسيطرة
	١٠٨,٨٢٢	٢٠١,٥١٧		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



الرئيس المالي



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



رئيس مجلس الإدارة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	احتياطيات أخرى	خسائر متراكمة	علاوة اصدار رأس المال	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	رأس المال	
٢,٩٩٨,٥٤٧	٣٨,٠٦٠	٢,٩٦٠,٤٨٧	٧٥,٨٥٧	(٢٤٥,٤٢١)	-	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٤٥,٢٤١	٣٤,٧٠٢	١١٠,٥٣٩	-	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	صافي دخل السنة
(٣٦,٤١٩)	(٤٠٨)	(٣٦,٠١١)	(٣٦,٠١١)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
١٠٨,٨٢٢	٣٤,٢٩٤	٧٤,٥٢٨	(٣٦,٠١١)	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٢١,٢٠٩	٢١,٢٠٩	-	-	-	-	-	-	-	الحركة خلال السنة
١,٥٩٣,٠٠٠	-	١,٥٩٣,٠٠٠	-	-	٢٤٣,٠٠٠	-	-	١,٣٥٠,٠٠٠	الزيادة في رأس المال (إيضاح (١٧-))
(٢٠,٣٠٠)	-	(٢٠,٣٠٠)	-	-	(٢٠,٣٠٠)	-	-	-	مصاريف إكتتاب
٤,٦٩٣,٢٧٨	٨٥,٥٦٣	٤,٦٠٧,٧١٥	٣٩,٨٤٦	(١٣٤,٨٨٢)	٢٢٢,٧٠٠	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١٢٨,٥٧٥	٦٠,٩٤١	٦٧,٦٣٤	-	٦٧,٦٣٤	-	-	-	-	صافي دخل السنة
٧٢,٩٤٢	(٤٨٨)	٧٣,٤٣٠	٧٣,٤٣٠	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٠١,٥١٧	٦٠,٤٥٣	١٤١,٠٦٤	٧٣,٤٣٠	٦٧,٦٣٤	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(١٢,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٤,٨٨٢,٧٩٥	١٣٤,٠١٦	٤,٧٤٨,٧٧٩	١١٣,٢٧٦	(٦٧,٢٤٨)	٢٢٢,٧٠٠	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

رؤساء الأعمال	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
				الأنشطة التشغيلية
				الدخل قبل الزكاة
استعراض محفظة العقارات	١٦٣,٤٠٧	١٥٧,٩١٧		تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
	٧٤,٤٨٣	٦٦,١٦٧		استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
	٤,٢٨٩	٤,٥٠٥		إطفاء موجودات غير ملموسة
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	٢,٣٥٣	٤,٠٠٤	٢٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
	(١٧,٠٠٠)	(١٩,٧٥٩)	١١	حصة في أرباح شركة زميلة والمشروع المشترك
	١,٠١٧	-	١٣	مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
إدارة المخاطر	(٤٨,٢٦٠)	(١٩,٦٩٠)		مكاسب من الاستثمارات العقارية
	١٤٩,٢٠٨	٢٤٥,٥٩٢		أعباء تمويل
حوكمة الشركة	٨,٩٣٦	٩,١٩٣	٢٤	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
	٣٣٨,٤٣٣	٤٤٧,٩٢٩		
				الزيادة/(النقص) في رأس المال العامل:
التقارير المالية	١٥٥,٦٥٥	٣٩,١١١		مدينون تجاريون
	١٠٣,٤٥٤	(١٦,٢٤٢)		مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
	(٤١,٠٤٢)	٣٣,٦٦٨		مخزون
	١,٨٨٧	٥٥,٦٩٧		دائنون تجاريون
	(٩٦,٣٧٦)	(٦٧,٥١٤)		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
	(٢٣,٤٧٧)	(٣,٠١٨)		التزامات عقود صافي
	(٤٣٧,٦٣٠)	(٤٠٩,٨٤٣)		عقارات المطورة
	(٢,١٩٥)	٨٥,٥٧٢		إيرادات غير مكتسبة
	(١,٢٩١)	١٦٥,٣٦٠		النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) العمليات
	(٨,٧٣١)	(٣,٣١٤)	٢٤	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
	(١٤٣,٩٠٧)	(٢٣٢,٥١٩)		أعباء تمويلية مدفوعة
	(٢١,١٠٠)	(١٧,٣٩٦)	٣٠	زكاة مدفوعة
	(١٧٥,٠٢٩)	(٨٧,٨٦٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

استعراض محفظة
العقاراتتحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

الرئيس المالي

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

رئيس مجلس الإدارة

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
			الأنشطة الاستثمارية
(٩,٦٩١)	(٢٢,٥٠٣)	٨	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	١١	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
١٦,٥٢٣	-		متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٢٨)	(٢,١٣٠)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٧٠,٢١٩)	(١٠٨,٢٠٨)	٩	إضافات إلى استثمارات عقارية
٥٢,٥٤٨	٢٠,٦٨٠		متحصلات من استيعادات استثمارات عقارية
-	(٢٥)		مبالغ مدفوعة للحصول على حصة في مشروع مشترك
(١,٣٦٨)	(١٠٢,١٨٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٨٢,٦٨٠	-		المتحصل من قرض لأجل وقرض من وزارة المالية
(١,٠٤٢,٩٩٩)	(١٣٠,٦٩٨)		المسدد لقرض لأجل وقرض من وزارة المالية
(٨,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)		حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة
١,٥٩٣,٠٠٠	-		المحصل من زيادة رأس المال
(٢٠,٣٠٠)	-		مصاريف إكتتاب
(١٢,٢٤٠)	(١١٨)	٢٥	التزامات إيجار مدفوعة
٨٩٢,١٤١	(١٤٢,٨١٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
٧١٥,٧٤٤	(٣٣٢,٨٧٢)		(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,١٧٠,٥٤١	٨٣٧,٦٦٩	١٦	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			المعاملات غير النقدية الهامة:
٧٠,٤٦٢	٩٨٤		إضافات موجودات حق استخدام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

1 - معلومات عن الشركة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٢٥٣٩٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الاعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والمدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	
				٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	٪١٠٠	٪١٠٠
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٪٦٠	٪٦٠
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٪٦٠	٪٦٠
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	٪١٠٠	٪١٠٠
صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة حدود العقارية للاستثمار (و)	المملكة العربية السعودية	لم تمارس النشاط بعد	٢٠٢٢م	٪١٠٠	٪١٠٠

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١ - معلومات عن الشركة (تتمة)

- (أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦م. تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع.
- (ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مقفلة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣ أبريل ٢٠١٧م). تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والانباق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنتزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.
- (ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧م). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧م).
- (د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨م). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنتزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.
- (هـ) صندوق الانماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عيّن الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م. خلال عام ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢م تحويل كل أصول الصندوق الجوهرية إلى شركة حدود العقارية للاستثمار. كما يتم العمل على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق بشكل نهائي.
- (و) شركة حدود العقارية للاستثمار، شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة الأم، يبلغ رأس مالها مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تأسيسها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢م بموجب السجل التجاري الصادر من مدينة الرياض برقم ١٠١٨٣٦٠٥٧ بتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢م. الهدف من تأسيسها هو نقل ملكية صكوك الأراضي من صندوق الإنماء العقاري إلى شركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة الأم.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٢ - أسس الأعداد

١,٢ - بيان الالتزام

يتم أعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢,٢ - أساس القياس

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية وبموجب مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالإضافة إلى التزامات منافع المحددة للموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدات الائتمان المخططة.

٣,٢ - عملة التشغيل والعرض

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٣ - أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١).

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق الدخل أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الموحدة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة، يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة الموحدة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدر على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتنشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغيير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند مستقل "انخفاض في قيمة استثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك" في قائمة الربح أو الخسائر الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

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

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول/غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحقيقها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقد وما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
 - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
 - عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.
- تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداها عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.
- إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات في الشركة الزميلة (تتمة)

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

• **المستوى الأول:** الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

• **المستوى الثاني:** طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

• **المستوى الثالث:** طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بأثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ويرد أدناه:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به؛

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل؛

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة؛

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيرادات عندما تفي المجموعة (أو عند الوفاء) بالتزام الأداء.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني باستخدام طريقة نسبة الإنجاز في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

(أ) قيام العمل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة لعمليها؛

(ب) أداء الشركة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛

(ج) أداء المجموعة للالتزام لا ينتج عنه استحداث استخدام بديل ويكون للشركة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة إلى التزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط الثلاثة المبينة أعلاه، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها عند استيفاء الشركة لكل شروط التزامات الأداء.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اثبات الإيرادات (تتمة)

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

يتم الاعتراف ببيع عقارات تحت التطوير بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت معين. قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينشئ عنه باستخدام بديل للأصل لأنه مقيد تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويره بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء.

أيضاً، تتمتع المجموعة بحق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه، عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول (من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ تعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع وإنهاء العقد).

إيراد بيع عقارات مكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء فردي وقد قررت المجموعة أنه قد تم استيفائه في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يحدث هذا بشكل عام عندما تتحول الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يحدث عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

إيراد إيجار عقارات استثمارية

يتم اثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم اثباتها عند نشأتها. تم اثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض و إبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم اثبات حوافز إيجار المستأجر كنقص في إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي، عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم اثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخریب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اثبات الإيرادات (تتمة)

إيرادات العقود

يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استناداً إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة تاريخ القوائم المالية إلى إجمالي التكاليف المقدرة المتعلقة بإنجاز العقود وفقاً لتقدير الإدارة. ولا يتم إثبات أي أرباح في العقد إلى أن تعتقد الإدارة أن نتيجة ذلك العقد يمكن تقييمها بدرجة معقولة من التأكيد. وفي حالة العقود المتوقعة خسارتها، يجنب مخصص بالكامل للخسائر المستقبلية المقدرة. تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المقدم بها فواتير ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم مخصص أي خسائر متكبدة أو متوقعة عند إتمام العقود، والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة، والمطالبات المرهنية المستلمة أو المستحقة القبض. وفي الحالات التي تزيد فيها المبالغ المرهنية المستلمة أو المستحقة القبض عن قيمة الأعمال المنجزة، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كمطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود، أي أوامر التغيير، كجزء من العقود القائمة، مع التعديل الاستدراكي المتراكم على الإيرادات. بالنسبة لتعديلات العقود الهامة، من الممكن القيام بإثبات عقد منفصل، وفقاً لتقدير الإدارة للعوامل التالية:

- زيادة نطاق أعمال العقد بسبب إضافة مواد أو خدمات متعهد بها تعتبر قابلة للتمييز بذاتها، و
- زيادة سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة الخاصة بالشركة لبضاعة أو خدمات إضافية متعهد بها، وأية تعديلات ملائمة على ذلك السعر ليعكس الظروف المحيطة بالعقد المعني.

أرصدة العقود

قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات (إيرادات البنية التحتية المستحقة)

تمثل قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات الحق في العوض مقابل البضاعة أو الخدمات المحولة إلى العميل. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقه، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات لقاء العوض المكتسب والذي يكون مشروطاً.

مدينون العقود (مدينون تجاريون)

تمثل الذمم المدينة حق الشركة في العوض غير المشروط.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اثبات الإيرادات (تتمة)

المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة (إيرادات غير مكتسبة)

تمثل المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة الالتزام بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، والتي قامت الشركة بتقديم فواتير بها إلى العميل. يتم إثبات المطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة كإيرادات عندما تقوم الشركة بالأداء بموجب العقد.

المحتجزات المدينة

تمثل المحتجزات المدينة جزء قيمة الفواتير المحتجزة من قبل العملاء وفقا للشروط التعاقدية ويمكن استردادها إما عند إتمام بعض مراحل العقد أو في نهاية مدة العقد.

الدفعات المقدمة من العملاء (مطلوبات العقود)

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلمت الشركة مقابلها تعويض من العميل. وفي حالة قام العميل بدفع العوض قبل قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمة إلى العميل، يتم إثبات مطلوبات العقد عند سداد المبلغ. يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم الشركة بالأداء بموجب العقد.

إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / من خلال الربح أو الخسارة

بالنسبة إلى استثمارات الشركة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / من خلال الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بأرباح الاستثمارات ضمن الإيرادات حينما يتم اعتماد الحق في الحصول على / استلام دفعات توزيعات الأرباح.

إيراد ودائع لدى البنوك

يتم إثبات إيراد ودائع لدى البنوك على أساس سعر العائد الفعال.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقا. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في دخل الإيجار من التكاليف ذات الصلة، حيث تعتبر الإدارة أن المجموعة تعمل كأصل في هذا الصدد.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الاقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة، وإمكانية قياس الإيرادات بشكل موثوق به).

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٩٩



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اثبات الإيرادات (تتمة)

تحليل المصروفات

تقوم إدارة المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة بعرض تحليلاً للمصروفات يوفر معلومات يمكن الاعتماد عليها وأكثر ملاءمة، ولذلك يتم تصنيف المصروفات استناداً إلى وظيفة المصروف داخل المجموعة.

تكلفة الإيرادات

يتم تصنيف مصروف استهلاك العقارات والمصروفات المباشرة الأخرى كتكلفة إيرادات.

المصاريف العمومية والإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو البيع أو أنشطة التسويق الخاصة بالمجموعة.

المصاريف البيعية والتسويقية

إن المصاريف البيعية والتسويقية هي تلك التكاليف المتعلقة ببيع وتسويق منتجات المجموعة بما في ذلك مصاريف الإعلان وأتعاب التسويق ومصاريف البيع غير المباشرة ذات الصلة.

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على الشركة وشركاتها التابعة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الروبوت النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الروبوت.

ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الاصول العقارية ولا يمكن استردادها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم الاعتراف بضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء الاصول العقارية، حسب الحاجة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالماضي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- إذا استحققت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم ادراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من او دفعه الى الجهة المختصة بال ضرائب ضمن مصاريف مدفوعة مقدماً أو مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع شركات المجموعة ضريبة على المعاملات مع الجهات غير المقيمة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والتي لا يتم الاعتراف بها كمصاريف باعتبارها التزامات على الطرف المقابل الذي يتم اقتطاع المبالغ بالنسيابة عنه.

الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة وتقيس جميع عقاراتها الاستثمارية. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقويم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به لغرض الإفصاح عنها بالقوائم المالية الموحدة.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الافتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم اثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم اثبات كافة تكاليف الاصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدره للموجودات كما يلي:

- المباني – ٤٠ سنة
- الأثاث والديكور – ٥ سنوات

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الاستثمارات العقارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن اثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الاثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والاعمار الانتاجية، وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

العقارات المطورة

العقارات تحت التطوير هي تلك العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء أو التطوير لغرض البيع. يتم قياس العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيها أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير من تكلفة الحصول على الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي على أساس سعر السوق في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد خصم أي تكاليف لإتمام البيع. تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير بشكل سنوي. ويتم تصنيف العقارات تحت التطوير كأصول متداولة أو غير متداولة بناء على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن التكلفة التاريخية النفقات العائدة مباشرة لاقتناء البنود. لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسيماً يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصروفات خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها. يتم رسملة الأصول قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. ويتم نقل الأصول قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة للممتلكات والمعدات، وذلك عند إيصال الأصول إلى موقعها و/أو وضعها اللازم لاستخدامها على الوجه المقصود منها من قبل الإدارة. إن تكلفة أي بند من بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تشمل سعر الشراء وتكاليف الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء أي بند من بنود الممتلكات والمعدات لاستخدامها على الوجه المقصود من قبل الإدارة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الممتلكات والمعدات (تتمة)

لا يتم احتساب مصروف استهلاك على الأراضي أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. تتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول المؤهلة حتى بداية الإنتاج التجاري. يتم حساب مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة لتوزيع تكلفتها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول. تتم مراجعة القيم والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً في نهاية كل فترة تقرير سنوية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى المبلغ القابل للاسترداد، وذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن قيمته المقدرة القابلة للاسترداد. تحدد مكاسب وخسائر استبعاد الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية للأصول المستبعدة. وتدرج تلك المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة خلال الفترة المالية التي يتم استبعاد الأصول فيها. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- المباني – ٤٠ سنة
- الآلات والمعدات – ٥ سنوات
- الأثاث والديكور – ٥ سنوات
- أجهزة الحاسب الآلي – ٥ سنوات
- السيارات – ٤ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة
العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضًا العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الموحدة لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تقوم المجموعة باستخدام طريقة التوحيد المباشر وعند استبعاد العملية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة، المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصح فيه المعاملة أولاً مؤهلة للإثبات.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

يتم اثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الدخل الموحدة. يتم أيضًا تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

تحول البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية المسجلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. تحول البنود غير النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بأسعار التحويل السائدة بالتاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضًا إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

عند توحيد القوائم المالية، تترجم موجودات ومطلوبات العمليات الخارجية إلى الريال السعودي بسعر التحويل السائد بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، وتترجم قوائم الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار التحويل السائد بتاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروقات التحويل الناتجة عن تحويل العملات لأغراض التوحيد في الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد أي عملية خارجية، يتم بالدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الخارجية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان العقد قد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل. لأغراض تقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد، قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني.
- للشركة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- للشركة الحق في توجيه استخدام وتشغيل الأصل أو أن الشركة تصمم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سوف يتم استخدام الأصل.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

الشركة كمستأجر

تطبق الشركة نموذجاً يتوافق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار" عند الاعتراف وقياس جميع عقود الإيجار التي تيرمها الشركة كمستأجر. تقوم الإدارة باستخدام الإعفاء المسموح في بعض عقود الإيجار التي أبرمتها (مثل إيجار السيارات) إما بسبب كونها قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهر بدون وجود خيار تجديد العقد) أو أنها تتعلق بأصول منخفضة القيمة (أقل من ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي)، ويتم حينها تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار كمصاريف على قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وفيما عدا ذلك، تعترف الإدارة بالتزام لدفع أقساط الإيجار مقابل الحق في استخدام الأصول المستأجرة.

الحق في استخدام أصول مستأجرة

تقوم الإدارة بإثبات الحق في استخدام أصول مستأجرة بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). يقاس الحق في استخدام أصول مستأجرة بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة الحق في استخدام أصول مستأجرة على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن الإدارة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك الحق في استخدام أصول مستأجرة التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. يخضع الحق في استخدام أصول مستأجرة للانخفاض في القيمة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عقود الإيجار (تتمة)

التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضًا على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهرى من الشركة إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلي. تبرم الشركة عقود إيجار في محفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت الإدارة، بناءً على تقييم شروط وأحكام ترتيبات العقود، أن الشركة تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية العقارات بشكل جوهرى، وبالتالي تم اعتبارها عقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة وفقا لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منتظم.

الأعباء المالية

يتم رسملة الأعباء المالية المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتًا طويلًا كي يكون جاهزًا للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة الأعباء المالية الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة في الحصول على الفروض.

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخليًا، فيما عدا تكاليف التطوير المرسملة، وتحمل المصاريف على قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الموجودات غير الملموسة (تتمة)

يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغييرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاد المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمنها الأصل - محاسبيًا وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغييرات في التقديرات المحاسبية.

تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الدخل الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة (إي آر بي) والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام. إن جزء من برنامج المحاسبة لا يزال في مرحلة التطبيق ولم يتم بعد تطبيقه بالكامل كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد، بل يتم اختبارها سنويًا للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. ويتم مراجعة تفويم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي غير محدد سنويًا وذلك للتأكد فيما إذا كان التفويم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي لا يزال هناك ما يؤيده، وإلا يتم التغيير من "عمر محدد" إلى "عمر غير محدد" على أساس مستقبلي.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التوقف عن إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(١) الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل الموحدة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر الموحدة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل بالقيمة العادلة لها، زائدًا تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند تكديدها.

يتم أخذ الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدمجة بعين الاعتبار، بالكامل عند تحديد فيما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات إثباتها على أنها "تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة".

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٠٧



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
(مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

• التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تحوط في قائمة الدخل الموحدة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثباتها ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إظهار أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتنية لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الاثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

تفيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويُدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الموحدة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:

(أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

(ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتنتقل الموجودات خلال المراحل الثلاث التالية بناء على التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي:

(أ) المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهر

بالنسبة للمبالغ المحتمل تعرضها للخسائر الائتمانية، والتي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وليس لها مستوى ائتماني منخفض منذ نشأتها، فإنه يتم إثبات الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والمصاحب لاحتمالية حدوث حالات التعثر خلال فترة الاثني عشر شهرًا التالية.

(ب) المرحلة ٢: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - التي ليس لها مستوى ائتماني منخفض

بالنسبة للمبالغ المحتمل تعرضها للخسائر الائتمانية التي حدث فيها زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي وليس لها مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٠٩



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة (تتمة)

(ج) المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - ذات مستوى ائتماني منخفض

تعتبر الموجودات المالية ذات مستوى ائتماني منخفض عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لتلك الموجودات. وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ذات مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر ويتم احتساب إيرادات العمولة بتطبيق معدل العمولة الفعلي على التكلفة المطفأة (بعد خصم المخصص) وليس إجمالي القيمة الدفترية.

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الأثبات الأولي للموجودات وإذا ما كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة مالية. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل بتاريخ إعداد القوائم المالية مع مخاطر التعثر بتاريخ الأثبات الأولي للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة لأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. وفيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة.

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقاً للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية.

يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحى بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات، أو أصل المبلغ أو احتمال الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر في السداد.

تقاس خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق في القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تقوم المجموعة بتقويم كافة المعلومات المتوفرة، بما في ذلك حالة التأخر عن السداد ودرجات التصنيف الائتماني ووجود تأمين طرف ثالث وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(٢) المطلوبات المالية

الاثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- مطلوبات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعيتين:

- مخصصة: مطلوبات مالية مخصصة من قبل المنشأة كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي، و
- مقتناه لأغراض المتاجرة: مطلوبات مالية مصنفة كمقتناه لأغراض المتاجرة، مثل الالتزام المتعلق بالأوراق المالية المقترضة في عملية بيع قصيرة، والتي يجب إعادةتها في المستقبل. تتضمن هذه الفئة أيضا الأدوات المالية المشتقة المبرمة من قبل المجموعة والتي لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر. يتم أيضا تصنيف المشتقات المدمجة المنفصلة كمقتناه لأغراض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداة مالية ما. تقيّد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستمر تسجيل المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، وتدرج التغييرات في قائمة الدخل الموحدة.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض، بعد الإثبات الأولي لها، فإنه يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(٢) المطلوبات المالية (تتمة)

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة ولم يتم دفعها قبل نهاية الفترة المالية. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والأخرى في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الأثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تمامًا، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل شبه كامل، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الدخل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعند وجود نية للسداد على أساس الصافي، أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

النقد وما في حكمه

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة. يتم اعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة وفقاً للطريقة الغير مباشرة.

المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح. تتكون التكلفة من التكاليف المباشرة والمصاريف ذات العلاقة. تمثل القيمة القابلة للتحقق سعر البيع الذي يمكن به بيع المخزون خلال دورة الأعمال العادية مخصوماً منه تكاليف البيع. يجنب مخصص ملائم لقاء المخزون المتقادم وبطيء الحركة والمخزون المتضرر عند الضرورة.

تأمينات المستأجرين

يتم، في الأصل، إثبات تأمينات المستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة عندما تكون جوهرية. ويتم إثبات أي فروقات بين القيمة العادلة المثبتة أولاً والقيمة الاسمية كبنء ضمن إيرادات عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

يتم إثبات المخصص على أنه التزام في قائمة المركز المالي، ويتم إثبات مبلغ المخصص على أنه مصروف. تقوم الشركة بقياس المخصص باستخدام أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي. أفضل تقدير هو الإنفاق المطلوب الذي قد تدفعه الشركة بتبرير منطقي لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي أو قد تحوله لطرف ثالث في ذلك التاريخ.

إذا كان الفرق بين القيمة المخصومة وغير المخصومة جوهرياً، فإنه يتم إثبات المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجية المتوقعة باستخدام المعدل الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام ويتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كأعباء تمويل.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الالتزامات مقابل المبالغ الواجب سدادها مستقبلاً عن الخدمات والمواد المستلمة سواء قدمت بها فواتير أم لا شريطة أن يكون من الممكن إجراء تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

التزامات المنافع المحددة للموظفين

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين تمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنوياً من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة للموظفين. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف منافع الموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات المبنية على أساس الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. ويتم إدراجها ضمن الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وفي قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع جهات ذات علاقة تحويل موارد، أو خدمات، أو التزامات، أو تمويل بين المجموعة وتلك الجهة ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط معادلة لتلك التي تسود في المعاملات التي تتم على أساس التنافس الحرّ أم لا.

يتم اعتبار شخص ما ذي علاقة بالمجموعة إذا ذلك الشخص، أو مقرب من أسرة ذلك الشخص:

(أ) أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في المجموعة أو في الشركة الأم؛ أو

(ب) له سيطرة أو سيطرة مشتركة على المجموعة؛ أو

(ج) له تأثير مهم على قرارات المجموعة وتوجهاتها.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
(مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الجهات ذات العلاقة (تتمة)

كبار موظفي الإدارة هم أولئك الأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير، سواء كان تنفيذياً أو خلاف ذلك.

يتم اعتبار منشأة ما ذات علاقة بالمجموعة إذا في حال:

(أ) كون المنشأة والمجموعة أعضاء في المجموعة نفسها أو مملوكتين من ملاك مشتركين؛ أو

(ب) كون المنشأة زميلة أو مملوكة للمجموعة؛ أو

(ج) كون المنشأة تخضع لسيطرة المجموعة، أو العكس أو المنشأة والمجموعة تخضعان للسيطرة المشتركة.

ربحية السهم

تحدد المجموعة العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بحاملي الأسهم العادية (البسط) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (المقام) خلال السنة. إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة هو عدد الأسهم العادية القائمة في بداية السنة، معدلة بعدد الأسهم العادية المشتراة أو المصدرة خلال السنة مضروبة في عامل ترجيح الوقت. عامل ترجيح الوقت هو عدد الأيام التي تكون فيها الأسهم مستحقة كنسبة من إجمالي عدد الأيام في السنة؛ يكون التقريب المعقول للمتوسط المرجح كافياً في العديد من الظروف.

يتم احتساب صافي ربح السهم المخفض للسهم عن طريق قسمة العائد على الربح لحقوق الملكية لمساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي سوف يتم إصدارها عند تحويل جميع أسهم حقوق الملكية المحتملة إلى أسهم حقوق الملكية.

الاحتياطي النظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الربح أو الخسارة في كل سنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين في الشركة.

توزيعات أرباح نقدية للمساهمين

تقوم المجموعة بإثبات توزيعات أرباح نقدية للمساهمين كمطلوبات وذلك عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد متوقفاً على رغبة المجموعة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين أو عندما يتم اعتماد التوزيعات المرادية من قبل مجلس الإدارة. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢١٠



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الخارج للمنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

(أ) يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات.

(ب) نتائجه التشغيلية يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء حيث تقوم إدارة المجموعة بعرض ٤ قطاعات تشغيلية في قوائمها الموحدة وفقاً لإيضاح رقم (1).

(ج) التي تتوفر لها البيانات المالية بشكل مستقل.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئات اقتصادية أخرى. وحيث أن الشركة تزاوّل نشاطها حصراً في المملكة العربية السعودية، فلم يتم عرض قطاعات جغرافية.

٥ - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

(أ) معايير جديدة ومعدلة التي ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة

فيما يلي التغييرات الأخيرة على المعيار الدولي للتقرير المالي المطلوب اعتمادها في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م:

- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي بيان الممارسة رقم ٢)
 - تعريف التقدير المحاسبي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
 - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢: ضرائب الدخل
 - التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ ورقم ٩ – معلومات مقارنة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧)
 - الإصلاح الضريبي الدولي – قاعدتي نموذج الركيزة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
- إن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة ليس لها تأثير أي أثر جوهري على المبالغ المسجلة للفترات الحالية.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

0 - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الصادرة ولم تدخل حيز التنفيذ

إن المعايير والتعديلات الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة تم الإفصاح عنها أدناه. تعتزم الشركة اعتماد هذه المعايير، عندما يكون ذلك ملائماً، وعندما تصبح سارية.

- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م
- التزامات عقود الإيجار في البيع وإعادة الإيجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م
- الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م
- بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ – المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة – المعلومات المالية ذات الصلة، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م مع التطبيق المبكر طالما يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ المناخ المتعلق بالإفصاح.
- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ – المناخ المتعلق بالإفصاح، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م مع التطبيق المبكر طالما يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة – المعلومات المالية ذات الصلة.

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الواردة أعلاه أي أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٦ - استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والافصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في المستقبل.

تم أدناه بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والموارد الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٦ - استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق، أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادرًا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في نشاطها بشكل طبيعي في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، إدارة المجموعة ليست على دراية بوجود عدم تيقن جوهرية قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تطبق المجموعة نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لتحديد خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذي يتم من خلاله تقسيم الذمم المدينة التجارية إلى مجموعات ووفقًا لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضًا معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية لتلك العوامل والتحقق منها بشكل منتظم لمحاولة الحد من الفروق بين تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة والظروف الفعلية التي سوف تحصل في المستقبل. يعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسًا للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة بدقة لاحتمال تخلف العملاء عن السداد مستقبلاً.

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم اثباتها. تشمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٦ - استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للاستثمارات العقارية للممتلكات والمعدات لغرض حساب الاستهلاك. ويُحدّد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصاريف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدّات والعقارات الاستثمارية

تحصل الإدارة على خدمات مقيمين معتمدين مستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للممتلكات والمعدّات والعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة.

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس الإدارة حكماً عند تصنيف العقارات كممتلكات ومعدّات أو عقارات استثمارية أو عقارات للتطوير. تأخذ الإدارة معايير الأثبات وفقاً لنية الإدارة والخطة الفعالة وبما يتوافق مع معايير المحاسبة ذات الصلة.

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء، المجموعة كمستأجر

تقوم الإدارة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كانت المجموعة متيقنة بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار إنهاء عقد الإيجار فيما إذا كانت الإدارة متيقنة بأنها لن تمارس خيار إنهاء العقد بصورة معقولة.

وقعت إدارة المجموعة كمستأجر عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تقوم الإدارة بممارسة الأحكام في تقييم ما إذا كانت متيقنة بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي من شأنها خلق حافز اقتصادي لممارسة إما خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٦ - استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل مركز مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض في قيمة الأصول غير المالية. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. يتحقق الانخفاض في القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل قيمته العادلة ناقصًا تكاليف البيع أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. وتحتسب القيمة العادلة ناقصًا تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تجرى على أساس السعر الفوري للمعاملة في تعاملات السوق المباشرة، لأصول مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصًا التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. وتحتسب القيمة قيد الاستخدام بناءً على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتحقق التدفقات النقدية من الموازنة التقديرية للخمس سنوات القادمة، ولا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي من شأنها تعزيز أداء الوحدة المدرة للنقد الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. وتعدّ القيمة القابلة للاسترداد حساسة لمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك صافي التدفقات النقدية الداخلية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم في التوقعات.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقًا لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالمربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الروبوت النهائي.

المخصصات

تعتمد المخصصات بطبيعتها على التقديرات والتقييمات وما إذا كانت معايير الاعتراف قد استوفيت بما في ذلك تقديرات مدى احتمال وجود تدفقات نقدية خارجية. تستند تقديرات الإدارة المتعلقة بمخصصات التقاضي، على سبيل المثال، إلى تقدير التكاليف المتوقع تكبدها مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة لدى الإدارة في تاريخه. أما فيما يتعلق بمخصصات منافع إنهاء خدمة الموظفين وتكاليف التخارج، إن وجدت، فإنها تنطوي أيضاً على حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة مقابل إنهاء الخدمة أو تكاليف التخارج الأخرى. تستند المخصصات المتعلقة بالالتزامات غير المؤكدة على أفضل تقدير للإدارة عما إذا كان من المحتمل وجود تدفقات نقدية خارجية.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٦ - استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقييم الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتوارية إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات. ونظرا للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

تحديد سعر المعاملات

تقوم المجموعة بتحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند قيامها بذلك، يتم تقييم تأثير أي مقابل (عوض) متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير السعر المتغير، تستخدم الإدارة طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" بحيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً بين عدد من الأسعار المحتملة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيراد بناءً على اتفاقيات البيع مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات العلاقة. في حالة العقود التي يتم إبرامها مع العملاء لبيع عقارات، ترى الإدارة أنه يجب أن يتم إثبات الإيراد على مدى زمني إذا لم يكن للعقار استخدام بديل وأن للمجموعة حق نافذ المفعول لاستلام العوض عند إكمال المجموعة للالتزامات المترتبة عليها في العقد. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في وقت محدد. تعتبر الإدارة أن استخدام طريقة المدخلات توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. تتطلب طريقة المدخلات إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء. تقوم الإدارة في سياق تطبيق طريقة المدخلات بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها. تتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، أوامر التغيير، تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء. يتم فحص تقديرات تكاليف إكمال المشاريع على مدد منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٦ - استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق تقييم أخرى ملائمة بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية. يتم تقييم الثمن المحتمل، الناتج عن تجميع الأعمال، بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ كجزء من تجميع الأعمال. عندما يستوفي الثمن تعريف التزام مالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. يستند تحديد القيمة العادلة إلى التدفقات النقدية المخصومة. تأخذ الافتراضات الرئيسية في الاعتبار احتمالية استيفاء كل هدف من أهداف الأداء وعامل الخصم.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقويم المبينة على النحو التالي: -

- **المستوى الأول:** أسعار متداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- **المستوى الثاني:** مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- **مستوى الثالث:** مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

٧ - المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها ستة قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها، وكما يلي:

- (أ) قطاع تأجير العقارات
(ب) قطاع بيع العقارات
(ج) قطاع المشاريع بنية تحتية
(د) قطاع المشاريع الإنشائية
(هـ) قطاع خدمات إدارة مرافق
(و) المركز الرئيسي

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.

تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المركز الرئيسي	قيد الاستبعاد	المجموع
الإيرادات	٣٠٢,٠٩٨	٤٩٠,٨٣٧	٨٩٦,١٠٣	٩١,٠١٦	٩٩,٨٦٢	-	(٦٥,٦٩١)	١,٨١٤,٢٢٥
تكلفة الإيرادات	(١٦٠,٩٨٣)	(٢٣٠,٠٧٩)	(٧١٣,٩٥٤)	(١٣٧,٠٣٨)	(٧٥,٢٠٢)	-	٦٤,١٦٥	(١,٢٥٣,٠٩١)
إجمالي الربح	١٤١,١١٥	٢٦٠,٧٥٨	١٨٢,١٤٩	(٤٦,٠٢٢)	٢٤,٦٦٠	-	(١,٥٢٦)	٥٦١,١٣٤
مصاريف بيع وتسويق	-	-	-	(٧١٠)	(٢,١٧٢)	(٣٣,٩١٩)	-	(٣٦,٨٠١)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(٣٨,١٢١)	(٤٠,٨٢١)	(١٠,١٨٢)	(٩٩,٥٢٠)	١,٥٢٦	(١٨٧,١١٨)
إيرادات متولدة من الاستثمارات	-	-	٣٠٠	-	-	٢٤,١٨٨	-	٢٤,٤٨٨
إيرادات أخرى	-	-	٧,٤٢٥	١,٢٣٥	١٩٧	٣٢,٩٤٩	-	٤١,٨٠٦
أعباء مالية	-	-	(٢,٣٢٤)	-	-	(٢٤٣,٢٦٨)	-	(٢٤٥,٥٩٢)
ربح/(خسارة) القطاع قبل مصروف الزكاة	١٤١,١١٥	٢٦٠,٧٥٨	١٤٩,٤٢٩	(٨٦,٣١٨)	١٢,٥٠٣	(٣١٩,٥٧٠)	-	١٥٧,٩١٧
إجمالي الموجودات	-	-	٥٩٣,٣١٤	٧٠,٣٧٥	٤٣,٧٢٥	٨,٢٠٣,٦٣٠	-	٨,٩١١,٠٤٤
إجمالي المطلوبات	-	-	٢٧٦,٠٨٥	٩٠,٩٠٧	٢٥,٩١٣	٣,٦٣٥,٣٤٤	-	٤,٠٢٨,٢٤٩

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٧ - المعلومات القطاعية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المركز الرئيسي	قيد الاستبعاد	المجموع
الإيرادات	٢٩١,٤٧٧	١,٠٨٠,٩٤٩	٥٣١,٥٤٥	١٥١,٥١٦	٧٤,٣١٨	-	(٧٨,٥٢٩)	٢,٠٥١,٢٧٦
تكلفة الإيرادات	(١٤٨,٦٧٦)	(٩١٧,١٢٣)	(٤٠٢,٤٨٦)	(١٣٦,٣٠٧)	(٦٧,٢٤١)	-	٧٦,٦٧١	(١,٥٩٥,١٦٢)
إجمالي الربح	١٤٢,٨٠١	١٦٣,٨٢٦	١٢٩,٠٥٩	١٥,٢٠٩	٧,٠٧٧	-	(١,٨٥٨)	٤٥٦,١١٤
مصاريف بيع وتسويق	-	-	-	(٣,٣٦٥)	(٤٨٥)	(٤٠,٨٩٢)	-	(٤٤,٧٤٢)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(٢٦,٣١٠)	(١٧,٢٨١)	(١٢,١٢٦)	(٩٧,٧٧٥)	١,٨٥٨	(١٥١,٦٣٤)
إيرادات متولدة من الاستثمارات	-	-	-	-	-	١٩,٩٢٢	-	١٩,٩٢٢
إيرادات أخرى	-	-	٧٨٩	٢٠٠	٦٩	٣١,٨٩٧	-	٣٢,٩٥٥
أعباء مالية	-	-	(٥,٢١٤)	-	-	(١٤٣,٩٩٤)	-	(١٤٩,٢٠٨)
ربح/(خسارة) القطاع قبل مصروف الزكاة	١٤٢,٨٠١	١٦٣,٨٢٦	٩٨,٣٢٤	(٥,٢٣٧)	(٥,٤٦٥)	(٢٣٠,٨٤٢)	-	١٦٣,٤٠٧
إجمالي الموجودات	-	-	٤٣٣,٣٩٣	١٦٧,٩٧٢	٣٠,٢٧٦	٨,٢٢١,٢٥٢	-	٨,٨٥٢,٨٩٣
إجمالي المطلوبات	-	-	٢٢٦,٢٨٦	١٤٠,١٩٢	٢٣,٤٧٥	٣,٧٦٩,٦٦٢	-	٤,١٥٩,٦١٥

٨ - الممتلكات والمعدات

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الآلات والمعدات	المباني	
التكلفة:							
١٥٤,٤٢٩	١٣١	٩,٧٧٥	١٣,٩١١	١٤,٨٤٥	١٠٦,٣٠٨	٩,٤٦٩	في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٠,٠٦٢	٨٠٠	٤,٢٦١	١,٨٧٦	١٠٣	٣,٠٢٢	-	إضافات خلال السنة
(٢,٥٨٧)	-	(٣٨٤)	(١١٢)	-	(٢,٠٩١)	-	استبعادات خلال السنة
١٦١,٩٠٤	٩٣١	١٣,٦٥٢	١٥,٦٧٥	١٤,٩٤٨	١٠٧,٢٣٩	٩,٤٦٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢٢,٥٠٣	٨٩٥	٣,٠٥٨	٢,٥٠١	٩,٧٧٢	٦,٢٧٧	-	إضافات خلال السنة
(١,٧٦٧)	-	-	(٥٢٦)	(٣١١)	(٩٣٠)	-	استبعادات خلال السنة
١٨٢,٦٤٠	١,٨١٦	١٦,٧١٠	١٧,٦٥٠	٢٤,٤٠٩	١١٢,٥٨٦	٩,٤٦٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
الاستهلاك							
١٣١,١٠٠	-	٨,٥٤٨	١٠,٦٥٦	١٢,٧٠٨	٩١,٤٨٣	٧,٧٠٥	في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٣,٠٦٥	-	١,٠٠٧	١,٢٥٤	١,٤٥٧	٩,١٠٩	٢٣٨	المحمل خلال السنة
(١,٧٩٦)	-	(٢١٦)	(٩٢)	-	(١,٤٨٨)	-	استبعادات خلال السنة
١٤٢,٣٦٩	-	٩,٣٣٩	١١,٨١٨	١٤,١٦٥	٩٩,١٠٤	٧,٩٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
١١,٩٥٩	-	٢,٢٨٢	١,٩١٤	١,٩٢٤	٥,٦٠٠	٢٣٩	المحمل خلال السنة
(١,٦٩٢)	-	-	(٥٢٦)	(٣١١)	(٨٥٥)	-	استبعادات خلال السنة
١٥٢,٦٣٦	-	١١,٦٢١	١٣,٢٠٦	١٥,٧٧٨	١٠٣,٨٤٩	٨,١٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
صافي القيمة الدفترية:							
٣٠,٠٠٤	١,٨١٦	٥,٠٨٩	٤,٤٤٤	٨,٦٣١	٨,٧٣٧	١,٢٨٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٩,٥٣٥	٩٣١	٤,٣١٣	٣,٨٥٧	٧٨٣	٨,١٣٥	١,٥٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

⊖
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
(مالم يرد خلاف ذلك)



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٩ - استثمارات عقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي	الاستثمارات العقارية
التكلفة بالصافي:					
٦,٢٥٦,٨٩٦	٣٢١,٢٤٧	٦٦٤,٢١٥	١,٥٤٤,٨٢٩	٣,٧٢٦,٦٠٥	١ يناير ٢٠٢٢ م
٥٥,٤٨٠	٥١,٢٥٩	٤,٢٢١	-	-	إضافات
(٤,٢٨٧)	-	-	-	(٤,٢٨٧)	استبعادات
١١٧,٣٧١	-	-	-	١١٧,٣٧١	محول من صندوق الانماء
٦,٤٢٥,٤٦٠	٣٧٢,٥٠٦	٦٦٨,٤٣٦	١,٥٤٤,٨٢٩	٣,٨٣٩,٦٨٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٠٨,٢٠٨	١٠٣,٤١٢	٤,٧٩٦	-	-	إضافات
(٦٠,٤١٥)	-	(١٩,٢٢٦)	(٤٠,١٩٩)	(٩٩٠)	استبعادات
٦,٤٧٣,٢٥٣	٤٧٥,٩١٨	٦٥٤,٠٠٦	١,٥٠٤,٦٣٠	٣,٨٣٩,٦٩٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الاستهلاك والانخفاض في القيمة:					
٩٩٢,٠٨٣	-	٣٥١,٦٨٣	٦٤,٤٠٠	-	١ يناير ٢٠٢٢ م
٥٢,٢٢١	-	٢٢,٠٦٥	٣٠,١٥٦	-	المحمل للسنة
١,٠٤٤,٣٠٤	-	٣٧٣,٧٤٨	٦٧٠,٥٥٦	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٥٤,٢٠٨	-	٢٢,١٨٧	٣٢,٠٢١	-	المحمل للسنة
(٥٩,٤٢٥)	-	(١٩,٢٢٦)	(٤٠,١٩٩)	-	استبعادات
١,٠٣٩,٠٨٧	-	٣٧٦,٧٠٩	٦٦٢,٣٧٨	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
صافي القيمة الدفترية:					
٥,٤٣٤,١٦٦	٤٧٥,٩١٨	٢٧٧,٢٩٧	٨٤٢,٢٥٢	٣,٨٣٨,٦٩٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٥,٣٨١,١٥٦	٣٧٢,٥٠٦	٢٩٤,٦٨٨	٨٧٤,٢٧٣	٣,٨٣٩,٦٨٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١٣ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١١,٢ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيم المؤهل، مكتب باركود. (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه الاستثمارات العقارية.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
لكافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٩ - الاستثمارات العقارية (تتمة)

تم رهن بعض الأراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٢ مليار ريال سعودي) لقاء قرض متوافق مع أحكام اللجنة الشريفة لدى أحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٢).

تتضمن الاستثمارات العقارية مبانٍ مقامة بقيمة دفترية قدرها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٦٢٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م ٥٨١ مليون ريال سعودي) على أراضٍ مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح مدتها بين ٩٩ سنة و ٢٨ سنة.

(أ) أراضٍ غير متاحة للاستخدام

إن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. (٢٠٢٢م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ١,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,١ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المذكور أعلاه.

(ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. وفي كل الأحوال، لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٦ مليار ريال سعودي ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٢م: ٢,٦ مليار ريال سعودي ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي على التوالي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٦,٣ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٤ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المذكور أعلاه.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

١٠ - العقارات المطورة

يبين الجدول ادناه تصنيف العقارات المطورة ما بين متداول وغير متداول:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٦٩,٥٦٥	٩٧٥,٧٤٤	متداول
٩٢٢,٤٧٠	٤٢٦,١٣٤	غير متداول
٩٩٢,٠٣٥	١,٤٠١,٨٧٨	

فيما يلي حركة العقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء خلال السنة المالية المنتهية في:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	الرصيد في بداية السنة
٩٦٤,٨٢٥	٤١٩,٧٩٥	الإضافات خلال السنة
(٥٢٧,١٩٥)	(٩,٩٥٢)	تكلفة الوحدات المباعة (إيضاح ٣٢)
٩٩٢,٠٣٥	١,٤٠١,٨٧٨	

II - الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٠٢٤	شركة الرياض القابضة I-II (شركة زميلة)
-	٣٢٥	شركة إنفرارود للمقاولات المحدودة II-٢ (مشروع مشترك)
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٣٤٩	في نهاية السنة

تتكون حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	في بداية السنة
-	٢٥	إضافات*
١٧,٠٠٠	١٩,٧٥٩	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
(٦,٢٢٢)	٧,٥٥٠	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٣٤٩	في نهاية السنة

I,II - شركة الرياض القابضة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على الشركة الزميلة.

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	في بداية السنة
١٧,٠٠٠	١٩,٤٥٩	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
(٦,٢٢٢)	٧,٥٥٠	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٠٢٤	في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١١ - الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك (تتمة)
١,١١ - شركة الرياض القابضة (تتمة)
فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٨٤,٢٩٦	٣٦٩,٨٠٩	موجودات متداولة
١,٠٠٩,١٣٩	١,٠٤٠,٣٧٤	موجودات غير متداولة
(٨٨,٠١١)	(١٠٠,١٨٩)	مطلوبات متداولة
(٣٧,٦٧٤)	(٣٩,٨٤٣)	مطلوبات غير متداولة
١,٦٦٧,٧٥٠	١,٧٧٠,١٥١	حقوق الملكية
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٠٢٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٠٢٤	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٦٠,٠٠٠	٢٠٤,١٣٠	الإيرادات
(٦١,٠٧٥)	(٧٥,٣٣٦)	تكلفة الإيرادات
(٢٤,٤٣٩)	(٥٢,٨٢٨)	مصاريف عمومية وإدارية
٢٦,٩٨٩	٤٠,٧٨٦	إيرادات أخرى
١٠١,٩٨٠	١١٦,٧٥٢	الدخل قبل الزكاة
-	-	الزكاة
١٠١,٩٨٠	١١٦,٧٥٢	صافي دخل السنة
١٧,٠٠٠	١٩,٤٥٩	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
(٣٧,٣٢٥)	٤٥,٣٠٠	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٦,٢٢٢)	٧,٥٥٠	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

١١ - الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك (تتمة)

٢,١١ - المشروع المشترك

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أبرمت المجموعة، من خلال إحدى شركاتها التابعة، اتفاقية مشروع مشترك مع شركة إنفرارود للمقاولات المحدودة للحصول على حصة ٥٠٪ من حقوق الملكية بقيمة ٢٥ ألف ريال سعودي والتي تمثل القيمة الدفترية للاستثمار. يتمثل نشاط المشروع المشترك تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشروع القدية الواقع في الرياض، المملكة العربية السعودية، بدأ المشروع المشترك عملياته خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٣ م.

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في المشروع المشترك:

	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
	-	-	في بداية السنة
إدارة المخاطر	-	٢٥	إضافات
	-	٣٠٠	الحصة في الأرباح
	-	-	توزيعات أرباح مستلمة
حوكمة الشركة	-	-	الحصة في الدخل الشامل الأخر
	-	٣٢٥	في نهاية السنة

١٢ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

في عام ٢٠١٦ م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في أدوات الدين بالتكلفة المطفأة. طالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها والتي تزيد عن مبلغ ٢٠٦ مليون ريال سعودي، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وخلال العام المالي ٢٠٢١ م أقامت المجموعة دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي برد الدعوى، وبناء عليه خلال العام المالي ٢٠٢٢ م قامت المجموعة برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار وصدر حكم ابتدائي برد الدعوى لتقديهما قبل آوانها، وقامت المجموعة بالاعتراض على الحكم، وصدر حكم من محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي وإلزام المحكمة التجارية بنظر الدعوى، وما تزال الدعوى منظورة أمام المحكمة التجارية.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٣١



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٣ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٩٧,٤١٠	٣٦٦,٣٦٤	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٤٣	٣٣	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٢٩٧,٤٥٣	٣٦٦,٣٩٧	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر

(أ) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	نسبة الملكية	
٧٦,٣٠٨	١١٠,١١٠	٪٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٦,٣٤٠	١٤٥,٠٣٠	٪٠,٧٦	شركة ام القرى للتنمية والإعمار
٦٠,٦٨٦	٤٨,٥٩٠	٪٩,١٨	شركة دار التمليك
٤٨,٣٩٨	٤٨,٩٨٨	٪٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
١٥,٦٧٨	١٣,٦٤٦	٪٤,٤	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٢٩٧,٤١٠	٣٦٦,٣٦٤		

(ب) استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	نسبة الملكية	
٤٣	٣٣	٪٠,٠١	شركة طيبة للاستثمار

كانت حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	في بداية السنة
(٢٩,٩٨٥)	٦٨,٩٤٤	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
٢٩٧,٤٥٣	٣٦٦,٣٩٧	في نهاية السنة



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

١٤ - المدينون التجاريون

ركائز الأعمال

استعراض محفظة
العقارات

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٩٠,٥٥٥	٢٦٣,٩٦٢	مدينون تجاريون
(١١٣,٣٩٤)	(١٢٥,٩١٢)	ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٧٧,١٦١	١٣٨,٠٥٠	مدينون تجاريون، صافي

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٢٢,١٧١	-	مدينون تجاريون غير متداولة
١٥٤,٩٩٠	١٣٨,٠٥٠	مدينون تجاريون متداولة
١٧٧,١٦١	١٣٨,٠٥٠	مدينون تجاريون

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

التقارير المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٩٦,٢٦٥	١١٣,٣٩٤	في بداية السنة
٢٣,٩٨٤	١٢,٥١٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٣٤)
(٦,٨٥٥)	-	استيعادات
١١٣,٣٩٤	١٢٥,٩١٢	في نهاية السنة

فيما يلي تحليلًا لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يومًا	١٨١ - ٢٧٠ يومًا	٩١ - ١٨٠ يومًا	١ - ٩٠ يومًا	الإجمالي	
١١١,٩٧٩	٣٦,٩٤١	١١,٣٨١	٢٩,٢٩٨	٧٤,٣٦٣	٢٦٣,٩٦٢	المدينون التجاريون ٢٠٢٣
١٢٧,٧٠٢	١٧,٠٣٢	١٨,٨٢٧	٢١,٩١٩	١٠٥,٠٧٥	٢٩٠,٥٥٥	٢٠٢٢
٨٦,٦٥١	١٢,٩٥٢	٩,٨٦٠	٩,٢٣٥	٧,٢١٤	١٢٥,٩١٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ٢٠٢٣
٧٩,٦٠٨	١١,١٤٦	٨,٤٨٥	٧,٩٤٧	٦,٢٠٨	١١٣,٣٩٤	٢٠٢٢

٢٣٣



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

١٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٦٤,٤٣٩	٦٦,٧٦٠	دفعات مقدمة للموردين
١٩,٩٣٣	١٠,٨٢١	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥٤,٧١٧	١,٧٢٩	ضمانات بنكية
٩,٣٠٠	-	تأمينات مستردة
٣٥,٤٠٧	١٢٩,٨٤٢	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة (إيضاح (٢٩))
٢٢,٨٦٨	١٠,٥٧٤	إيرادات مستحقة
٤٣٤	١,٢٩٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤,٩٢١	١,٩٩٠	سلف للموظفين
١٢,٠٧٣	٣٣,٣٤٥	أخرى
٢٣٤,٠٩٢	٢٥٦,٣٥٨	
(١٠,٥٤١)	(١٦,٥٦٥)	ناقضاً: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون
٢٢٣,٥٥١	٢٣٩,٧٩٣	
		فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون:
٢٨,٠٧٣	١٠,٥٤١	في بداية السنة
-	٦,٠٢٤	المحمل للسنة
(١٧,٥٣٢)	-	مخصص انتفى الغرض من تكوينه
١٠,٥٤١	١٦,٥٦٥	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

١٦ - النقد وما في حكمه

	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)	٣٦١,٩٤٠	٣٣٧,٦٦٩	
وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)	٨٠٨,٦٠١	٥٠٠,٠٠٠	
	١,١٧٠,٥٤١	٨٣٧,٦٦٩	

أ. يتعين على المجموعة الاحتفاظ ببعض الأرصدة بمبلغ ١٢٢,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ١١٥,٩ مليون) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع العقارات المطورة، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع/الأرصدة ليست مرهونة.

ب. تتكون الودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م من ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك المحلية بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر.

١٧ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٧٥ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وافق مجلس الإدارة برفع توصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار من خلال طرح أسهم حقوق أولية للاكتتاب وقد تم طرح أسهم زيادة رأس المال بالقيمة السوقية بمبلغ ١١,٨ ريال سعودي قيمة كل سهم ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار رأس المال بقيمة ٢,٤٣ مليون ريال سعودي ومصاري ف اكتتاب بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي

في ١٨ مايو ٢٠٢٢ م تمت الموافقة على زيادة رأس المال من الجمعية العامة غير العادية وقد استكملت الشركة إجراءات الطرح بتحصيل كامل قيمة زيادة رأس المال المطلوبة كما تم خلال سنة ٢٠٢٢ م استكمال الإجراءات القانونية والنظامية لزيادة رأس المال وتعديل السجل التجاري والنظام الاساسي للشركة.

١٨ - الاحتياطي النظامي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. لم يتم إجراء أي تحويل للاحتياطي النظامي خلال السنة الحالية وسنة المقارنة بسبب تكبد الشركة خسائر متراكمة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٣٥



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

١٩ - الاحتياطي الاتفاقي

وفقا للنظام الأساسي للشركة، تقرر الجمعية العامة العادية الحاجة لتكوين احتياطي اتفاقي وتحدد أغراضه. لم يتم طلب اجراء أي تحويل خلال هذه السنة من قبل الجمعية العامة العادية.

٢٠ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٣٦,٤٤٣	١١٢,٩٣٧	استثمارات في أدوات حقوق ملكية
٣,٤٠٣	٣٣٩	مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين
٣٩,٨٤٦	١١٣,٢٧٦	

٢١ - حقوق الملكية غير المسيطرة

الإجمالي	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
	%٤٠	%٤٠	نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة
١٣,٧٧٥	٧٢٥	١٣,٠٥٠	الموجودات غير المتداولة
٦٢٣,٢٦٤	٤٣,٠٠٠	٥٨٠,٢٦٤	الموجودات المتداولة
(١٣٤,٧٩١)	(٥,٣٥٣)	(١٢٩,٤٣٨)	المطلوبات غير المتداولة
(١٦٧,٢٠٨)	(٢٠,٥٦١)	(١٤٦,٦٤٧)	المطلوبات المتداولة
٣٣٥,٠٤٠	١٧,٨١١	٣١٧,٢٢٩	صافي الموجودات
			صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
١٣٤,٠١٦	٧,١٢٤	١٢٦,٨٩٢	الإيرادات
٩٩٥,٩٦٥	٩٩,٨٦٢	٨٩٦,١٠٣	ربح السنة
١٥٢,٣٥٤	١١,٢٨٢	١٤١,٠٧٢	صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٦٠,٩٤١	٤,٥١٢	٥٦,٤٢٩	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٢١ - حقوق الملكية غير المسيطرة (تتمة)

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة السعودية الكورية للاصيانة وإدارة الممتلكات	الاجمالي
نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	%٤٠	%٤٠		
الموجودات غير المتداولة	٣٣,٢١٣	١,٢٧١	٣٤,٤٨٤	
الموجودات المتداولة	٤٠٠,١٨٠	٢٩,٠٠٥	٤٢٩,١٨٥	
المطلوبات غير المتداولة	(٦,٢٧٤)	(٥,٢٣٤)	(١١,٥٠٨)	
المطلوبات المتداولة	(٦,٢٧٤)	(١٨,٢٤١)	(٢٣٨,٢٥٣)	
صافي الموجودات	٢٠٧,١٠٧	٦,٨٠١	٢١٣,٩٠٨	
صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	٨٢,٨٤٣	٢,٧٢٠	٨٥,٥٦٣	
الإيرادات	٥٣١,٥٤٥	٧٤,٣١٨	٦٠٥,٨٦٣	
ربح السنة	٩٢,٢٣٠	(٥,٤٧٤)	٨٦,٧٥٦	
صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	٣٦,٨٩٢	(٢,١٩٠)	٣٤,٧٠٢	

٢٢ - قرض لأجل

خلال سنة ٢٠١٦م، حص لت الشركة على قرض يتفق مع أحكام اللجنة الشرعية من أحد البنوك المحلية. قامت الشركة في شهر يونيو ٢٠٢٢م بإعادة جدولة القرض، على أن يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثمانية سنوات بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة بحيث يكون سداد القسط الأول بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٦م وسداد القسط الأخير بتاريخ يونيو ٢٠٣٤م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش ربح متفق عليه، وقد قامت الشركة برهن قطعة أرض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها.

وقد تم تبويب رصيد القروض البنكية لأجل ضمن المطلوبات الغير متداولة وفقا لتواريخ سداد القروض على أساس الاتفاقيات الموقعة مع البنوك المقرضة على النحو التالي:

	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
الجزء المتداول	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢
الجزء غير المتداول	-	-
الإجمالي	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢

٢٣٧



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٢٣ - قرض من وزارة المالية

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	الجزء غير المتداول
١٣٠,٦٩٨	١٤٣,٧٦٨	الجزء المتداول
١,١٨٩,٣٥٥	١,٠٥٨,٦٥٧	

وتتلخص حركة القرض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١,٣١٨,٤١٩	١,١٨٩,٣٥٥	الرصيد في بداية السنة
٣,٧١٢	-	مصرفات تمويلية خلال السنة
(١٣٢,٧٧٦)	(١٣٠,٦٩٨)	المسدد خلال السنة
١,١٨٩,٣٥٥	١,٠٥٨,٦٥٧	الرصيد في نهاية السنة

تخضع اتفاقية القرض لتعهدات مالية وغير مالية على النحو التالي:

- نسبة الدين الي حقوق الملكية
 - نسبة الأصول المتداولة الي الخصوم المتداولة (نسبة السيولة)
 - نسبة تغطية الدين
 - عقد رهن عقاري على قطع أراضي مملوكة للشركة العقارية السعودية لصالح وزارة المالية.
- وترتي إدارة الشركة أن كافة التعهدات المالية وغير المالية هذه لا تؤثر على التسيب الحالي للقروض على القوائم المالية الموحدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢٤ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

	القيمة السنوية %	
	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الافتراضات المالية:		
- صافي معدل الخصم	٤,٨٠	٤,٦٠
- معدل زيادة الرواتب	٤,٧٠	٥,٦٠
الافتراضات الديموغرافية:		
- سن التقاعد	٦٠ سنة	٦٠ سنة
- معدلات الوفيات	جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	٢١,٩٠٠	٢٢,٣١٧
تكلفة الخدمة الحالية	٨,٧١٦	٧,٢٤٢
تكلفة العمولة	٣٣٥	١,٩٥١
المنافع المدفوعة	(٨,٧٣١)	(٣,٣١٤)
خسائر اكتوارية عن الالتزام	٢١٢	٣,٥٥٢
عكس مخصص	(١١٥)	-
الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة	٢٢,٣١٧	٣١,٧٤٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٢٥ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات إيجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا. فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٧١,٧٦٦	١٣٩,٨٧٥	الرصيد في بداية السنة
٧٠,٤٦٢	٩٨٤	إضافات خلال السنة
(٢,٣٥٣)	(٤,٠٠٤)	استهلاك السنة
١٣٩,٨٧٥	١٣٦,٨٥٥	في نهاية السنة

فيما يلي القيمة الدفترية للتزامات بموجب عقود إيجار أصول والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٧٥,٤٩٨	١٣٩,٠٢١	الرصيد في بداية السنة
٧٠,٤٦٢	٩٨٤	إضافات خلال السنة
(١٢,٢٤٠)	(١١٨)	المدفوع خلال السنة
٥,٣٠١	١٢,٩٩٨	زيادة العمولة (إيضاح ٣٥)
١٣٩,٠٢١	١٥٢,٨٨٥	في نهاية السنة

فيما يلي تصنيف التزامات عقود إيجار الأصول إلى جزء متداول وجزء غير متداول:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٣٣,١٦٩	١٤٧,٠٣٣	التزامات إيجار غير متداولة
٥,٨٥٢	٥,٨٥٢	التزامات إيجار متداولة
١٣٩,٠٢١	١٥٢,٨٨٥	

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢,٣٥٣	٤,٠٠٤	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٥,٣٠١	١٢,٩٩٨	مصروف عمولة على التزامات الإيجار
٧,٦٥٤	١٧,٠٠٢	

٢٦ - الدائون التجاريون

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٦١,٠٣٦	٦٣,٧٩٢	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
١٢,١٤٦	٦٥,٠٨٧	محتجزات دائنة لمقاولين
٧٣,١٨٢	١٢٨,٨٧٩	

٢٧ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٥٧,٦٢٠	٤,٦٧٦	دفعات مقدمة من العملاء
٩٦,٦٤٧	٨٧,٨٠٧	مصاريف مستحقة الدفع
٤١,٠٦٤	٤٢,١٨٦	تأمينات مستردة
١٦,٢٢١	٤٨,٧٩٠	مستحقات الموظفين
٧,٣٧٢	٧,٢٤٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
-	٥,٠٢٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٩,٧٨٩	٨٥,٤٦٦	أخرى
٣٤٨,٧١٣	٢٨١,١٩٩	

٢٨ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٠٤,٨٢١	٩٧,٤٥٨	الرصيد الافتتاحي
٢٨٢,٢٥٦	٣٠٤,٧٨٢	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٢٨٩,٦١٩)	(٣٠٠,٥٧٢)	إيرادات ايجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٣١)
٩٧,٤٥٨	١٠١,٦٦٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٧,٤٣٠	١١٨,٧٩٢	إيرادات مشاريع بنية تحتية غير مكتسبة
١٣٤,٨٨٨	٢٢٠,٤٦٠	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
المالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين في المجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل تلك الجهات. إن كبار موظفي الإدارة هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة لإدارة أنشطة المجموعة وموظفيها بشكل مباشر أو غير مباشر. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) واللجنة التنفيذية يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة.

يوضح الجدول الرصيد المستحق من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
-	٦٩,٢٠٦	شركة بوابة الدرعية المحدودة
٢٧,٢٧٣	٤٤,٧٣٦	شركة البحر الأحمر الدولية
-	٥,٧٠٦	إنفرارود للمقاولات
١,٤٠٥	١,٤٠٥	شركة تطوير التعليم القابضة
٢٠٥	٢٤٩	مجموعة بوتيك للضيافة
٤,٥٠٣	٨,٥٤٠	شركة روشن للتطوير العقاري
٢,٠٢١	-	شركة مشاريع الترفيه السعودية
٣٥,٤٠٧	١٢٩,٨٤٢	

يوضح الجدول الرصيد المستحق الى الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
-	٥,٠٢٧	شركة تطوير المربع الجديد

يوضح الجدول المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٠,٤٥٣	١,٤٤١	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
٧,٢٢٥	٧,١٨٧	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٣)
١٧,٤٤٢	١٤,٨٧١	قيمة عقود بيع وحدات عقارية من العقارات المطورة (بدون مزاييا تفضيلية)
٤٥,١٢٠	٢٣,٤٩٩	

* تمثل المبالغ الموضح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة المالية.

بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٠ مليون ريال سعودي).



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
(مالم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
في بداية السنة	٧٣,٠١٣	٧٦,٩٤٧
المحمل للسنة	٢٩,٣٤٢	١٨,١٦٦
المدفوع خلال السنة	(١٧,٣٩٦)	(٢١,١٠٠)
في نهاية السنة	٨٥,٩٥٩	٧٤,٠١٣

الربوط الزكوية الشركة العقارية السعودية

قدمت الشركة إقرارها الزكوي حتى عام ٢٠٢٢ م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبه وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٤ م. أنهت الشركة وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠١٥ م.

أصدرت الهيئة ربط زكوي للأعوام من ٢٠١٦ م وحتى ٢٠٢٠ م وطالبت بموجبه الشركة بسداد فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال وقدمت الشركة اعتراضها على تلك الفروقات إلى الهيئة خلال المهلة النظامية. رفضت الهيئة اعتراضات الشركة لتلك السنوات، وتم رفع الاعتراض إلى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات الضريبية والزكوية ولم يصدر قراراً نهائياً بشأنها.

كما أن الشركة تقدمت بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٣ م بناء على طلب من الهيئة، مقترحة بالتسوية وتمت دراسته من قبل لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية والتي بدورها بعد سلسلة من المداوولات والنقاشات قدمت رداً على مقترح الشركة للتسوية ولم تقبل به الشركة ولهذا عاودت مرة أخرى سير الدعاوي المتعلقة بالربط الزكوي للأعوام ٢٠١٦ م إلى ٢٠٢٠ م أمام اللجان الضريبية والزكوية، وفي انتظار صدور قرار نهائي حيالها.

الشركة العقارية السعودية للتعمير

قدمت الشركة نسخ من الإقرارات الزكوية اللازمة للسنوات المالية المنتهية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وسداد المبالغ المستحقة عليها. ولم تستلم الشركة أية ربوط زكوية لهذه الاقرارات. تقوم الشركة بتقديم إقرار معلومات للعام ٢٠٢٢ م لأغراض الإفصاح حيث أنها أصبحت تسدد التزاماتها الزكوية ضمن الاقرار الموحد للشركة العقارية السعودية (المساهم).

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وتم بناء على ذلك سداد المبالغ المستحقة عليها وفقاً لتلك الإقرارات والفواتير الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). وتم استلام الربوط النهائية لهذه الإقرارات.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٤٣

إيضاحات حول القوائم المالية
الموحدةاستعراض محفظة
العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة
لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٣٠. الزكاة (تتمة)

الربوط الزكوية (تتمة)

الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتم بناء على ذلك سداد المبالغ المستحقة عليها وفقاً لتلك الإقرارات والفواتير الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). لم تستلم الشركة الربوط النهائية لهذه الإقرارات بعد.

شركة الوديان العقارية السعودية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وسداد المبالغ المستحقة وفقاً لذلك. لم تستلم الشركة الربوط الزكوية النهائية لهذه الإقرارات بعد.

شركة حدود العقارية للاستثمار

لم تقدم الشركة إقراراتها الزكوية للفترة من ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث لم تكمل السنة المالية الأولى من تاريخ التأسيس. ومن المقرر ان يتم تقديم الإقرار الزكوي الأولي للفترة من ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣١ - الإيرادات

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٥٣١,١٦٧	٨٩٦,١٠٣	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٢٨٩,٦١٩	٣٠٠,٥٧٢	إيرادات إيجار (إيضاح ٢٨)
٥٤١,٥٧٧	١٠,٧٥١	إيرادات بيع وحدات سكنية
٥٣٩,٣٧٢	٤٨٠,٠٨٦	إيرادات بيع أراضي
٣٧,١٩٥	٤٥,٠٤١	إيرادات إدارة المرافق
١١٢,٣٤٦	٨١,٦٧٢	إيرادات مشاريع إنشائية
٢,٠٥١,٢٧٦	١,٨١٤,٢٢٥	

٣٢ - تكلفة الإيرادات

إيضاحات حول القوائم المالية
الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

	للسنة المنتهية في		
	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
استعراض محفظة العقارات	٥٢٧,١٩٥	٩,٩٥٢	تكاليف الوحدات المباعة (إيضاح ١٠)
	١٨٩,١٢٢	٤٣٢,٤٧٢	عقود من الباطن
	١٤٥,٢٣٨	١٩١,٠٣٦	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة	١٤٧,٦٧٩	١٤٤,٤٣٠	تكاليف مواد
	٦٧,٩٦٧	٦٥,٢٨٣	استهلاك
	٢٧,١٧٦	٨٥,٧٩٧	مصاريف صيانة
إدارة المخاطر	٣٨٩,٩٢٨	٢٢٠,١٢٦	تكاليف أراضي مبيعة
	-	٣٠,٥٠١	تأجير معدات
	١٠٠,٨٥٧	٧٣,٤٩٤	أخرى
حوكمة الشركة	١,٥٩٥,١٦٢	١,٢٥٣,٠٩١	

٣٣ - المصاريف العمومية والإدارية

	للسنة المنتهية في		
	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
	١٠٢,٧٨٢	١١٧,٦٠٨	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
	١٥,٦٧٤	١٧,٢٨٠	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية
	١,٢١٠	١٠,٩٨٦	مصاريف تقنية المعلومات
	٧,٢٢٥	٧,١٨٧	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٢٩)
	٣,١٤٣	٤,٨٨٨	استهلاك
	٤,٢١٠	٤,٥٠٥	إطفاء موجودات غير ملموسة
	١٧,٣٩٠	٢٤,٦٦٤	أخرى
	١٥١,٦٣٤	١٨٧,١١٨	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٣٤ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
٢٣,٩٨٤	١٢,٥١٨	خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٤)
٢,١٨٥	٣,٢٧٩	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٧,٤٣٤	٢٠,١٨٨	إعلانات وتسويق
١,١٣٩	٨١٦	أخرى
٤٤,٧٤٢	٣٦,٨٠١	

٣٥ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٤٣,٩٠٧	٢٣٢,٥٩٤	قروض بنكية
٥,٣٠١	١٢,٩٩٨	التكلفة المالية لالتزامات الإيجار (إيضاح ٢٥)
١٤٩,٢٠٨	٢٤٥,٥٩٢	

٣٦ - الإيرادات الأخرى

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
١٥,٤٦٧	٣٩,٠٨٦	إيرادات مالية
١٧,٤٨٨	٢,٧٢٠	أخرى
٣٢,٩٥٥	٤١,٨٠٦	



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك

٣٧ - ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض بقسمة خسارة السنة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يوضح الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الخسارة للسهم الأساسي والمخفض:

	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ربح السنة المتعلق:			
بمساهمي الشركة الأم	١١٠,٥٣٩	٦٧,٦٣٤	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)	٣٢٣,٢١٩	٣٧٥,٠٠٠	
ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)	٠,٣٤	٠,١٨	

٣٨ - التعهدات والالتزامات المحتملة

خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٤٢,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٢,٩ مليون ريال سعودي) في سياق أعمالها العادية.

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٤ مليون ريال سعودي.

واستنادا الى رأي المستشار القانوني، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حاليا تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها.

القضايا القانونية

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً. لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

٢٤٧



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

القيمة العادلة	(المستوى الثالث)	(المستوى الثاني)	(المستوى الأول)	القيمة الدفترية	
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:
					الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:
					استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة
٣٦٦,٣٦٤	٣٦٦,٣٦٤	-	٣٣	٣٦٦,٣٩٧	
٣٦٦,٣٦٤	٣٦٦,٣٦٤	-	٣٣	٣٦٦,٣٩٧	
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:
					استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة
٢٩٧,٤٥٣	٢٩٧,٤١٠	-	٤٣	٢٩٧,٤٥٣	
٢٩٧,٤٥٣	٢٩٧,٤١٠	-	٤٣	٢٩٧,٤٥٣	

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدنيين التجاريين باستثمارات بالقيمة العادلة والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تبين للإدارة أن القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض والدائنين التجاريين ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدنين التجاريين والمدنين الآخرين والنقد وما في حكمه، والاستثمارات بالقيمة العادلة عن طريق الدخل الشامل الناتجة مباشرةً من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضًا استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر الائتمان
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر السيولة

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على إدارة السيولة بالإضافة إلى مراقبة مختلف التغيرات بالسوق ذات العلاقة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى تقليل الأثر السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها أدناه:

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والودائع والموجودات المالية المتاحة للبيع.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ، ٢٠٢٢م.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية:

تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقنتية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وعام ٢٠٢٢م.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق وتقوم الإدارة بمراقبة أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالفروض. تتعرض المجموعة بشأن الفروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهريّة. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للأدوات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم رفع التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية كما يلي:

	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢٩٧,٤٥٣	٣٦٦,٣٩٧
مديون تجاريون	١٧٧,١٦١	١٣٨,٠٥٠
مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون	٢٢٣,٥٥١	٢٣٩,٧٩٣
	٦٩٨,١٦٥	٧٤٤,٢٠٧

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة مع أطراف أخرى معتمدة فقط وضمن الحدود الائتمانية المحددة لكل طرف. يتم مراجعة حدود الائتمان الخاصة بالأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ومن الممكن تحديثها خلال السنة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تمركز المخاطر ومن ثم الحد من حدوث خسارة مالية من خلال الاختراق المحتمل للطرف الآخر في عملية السداد.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

ركائز الأعمال

استعراض محفظة العقارات

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

استعراض محفظة العقارات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

تحقيق القيمة لأصحاب المصلحة

إدارة المخاطر

حوكمة الشركة

التقارير المالية

أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ يجب على المجموعة السداد فيه.

أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	سنة	القيمة الدفترية	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
-	-	١٢٨,٨٧٩	١٢٨,٨٧٩	دائون تجاريون (إيضاح ٢٦)
١,٧٧٤,٩٥٣	١,٢٠٨,٣٩٨	١٤٣,٧٦٨	٣,١٢٧,١١٩	قروض (إيضاح ٢٢ و ٢٣)
١,٧٧٤,٩٥٣	١,٢٠٨,٣٩٨	٢٧٢,٦٤٧	٣,٢٥٥,٩٩٨	
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
-	-	٧٣,١٨٢	٧٣,١٨٢	دائون تجاريون (إيضاح ٢٦)
٢,٠٨٥,٧٩٠	١,٠٤١,٣٢٩	١٣٠,٦٩٨	٣,٢٥٧,٨١٧	قروض (إيضاح ٢٢ و ٢٣)
٢,٠٨٥,٧٩٠	١,٠٤١,٣٢٩	٢٠٣,٨٨٠	٣,٣٣٠,٩٩٩	

التركز المفرط للمخاطر

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

٤١ - إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة المنفعة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتطلبات الخاصة بالتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين.

	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
قروض	٣,٢٥٧,٨١٧	٣,١٢٧,١١٩	
دائون تجاريون	٧٣,١٨٢	١٢٨,٨٧٩	
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٣٤٨,٧١٣	٢٨١,١٩٩	
إيرادات غير مكتسبة	١٣٤,٨٨٨	٢٢٠,٤٦٠	
ناقصا: النقد وما في حكمه	(١,١٧٠,٥٤١)	(٨٣٧,٦٦٩)	
صافي الدين	٢,٦٤٤,٠٥٩	٢,٩١٩,٩٨٨	
حقوق الملكية	٤,٦٩٣,٢٧٨	٤,٨٨٢,٧٩٥	
رأس المال وصافي الدين	٧,٣٣٧,٣٣٧	٧,٨٠٢,٧٨٣	
نسبة الرفع المالي	٪٣٦	٪٣٧	

من أجل تحقيق هذا الهدف الكلي، تهدف إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفاء المجموعة بالتعهدات المالية المصاحبة للقروض المرتبطة بعمولة والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للبنوك طلب السداد الفوري للقروض.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية
مالم يرد خلاف ذلك)

٤٢ - الأحداث اللاحقة

ترى الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة جوهريّة منذ تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

٤٣ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض أرقام السنة الحالية.

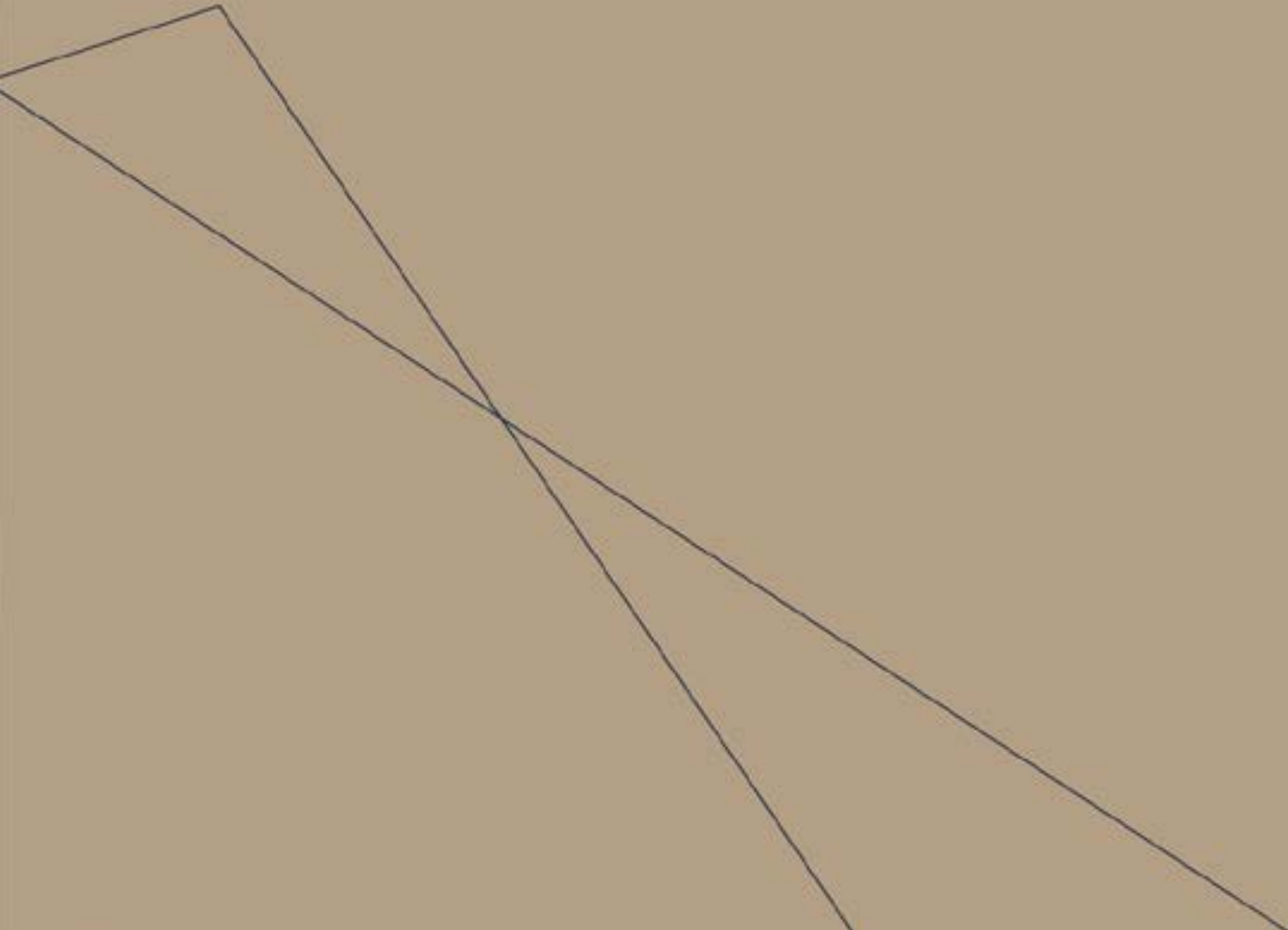
٤٤ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ شعبان ١٤٤٥هـ (الموافق ٣ مارس ٢٠٢٤م)

مُعد من قبل سمارت ميديا المحدودة،
شركة محايدة كربونياً و تسعى لتخفيض
انبعاثات الغازات الدفيئة منذ ٢٠١١



GSARN[®] Global Standard Annual Report Number[®]
SAU8600ALAKA0230000A110
www.gsarn.org



www.al-akaria.com