شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية المختصرة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
مع
تقرير الفحص للمراجع المستقل

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموجزة وتقرير الفحص للمراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)

الفهرس	الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مدققة)	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مدققة)	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مدققة)	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مدققة)	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)	٦ - ٢٨

شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

تقرير فحص المراجع المستقل للقوائم المالية الأولية الموجزة

إلى / السادة مساهمي شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
شركة مساهمة سعودية

مقدمة

لقد فحصنا القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لشركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، المكونة من:

- قائمة المركز المالي الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦،
- قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ،
- قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة.

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

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

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

شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون
C. R. 1010385804
PKF Al Bassam
chartered accountants

ابراهيم البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٣٧
الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٦ صفر ١٤٤٨هـ
الموافق: ٩ أغسطس ٢٠٢٦

الرياض
هاتف +966 11 2065333 | ص.ب 69658
فاكس +966 11 2065444 | الرياض 11557

جدة
هاتف +966 12 6525335 | ص.ب 15651
فاكس +966 12 6522734 | جدة 21454

الخبر
هاتف +966 13 893 3570 | ص.ب 4536
فاكس +966 13 893 3579 | الخبر 31952

شركة بي كي إف البسام محاسبون قانونيون، مسجلة في المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٨٠٤ وهي عضو في عائلة بي كي إف الدولية (شركة مستقلة كعضو فيها) ولا تتحمل مسؤولية أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أي شركة أخرى في العائلة. الاسم PKF في المملكة العربية السعودية يشير إلى شركة بي كي إف البسام. الموقع الإلكتروني www.pkfalbassam.com البريد الإلكتروني info.sa@pkf.com

Docusign Envelope ID: A0FC2B6E-314D-8B24-8264-672746F2D20B

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

	إيضاحات	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الممتلكات والمعدات	٥	٣,٣١٩,٩٦٨	٣,٤٩٤,٠٧٣
العقارات الاستثمارية	٦	٦١١,٨٠٥,٨٤٢	٦١٩,٥٠٦,٩٨٢
عقارات تحت التطوير	٧	١٣٣,٨٦٩,٦٨٨	١٢٧,٤٦٩,١٢٩
الأصول غير الملموسة	٨	٣٥٦,٨٤٣	٣٩٨,٢٩٤
إجمالي الأصول غير المتداولة		٧٤٩,٣٥٢,٣٤١	٧٥٠,٨٦٨,٤٧٨
الأصول المتداولة			
النقد وما في حكمه	٩	٣٧,٦٠٧,٥٢٨	٣٨,٤٣٦,٦٠٧
نقد مقيد بالبنك	١٠	٢٨,٣٣٢,٦٣٨	١,٩٠٠,٠٠٠
ذمم مدينة من مستأجرين	١١أ	٦,٤٦٣,١٣١	١,٥٣٤,٨٣٠
ذمم تجارية مدينة – بيع على الخارطة	١١ب	٣٧,٢٦٥,٢٥٠	-
إيرادات إيجار مستحقة		-	١,١٨٥,٩٩١
دفعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى	١٢	٧,٨٥٣,١٥١	٦,٧٢٧,٤٧٩
عقارات تحت التطوير بغرض البيع	١٣	٣٥,٦٤٦,٢٠٧	٥١,٤٥٥,٧٦٨
إجمالي الأصول المتداولة		١٥٣,١٦٧,٩٠٥	١٠١,٢٤٠,٦٧٥
إجمالي الأصول		٩٠٢,٥٢٠,٢٤٦	٨٥٢,١٠٩,١٥٣
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠
أسهم الخزينة	١	(٢,٦٦٩,٩٩٦)	-
الاحتياطي النظامي		١٩,٧٠٤,٦٦٦	١٩,٧٠٤,٦٦٦
الأرباح المبقاة		٣١١,٦٦٧,٩٦١	٢٥٤,٠٤٤,١٥٠
احتياطي إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة		(٣٢٥,٤٣٠)	(٣٢٥,٤٣٠)
إجمالي حقوق الملكية		٧٢٨,٣٧٧,٢٠١	٦٧٣,٤٢٣,٣٨٦
المطلوبات غير المتداولة			
قروض - قرض طويل الأجل	١٦	٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
التزامات منافع الموظفين المحددة	١٥	١,٢٣٧,٠٣١	١,٣٦٠,٨٨٣
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٦٩,٢٣٧,٠٣١	٦٩,٣٦٠,٨٨٣
المطلوبات المتداولة			
قروض – متداولة	١٦	٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	١٤	٤,٧٦٩,٣١٦	١١,٨٤١,٠٢٠
إيجارات مقبوضة مقدماً (غير مكتسبة)		١٩,٧٠٤,٢٥٥	١٦,٢٩٣,٢٥٦
دفعات مقدمة من العملاء – بيع على الخارطة		٣١,٥٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠
فائدة مستحقة		٤٩١,٥٦٢	٧,٣١١
مخصص الزكاة	٢٣	٩٠٩,٣٨١	١,٢٨٣,٢٩٧
إجمالي المطلوبات المتداولة		١٠٤,٩٠٦,٠١٤	١٠٩,٣٢٤,٨٨٤
إجمالي المطلوبات		١٧٤,١٤٣,٠٤٥	١٧٨,٦٨٥,٧٦٧
ارتباطات والتزامات طارئة	٢٨		
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٩٠٢,٥٢٠,٢٤٦	٨٥٢,١٠٩,١٥٣

DocuSigned by:
4CD7AFDD7344F5...

فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

عبدالإله أحمد الحقباني
الرئيس التنفيذي

محمد أمير خان
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

Docusign Envelope ID: A0FC2B6E-314D-8B24-8264-672746F2D20B

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

	إيضاحات	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٠٢٥
الإيرادات	١٨	١١٨,٩٦٦,٧٠٧	١٠٩,١٧٨,٨٦٩
تكلفة الإيرادات	١٩	(٣٦,٦١٤,٦٥٠)	(٣٥,٠١٦,٢١٠)
مجمل الربح		٨٢,٣٥٢,٠٥٧	٧٤,١٦٢,٦٥٩
مصاريف عمومية وإدارية	٢٠	(٥,٣٧٧,٩٠٣)	(٥,٠١٦,٧٧٨)
مصاريف بيع وتسويق	٢١	(١,٨٥٨,٥٥٣)	(٤٥,٢٤٧)
(مخصص) / استرداد خسائر الانخفاض		(٥٤٦,١١٩)	٩٣٥,٨٣٥
الربح التشغيلي		٧٤,٥٦٩,٤٨٢	٧٠,٠٣٦,٤٦٩
تكاليف التمويل		(٤,١٤١,٨٠٥)	(٥,١٥٤,٤٦٥)
إيرادات أخرى	٢٢	٨١,٣٢٤	٩٠٧,٦٣٧
الربح قبل الزكاة للفترة		٧٠,٥٠٩,٠٠١	٦٥,٧٨٩,٦٤١
الزكاة	٢٣	(٩٠٩,٣٨٢)	(٨٦٦,٣١١)
ربح الفترة		٦٩,٥٩٩,٦١٩	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
الدخل الشامل الآخر:			
(خسارة) / ربح إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة		-	-
الدخل الشامل الآخر		-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٦٩,٥٩٩,٦١٩	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
ربحية السهم للفترة	٢٤	١,٧٤	١,٦٢

DocuSigned by:
4CD74FDD07344F5...

فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

عبدالإله أحمد الحقباني
الرئيس التنفيذي

محمد أمير خان
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

Docusign Envelope ID: A0FC2B6E-314D-8B24-8264-672746F2D20B

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

	رأس المال	أسهم الخزينة	الاحتياطي النظامي	الأرباح المبقاة	احتياطي إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدققة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩,٧٠٤,٦٦٦	٢٥٤,٠٤٤,١٥٠	(٣٢٥,٤٣٠)	٦٧٣,٤٢٣,٣٨٦
شراء أسهم الخزينة	-	(٢,٦٦٩,٩٩٦)	-	-	-	(٢,٦٦٩,٩٩٦)
ربح الفترة	-	-	-	٦٩,٥٩٩,٦١٩	-	٦٩,٥٩٩,٦١٩
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٦٩,٥٩٩,٦١٩	-	٦٩,٥٩٩,٦١٩
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٥)	-	-	-	(١١,٩٧٥,٨٠٨)	-	(١١,٩٧٥,٨٠٨)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢,٦٦٩,٩٩٦)	١٩,٧٠٤,٦٦٦	٣١١,٦٦٧,٩٦١	(٣٢٥,٤٣٠)	٧٢٨,٣٧٧,٢٠١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدققة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩,٧٠٤,٦٦٦	١٨٤,٦٢٦,٠٧١	(٢٦١,٤١٦)	٦٠٤,٠٦٩,٣٢١
ربح الفترة	-	-	-	٦٤,٩٢٣,٣٣٠	-	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	٦٤,٩٢٣,٣٣٠	-	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
توزيعات أرباح (إيضاح ٢٥)	-	-	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٩,٧٠٤,٦٦٦	٢٣٩,٥٤٩,٤٠١	(٢٦١,٤١٦)	٦٥٨,٩٩٢,٦٥١

DocuSigned by:
4CD74FDD07344F5...

فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

عبدالإله أحمد الحقباني
الرئيس التنفيذي

محمد أمير خان
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

Docusign Envelope ID: A0FC2B6E-314D-8B24-8264-672746F2D20B

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

	إيضاحات	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:			
ربح الفترة		٦٩,٥٩٩,٦١٩	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية:			
استهلاك – ممتلكات ومعدات	٥	١٧٤,١٠٥	١٩٣,٢٥٩
استهلاك – عقارات استثمارية	٦	٧,٧٠١,١٤٠	٧,٧١٨,١٠٣
إطفاء الأصول غير الملموسة	٨	٤١,٤٥١	٢,٥١٩
مخصص التزامات منافع الموظفين المحددة – المكون	١٥	٢٢٧,٧٤٢	١٩٦,٢١٤
(استرداد) / مخصص خسائر الانخفاض	١١	٥٤٦,١١٩	(٩٣٥,٨٣٥)
تكاليف التمويل		٤,١٤١,٨٠٥	٥,١٥٤,٤٦٥
ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-	(٣٤٢,٧٤١)
عبء الزكاة	٢٣	٩٠٩,٣٨٢	٨٦٦,٣١١
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٨٣,٣٤١,٣٦٣	٧٧,٧٧٥,٦٢٥
تسويات التغيرات في رأس المال العامل:			
ذمم مدينة من مستأجرين		(٥,٤٧٤,٤٢٠)	٢٠٠,١٤٣
ذمم تجارية مدينة – بيع على الخارطة		(٣٧,٢٦٥,٢٥٠)	-
إيرادات إيجار مستحقة		١,١٨٥,٩٩١	-
نقد مقيد بالبنك		(٢٦,٤٣٢,٦٣٨)	(٢١٠,٠٠٠)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		(١,١٢٥,٦٧٢)	١,٢٦٦,٠٦٢
عقارات تحت التطوير بغرض البيع، صافي		١٥,٨٠٩,٥٦١	-
إيجارات مقبوضة مقدماً (غير مكتسبة)		٣,٤١٠,٩٩٩	(١٦,٦٦٦,٤١٧)
دائنون لشراء عقارات استثمارية بالأقساط		-	(٥,٠٤٣,٧٣١)
دفعات مقدمة من العملاء – بيع على الخارطة		(١,٨٦٨,٥٠٠)	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى		(٧,٠٧١,٧٠٤)	(٤,٤١٦,٧٤٩)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		٢٤,٥٠٩,٧٣٠	٥٢,٩٠٤,٩٣٣
التزامات منافع الموظفين المحددة، المسددة	١٥	(٣٥١,٥٩٤)	(٣٨,١٨٨)
الزكاة المسددة خلال الفترة	٢٣	(١,٢٨٣,٢٩٨)	(١,٧٧٧,٤٧٥)
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية		٢٢,٨٧٤,٨٣٨	٥١,٠٨٩,٢٧٠
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:			
إضافات للممتلكات والمعدات		-	(١٢٦,٧٦٧)
إضافات إلى العقارات الاستثمارية		-	(٢٥٨,١٥٢)
إضافات إلى العقارات تحت التطوير	٧	(٦,٤٠٠,٥٥٩)	(٣٣,٤٢٣,٤٢٢)
متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-	٣,٠٩٢,٦٤٣
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(٦,٤٠٠,٥٥٩)	(٣٠,٧١٥,٦٩٨)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
القروض خلال الفترة	١٦	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-
سداد القروض	١٦	(٣٤,٠٠٠,٠٠٠)	-
تكلفة التمويل المدفوعة		(٣,٦٥٧,٥٥٤)	(٥,١٥٤,٤٦٥)
شراء أسهم الخزينة	٢٥	(٢,٦٦٩,٩٩٦)	-
توزيعات أرباح مدفوعة		(١١,٩٧٥,٨٠٨)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(١٧,٣٠٣,٣٥٨)	(١٥,١٥٤,٤٦٥)
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		(٨٢٩,٠٧٩)	٥,٢١٩,١٠٧
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		٣٨,٤٣٦,٦٠٧	٢٣,٣٢٥,٠٠٢
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٩	٣٧,٦٠٧,٥٢٨	٢٨,٥٤٤,١٠٩

Docusign Envelope ID: A0FC2B6E-314D-8B24-8264-672746F2D20B

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

المعاملات غير النقدية الهامة:

إعادة تبويب من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات تحت التطوير"	٦,٣	-	٢٧,٧١٤,٣٧٤
إعادة تبويب من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات تحت التطوير لغرض البيع"	٦,٣	-	٦,٨٠٢,٨١١

DocuSigned by:
4CD74EDD07344F5...

فهد إبراهيم الموسى
رئيس مجلس الإدارة

عبدالإله أحمد الحقباني
الرئيس التنفيذي

محمد أمير خان
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة.

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري
(المعروفة مسبقاً باسم شركة انماء الروابي)
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مدققة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

---

١. معلومات عامة

شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري (المعروفة سابقاً باسم شركة إنماء الروابي) ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب الرقم الموحد ٧٠٠١٦٨٨٠٧١ والسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٦٢٩١ بتاريخ ٤ أبريل ٢٠١١م (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٢هـ). في ١٨ أغسطس ٢٠٢٥، وافق مجلس الإدارة على تغيير الاسم التجاري للشركة من شركة إنماء الروابي إلى شركة إنمار للتطوير والاستثمار العقاري. لا يؤثر هذا التغيير على الوضع القانوني للشركة كشركة مساهمة سعودية أو على رقم سجلها التجاري. تمت الموافقة على إدراج أسهم الشركة إدراجاً مباشراً في السوق الموازية من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الموافق ١٣ صفر ١٤٤٣هـ). يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تأسيس وإنشاء وتملك وإدارة وتأجير مختلف أنواع العقارات السكنية وغير السكنية، بما في ذلك خدمات إدارة العقارات مقابل أجر، بالإضافة إلى شراء وبيع وتطوير الأراضي والعقارات. تحتفظ الشركة بمحفظة عقارية مربحة تجمع بين الأصول المدرة للدخل الإيجاري والمصنفة ضمن العقارات الاستثمارية، ومحفظة قوية من العقارات الاستثمارية تحت التطوير، والعقارات المعدة للبيع ضمن قطاع العقارات تحت التطوير.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به والمدفوع ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: نفس القيمة). خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، استحوذت الشركة على ١٢٠,٩٩١ من أسهمها العادية بسعر متوسط قدره ٢٢,٠٧ ريال سعودي للسهم، مقابل إجمالي مبلغ ٢,٦٦٩,٩٩٦ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: لا شيء). الغرض من الاستحواذ هو الاحتفاظ بأسهم لخطة ملكية الموظفين للأسهم المحتملة في المستقبل.

حركة أسهم الخزينة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ هي كما يلي:

	عدد الأسهم	متوسط سعر الشراء (ريال سعودي)	المبلغ (ريال سعودي)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	-		-
المستحوذ عليها خلال الفترة	١٢٠,٩٩١	٢٢,٠٧	٢,٦٦٩,٩٩٦
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١٢٠,٩٩١		٢,٦٦٩,٩٩٦

٢. أساس الإعداد

٢,١ بيان الالتزام

أُعدت هذه القوائم المالية الأولية المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية"، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المهنيين. يجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية المختصرة مع القوائم المالية السنوية الأخيرة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية المختصرة جميع المعلومات المطلوبة عادةً لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية، ولكنها تقدم إيضاحات تفسيرية مختارة لفهم التغيرات في المركز المالي للشركة وأدائها منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢,٢ أساس القياس

أُعدت القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس مبدأ الاستمرارية وبموجب مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء ما هو مبين خلاف ذلك.

٢,٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تُعرض القوائم المالية الأولية المختصرة بالريال السعودي (ر.س)، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٢,٤ تقييم الاستمرارية

أجرت الإدارة تقييماً لقدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وخلصت إلى أن لديها الموارد الكافية للعمل في المستقبل المنظور. يدعم هذا التقييم مركز رأس مال عامل قوي، وعمليات مربحة، وتدفقات نقدية تشغيلية إيجابية، وتسوية قرض قصير الأجل بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي بعد تاريخ التقرير، وتدفقات نقدية متوقعة من العمليات كافية للوفاء بسداد الديون المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦. بالإضافة إلى ذلك، سيعزز الإفراج المتوقع عن ٢٨,٣ مليون ريال سعودي من النقد المقيد من وضع السيولة للشركة. وبناءً عليه، تعتقد الإدارة أنه لا توجد شكوك جوهرية قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، وقد تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية المختصرة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة هي نفسها المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. بالإضافة إلى ذلك، لدى الشركة ما يلي بسبب شراء أسهم الخزينة خلال الفترة.

أسهم الخزينة
أسهم الخزينة هي أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة التي تم الاستحواذ عليها وتحتفظ بها الشركة. تعترف الشركة بأسهم الخزينة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٢ "الأدوات المالية: العرض"، ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، ولوائح هيئة السوق المالية. تتم الموافقة على الاستحواذ على أسهم الخزينة من قبل مجلس الإدارة ضمن الحدود والشروط التي تأذن بها الجمعية العامة للمساهمين، امتثالاً لنظام الشركات وقواعد هيئة السوق المالية. لا تُدفع توزيعات الأرباح التي تعلنها الشركة فيما يتعلق بأسهم الخزينة التي تحتفظ بها الشركة. يتم استبعاد أي توزيعات أرباح كانت ستُنسب لأسهم الخزينة من إجمالي توزيعات الأرباح وتبقى ضمن الأرباح المبقاة. تُعلّق حقوق التصويت المرتبطة بأسهم الخزينة طالما أن الشركة تحتفظ بالأسهم ولا يمكن ممارستها في الجمعيات العامة للمساهمين.

وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٣ "ربحية السهم"، تُستبعد أسهم الخزينة من حساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لغرض حساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة التي يتم فيها الاحتفاظ بها كأسهم خزينة. يتم احتساب التخفيض في عدد الأسهم القائمة اعتباراً من تاريخ الاستحواذ على أسهم الخزينة.

تفصح الشركة عن عدد أسهم الخزينة وقيمتها الدفترية المحتفظ بها في بداية ونهاية فترة التقرير، بالإضافة إلى تسوية الحركات خلال الفترة. تُعرض القيمة الدفترية لأسهم الخزينة كبند منفصل ضمن حقوق الملكية، مباشرة أسفل رأس المال المصدر. تفصح الشركة أيضاً عن الغرض من الاحتفاظ بأسهم الخزينة، والحد الأقصى للأسهم المصرح بالاستحواذ عليها، والفترة المتبقية من التفويض، وفقاً لمتطلبات الإفصاح لهيئة السوق المالية للشركات المدرجة.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة
هناك معايير جديدة وتعديلات على المعايير الحالية أصبحت سارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. تم شرح هذه المعايير والتعديلات في القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة. ومع ذلك، وعملاً بقرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٧هـ (الموافق ١٣ مايو ٢٠٢٦)، يُطلب من الشركة الإفصاح عن تقييم أولي للتأثير المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ ويسري على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم تتبن الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ مبكراً في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة. يرد في الإيضاح رقم ٤ تقييم أولي للتأثير المتوقع للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ على القوائم المالية للشركة وعرضها وإفصاحاتها.

٤. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية - تقييم أولي للتأثير

في ٩ أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي ١ "عرض القوائم المالية". تم اعتماد المعيار محلياً في المملكة العربية السعودية من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المهنيين في ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٤). عملاً بقرار مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٦ ذو القعدة ١٤٤٧هـ (الموافق ١٣ مايو ٢٠٢٦)، يُطلب من جميع الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) ما يلي: (١) الإفصاح عن تقييم أولي للتأثير المتوقع للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ في قوائمها المالية السنوية أو الأولية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢٦؛ و (٢) الاستمرار في إعداد ونشر قوائمها المالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ١ من خلال الأنظمة الإلكترونية المخصصة حتى تاريخ السريان الإلزامي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. يُسمح بالتبني المبكر قبل تاريخ السريان، شريطة الاستمرار في نشر القوائم المالية المعدة بموجب معيار المحاسبة الدولي ١ للوفاء بمتطلبات الإيداع التنظيمية.

٤. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية - تقييم أولي للتأثير (تتمة)

لم تتبن الشركة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ مبكراً في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة. تقوم الإدارة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ على القوائم المالية للشركة وعرضها وإفصاحاتها والعمليات الداخلية ذات الصلة.

يمثل الإفصاح التالي التقييم الأولي للإدارة للتأثير المتوقع بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، والتعديلات المرتبطة به على معيار المحاسبة الدولي ٧ "قائمة التدفقات النقدية" ومعيار المحاسبة الدولي ٣٣ "ربحية السهم"، والإرشادات التوضيحية الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي.

نظرة عامة على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ إطاراً جديداً لعرض القوائم المالية والإفصاح عنها، حيث يؤسس خمس فئات محددة لتصنيف جميع الإيرادات والمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة: (أ) تشغيلية؛ (ب) استثمارية؛ (ج) تمويلية؛ (د) ضرائب الدخل؛ و (هـ) عمليات متوقفة. يقدم المعيار أيضاً مجموعين فرعيين إلزاميين جديدين - "الربح التشغيلي" و "الربح قبل التمويل وضرائب الدخل" - ويتطلب إفصاحات معززة لمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة ومبادئ التجميع والتفصيل، وطبيعة المصروفات التشغيلية.

لا يؤثر المعيار على إثبات أو قياس الأصول أو الالتزامات أو الإيرادات أو المصروفات. بل يغير كيفية عرض تلك البنود والإفصاح عنها في القوائم المالية الأولية والإيضاحات. تم إجراء تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي ٧ (قائمة التدفقات النقدية)، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٣ (ربحية السهم)، ومعيار المحاسبة الدولي ٨ (السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء).

المتطلبات الرئيسية والتقييم الأولي للتأثير على الشركة

تصنيف الإيرادات والمصروفات إلى فئات محددة

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، يجب تصنيف جميع بنود الإيرادات والمصروفات في واحدة من خمس فئات. يعتمد التصنيف على طبيعة المعاملة الأساسية، وبالنسبة لبعض البنود، على تقييم الشركة لنشاطها التجاري الرئيسي. قامت الشركة بتقييم أولي لتصنيف بنود إيراداتها ومصروفاتها الجوهرية على النحو التالي:

بند الإيراد / المصروف	العرض الحالي (معيار المحاسبة الدولي ١)	فئة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	أساس التصنيف
إيرادات إيجارية من العقارات الاستثمارية	إيرادات (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٥٣(أ): يشمل النشاط التجاري الرئيسي للشركة الاستثمار في الأصول (العقارات الاستثمارية). تُصنف الإيرادات والمصروفات من الأصول المستثمر فيها كنشاط تجاري رئيسي في الفئة التشغيلية.
إيرادات بيع الوحدات العقارية (مكتملة وعلى الخارطة)	إيرادات من العقود مع العملاء (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٤١(ج): تُصنف الإيرادات الناشئة في سياق النشاط التجاري العادي للشركة (تطوير وبيع العقارات) في الفئة التشغيلية.
تكلفة مبيعات العقارات	تكلفة الإيرادات (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٧٨: تكلفة المبيعات هي بند وظيفي ضمن الفئة التشغيلية، يمثل المصروفات المرتبطة مباشرة بتوليد الإيرادات.

٤. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية - تقييم أولي للتأثير (تتمة)

بند الإيراد / المصروف	العرض الحالي (معيار المحاسبة الدولي ١)	فئة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	أساس التصنيف
استهلاك العقارات الاستثمارية	تكلفة الإيرادات (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي B٨٤.١٨: الاستهلاك هو مصروف محدد حسب الطبيعة. عند عرضه ضمن بنود وظيفية، يجب الإفصاح عن المبلغ الإجمالي في الإيضاحات. يظل التصنيف الأساسي تشغيلياً.
مصروفات العقارات المباشرة (مرافق، صيانة، إلخ)	تكلفة الإيرادات (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي B١٧.١٨: تُجمع تحت بند "مصروفات العقارات المباشرة" ضمن الفئة التشغيلية نظراً لخصائصها المتشابهة.
مصاريف عمومية وإدارية	مصاريف عمومية وإدارية (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٧٨: تُصنف الأنشطة الداعمة التي تولد مصروفات في الفئة التشغيلية كتصنيف افتراضي.
مصاريف بيع وتسويق	مصاريف بيع وتسويق (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٧٨: مصروفات متعلقة بالأنشطة المدرة للإيرادات، تُصنف في الفئة التشغيلية.
مخصص / (عكس) خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	تشغيلية	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي B٨٤.١٨: خسائر الانخفاض وعكسها هي مصروفات محددة حسب الطبيعة. يتبع التصنيف فئة الأصل الأساسي (الذمم المدينة التجارية هي أصول تشغيلية).
إيرادات التمويل (فوائد على الودائع البنكية)	إيرادات أخرى (تشغيلية)	استثمارية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٥٣(ب): تُصنف إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على النقد والودائع قصيرة الأجل في الفئة الاستثمارية.
ربح محقق من التصرف في الاستثمارات (بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)	إيرادات أخرى (تشغيلية)	استثمارية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٧٥(ب)(١): تُصنف الأرباح والخسائر الناتجة عن التصرف في الاستثمارات في الفئة الاستثمارية.
إيرادات متنوعة أخرى	إيرادات أخرى (تشغيلية)	تشغيلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٥٢: التصنيف الافتراضي للبنود غير المدرجة في الفئات الاستثمارية أو التمويلية أو ضرائب الدخل أو العمليات المتوقفة هو التشغيلية.
تكاليف التمويل (فوائد على القروض والاقتراضات)	تكلفة التمويل (أدنى الربح التشغيلي)	تمويلية	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦١(أ): تُصنف مصروفات الفوائد على القروض والاقتراضات في الفئة التمويلية.
مصروف الزكاة	مخصص الزكاة (أدنى الربح قبل الضريبة)	ضرائب الدخل	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٧: يُصنف جميع مصروفات ضريبة الدخل في فئة ضريبة الدخل. في المملكة العربية السعودية، الزكاة هي الضريبة النظامية على الشركات وتُعرض كـ "مصروف ضريبة الدخل (الزكاة)".

٤. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية - تقييم أولي للتأثير (تتمة)

المجاميع الفرعية الإلزامية الجديدة في قائمة الربح أو الخسارة

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ مجموعين فرعيين إلزاميين جديدين يجب عرضهما في صلب قائمة الربح أو الخسارة، مما سيغير بشكل كبير هيكل العرض الحالي للشركة. تعرض الشركة حالياً "مجمل الربح" و "الربح التشغيلي" كمجاميع فرعية محددة داخلياً، يتبعها "الربح قبل الزكاة". بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، سيتم عرض المجاميع الفرعية الإلزامية التالية:

أ) **الربح التشغيلي (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(أ))**: مجموع فرعي إلزامي جديد يضم جميع الإيرادات والمصروفات المصنفة في الفئة التشغيلية. بالنسبة للشركة، سيشمل ذلك إيرادات الإيجار، وإيرادات بيع العقارات، وتكلفة المبيعات، ومصروفات العقارات المباشرة، والمصروفات الإدارية، ومصروفات البيع والتسويق، وخسائر/عكس خسائر الانخفاض. يحل هذا المجموع الفرعي محل "الربح التشغيلي" الحالي ولكنه يُحتسب على أساس قد يكون مختلفاً بسبب إعادة تصنيف بعض البنود (على سبيل المثال، يتم تصنيف الإيرادات المتنوعة الأخرى بشكل افتراضي كتشغيلية).

ب) **الربح قبل التمويل وضرائب الدخل (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(ب))**: مجموع فرعي إلزامي جديد يساوي الربح التشغيلي مضافاً إليه جميع الإيرادات والمصروفات المصنفة في الفئة الاستثمارية. بالنسبة للشركة، سيشمل ذلك إيرادات الفوائد من الودائع البنكية والأرباح المحققة من التصرف في الاستثمارات. يحل هذا المجموع الفرعي محل "الربح قبل الزكاة" الحالي كمقياس قبل الضريبة، مع عرض تكاليف التمويل والزكاة أسفله.

ت) **ربح الفترة (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(ج))**: يُحتفظ به كمجموع إلزامي، ويُحتسب بعد خصم مصروفات التمويل ومصروفات ضريبة الدخل (الزكاة).

تسوية قائمة الربح أو الخسارة

يلخص الجدول التالي العرض المتوقع لقائمة الربح أو الخسارة للشركة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بناءً على المبالغ المبلغ عنها في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة. هذا تقييم أولي وعرضة للتغيير حيث تقوم الإدارة بوضع اللمسات الأخيرة على خيارات سياستها المحاسبية وتقييمات الأهمية النسبية قبل تاريخ السريان.

البند	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	فئة / حالة المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨
إيرادات إيجارية	٤٩,٠٤١,٧٠٧	تشغيلية
إيرادات من بيع عقارات المخزون	٦٩,٩٢٥,٠٠٠	تشغيلية
تكلفة المبيعات – عقارات المخزون	(٢٤,٦٩٤,٢٣٢)	تشغيلية
مصروفات العقارات المباشرة بما في ذلك الاستهلاك	(١١,٩٢٠,٤١٨)	تشغيلية
المصروفات الإدارية	(٥,٣٧٧,٩٠٣)	تشغيلية
مصاريف بيع وتسويق	(١,٨٥٨,٥٥٣)	تشغيلية
مخصص خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية	(٥٤٦,١١٩)	تشغيلية
الربح التشغيلي	٧٤,٥٦٩,٤٨٢	**مجموع فرعي إلزامي (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(أ))**
إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية	٨١,٣٢٤	استثمارية
الربح قبل التمويل وضرائب الدخل	٧٤,٦٥٠,٨٠٦	**مجموع فرعي إلزامي (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(ب))**
مصروفات الفوائد على القروض والاقتراضات	(٤,١٤١,٨٠٥)	تمويلية
الربح قبل ضريبة الدخل (الزكاة)	٧٠,٥٠٩,٠٠١	
مصروف ضريبة الدخل (الزكاة)	(٩٠٩,٣٨٢)	ضرائب الدخل
ربح الفترة	٦٩,٥٩٩,٦١٩	**مجموع إلزامي (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٦٩(ج))**
ربحية السهم		
الربح العائد لمساهمي الشركة	٦٩,٥٩٩,٦١٩	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٣٩,٩٦٣,٩٣٠	
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (ريال سعودي)	١,٧٤	

٤. المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨: العرض والإفصاح في القوائم المالية - تقييم أولي للتأثير (تتمة)

مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة
يعرف المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,١١٧ مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بأنه مجموع فرعي للدخل والمصروفات تستخدمه المنشأة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية لتوصيل وجهة نظر الإدارة حول جانب من جوانب الأداء المالي للمنشأة ككل. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ من المنشآت الإفصاح عن جميع مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة في إيضاح واحد للقوائم المالية، بما في ذلك تسوية مع المجموع الفرعي الأكثر قابلية للمقارنة مباشرة المحدد بموجب معايير المحاسبة الدولية للتقرير المالي، بالإضافة إلى تأثير ضريبة الدخل والتأثير على الحصص غير المسيطرة (إن وجدت).

تقوم الشركة حالياً بمراجعة اتصالاتها العامة (بما في ذلك البيانات الصحفية، وعروض المستثمرين، وتعليقات الإدارة في التقرير السنوي، والاتصالات مع المحللين) لتحديد أي مجاميع فرعية قد تفي بتعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة.

بناءً على تقييم أولي، تخضع المقاييس التالية للمراجعة:
"الربح قبل الزكاة": يُستخدم هذا المقياس حالياً في تقارير قطاعات الشركة وقد يُشار إليه في الاتصالات الخارجية. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، فإن المجموع الفرعي المقابل المحدد بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي هو "الربح قبل التمويل وضرائب الدخل". إذا تم تحديد هذا المقياس على أنه مقياس أداء محدد من قبل الإدارة، فستفصح الشركة عن تسوية توضح التعديل الخاص بتكاليف التمويل (٤,١٤ مليون ريال سعودي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦) وتأثير الزكاة ذي الصلة.

مجمل الربح يُستخدم هذا المقياس في تقارير القطاعات (الإيضاح ٢٦) كمقياس لأداء القطاع. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,١١٨(أ)، لا يُعتبر مجمل الربح مقياس أداء محدد من قبل الإدارة لأنه يصور الفرق بين نوع من الإيرادات والمصروفات المرتبطة به مباشرة. ومع ذلك، إذا استخدمت الشركة هذا المقياس في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية، فقد تكون هناك حاجة إلى إفصاحات إضافية.

"الربح التشغيلي قبل الاستهلاك والإطفاء" (أو صيغ مشابهة للأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك): لا تستخدم الشركة حالياً مثل هذه المقاييس في تقاريرها الخارجية. إذا تم تبنيها في المستقبل، فستخضع لمتطلبات الإفصاح الخاصة بمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة.

ستقوم الشركة بوضع اللمسات الأخيرة على تقييمها لمقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة قبل تاريخ السريان وستضع إجراءات حوكمة مناسبة لضمان تحديد أي مقاييس أداء جديدة محددة من قبل الإدارة يتم تقديمها بعد تاريخ الانتقال والإفصاح عنها بشكل صحيح وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

تقييم النشاط التجاري الرئيسي
يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٥١ من المنشأة الإفصاح عما إذا كان نشاطها التجاري الرئيسي يتكون من الاستثمار في الأصول أو توفير التمويل للعملاء. هذا التقييم حاسم لأنه يحدد تصنيف بعض بنود الإيرادات والمصروفات التي كانت ستُصنف افتراضياً في فئة مختلفة.

قامت الشركة بتقييم أولي بأن أنشطتها التجارية الرئيسية تشمل (أ) تطوير وبيع العقارات، و (ب) الاستثمار في العقارات الاستثمارية وتأجيرها لتحقيق دخل إيجاري وزيادة في القيمة الرأسمالية. يشكل النشاط الأخير "الاستثمار في الأصول" كنشاط تجاري رئيسي محدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨,٥٣(أ). وبالتالي:

تُصنف جميع إيرادات الإيجار والمصروفات المرتبطة بها مباشرة (مثل مصروفات العقارات المباشرة، واستهلاك العقارات الاستثمارية) في الفئة التشغيلية، وليس الفئة الاستثمارية.
يُصنف الاستحواذ على العقارات الاستثمارية وتطويرها والتصرف فيها كأنشطة استثمارية في قائمة التدفقات النقدية، بما يتفق مع معيار المحاسبة الدولي ٧.

ليس لدى الشركة نشاط تجاري رئيسي يتمثل في توفير التمويل للعملاء. تُصنف إيرادات الفوائد من الودائع البنكية وتكاليف التمويل على الاقتراضات بناءً على طبيعة الأصل أو الالتزام الأساسي (استثمارية وتمويلية، على التوالي).

سيتم الإفصاح عن هذا التقييم في إيضاحات القوائم المالية عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، بالإضافة إلى تاريخ التقييم وأي تغييرات تطرأ عليه.

قائمة التدفقات النقدية:
ستتغير نقطة البداية للتدفقات النقدية التشغيلية إلى "الربح التشغيلي". سيتم تصنيف الفوائد المستلمة كأنشطة استثمارية، بينما سيتم تصنيف الفوائد المدفوعة وتوزيعات الأرباح المدفوعة كأنشطة تمويلية.

قائمة المركز المالي والإيضاحات:
لا تتوقع الشركة أن تتغير إعادة قياس أي أصول أو التزامات نتيجة للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨. تقتصر جميع التغييرات على العرض والإفصاح. سيتم إعداد إفصاحات إيضاحية معززة لتفصيل المصروفات المحددة حسب طبيعتها (مثل الاستهلاك ومنافع الموظفين) وتفصيل أي مقاييس أداء محددة من قبل الإدارة مثل "الربح قبل الزكاة".

٥. الممتلكات والمعدات

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، تم تحليل الحركات في الممتلكات والمعدات على النحو التالي:

	أراضي	مباني	معدات	سيارات	أثاث وتجهيزات	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦	١,١٥٠,٠٠٠	٢,٨٤٤,٤٤١	٥١٨,٠٠٨	٩٠٣,٣٢٨	٥١٧,٣١١	٥,٩٣٣,٠٨٨
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١,١٥٠,٠٠٠	٢,٨٤٤,٤٤١	٥١٨,٠٠٨	٩٠٣,٣٢٨	٥١٧,٣١١	٥,٩٣٣,٠٨٨
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦	-	١,٢١٥,٠٦٥	٢٩٥,٦٥٥	٥٨١,٨٢٠	٣٤٦,٤٧٥	٢,٤٣٩,٠١٥
الاستهلاك خلال الفترة	-	٤٢,١١٢	٣٥,٣٣٠	٨١,٤٢٣	١٥,٢٤٠	١٧٤,١٠٥
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	١,٢٥٧,١٧٧	٣٣٠,٩٨٥	٦٦٣,٢٤٣	٣٦١,٧١٥	٢,٦١٣,١٢٠
صافي القيمة الدفترية						
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	١,١٥٠,٠٠٠	١,٥٨٧,٢٦٤	١٨٧,٠٢٣	٢٤٠,٠٨٥	١٥٥,٥٩٦	٣,٣١٩,٩٦٨

٥. الممتلكات والمعدات (تتمة)

خلال الفترة، تم تحليل الحركات في الممتلكات والمعدات على النحو التالي:

	أراضي	مباني	معدات	سيارات	أثاث وتجهيزات	الإجمالي
(مدققة)						
التكلفة						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥	١,١٥٠,٠٠٠	٢,٨٠٨,٥٧٥	٤٠٩,٤٢٨	٨٥٥,٢٨٣	٤٩٥,٥٣٢	٥,٧١٨,٨١٨
الإضافات خلال العام	-	٣٥,٨٦٦	١٠٨,٥٨٠	٤٨,٠٤٥	٢١,٧٧٩	٢١٤,٢٧٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,١٥٠,٠٠٠	٢,٨٤٤,٤٤١	٥١٨,٠٠٨	٩٠٣,٣٢٨	٥١٧,٣١١	٥,٩٣٣,٠٨٨
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١,١٣٠,٤٧٠	٢٣١,١١٢	٣٧٣,٢٦٢	٣١٤,٨٠٤	٢,٠٤٩,٦٤٨
الاستهلاك خلال العام	-	٨٤,٥٩٥	٦٤,٥٤٣	٢٠٨,٥٥٨	٣١,٦٧١	٣٨٩,٣٦٧
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١,٢١٥,٠٦٥	٢٩٥,٦٥٥	٥٨١,٨٢٠	٣٤٦,٤٧٥	٢,٤٣٩,٠١٥
صافي القيمة الدفترية						
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,١٥٠,٠٠٠	١,٦٢٩,٣٧٦	٢٢٢,٣٥٣	٣٢١,٥٠٨	١٧٠,٨٣٦	٣,٤٩٤,٠٧٣

٦. العقارات الاستثمارية

خلال عام ٢٠٢٦، تم تحليل الحركات في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

	أراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦	٢٣٩,٠٩١,٧٤٤	٥١٣,٣٧٣,٤٤٤	٧٥٢,٤٦٥,١٨٨
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٣٩,٠٩١,٧٤٤	٥١٣,٣٧٣,٤٤٤	٧٥٢,٤٦٥,١٨٨
الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦	-	١٣٢,٩٥٨,٢٠٦	١٣٢,٩٥٨,٢٠٦
الاستهلاك خلال الفترة	-	٧,٧٠١,١٤٠	٧,٧٠١,١٤٠
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	-	١٤٠,٦٥٩,٣٤٦	١٤٠,٦٥٩,٣٤٦
القيمة الدفترية كما في			
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٢٣٩,٠٩١,٧٤٤	٣٧٢,٧١٤,٠٩٨	٦١١,٨٠٥,٨٤٢

٦. العقارات الاستثمارية (تتمة)

خلال عام ٢٠٢٥، تم تحليل الحركات في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

(مدققة)	أراضي	مباني	مباني تحت الإنشاء	الإجمالي
التكلفة				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥	٢٩٠,٦٢٦,١١٨	٥٢٠,٣٧٣,٤٤٤	٢٥٧,٨٧٠	٨١١,٢٥٧,٤٣٢
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٧)	(٤٧,٧١٤,٣٧٤)	-	-	(٤٧,٧١٤,٣٧٤)
محول إلى عقارات تحت التطوير لغرض البيع (إيضاح ١٣)	(٣,٨٢٠,٠٠٠)	(٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٠,٨٢٠,٠٠٠)
ألغي الاعتراف به خلال العام (إيضاح ٦,١)	-	-	(٢٥٧,٨٧٠)	(٢٥٧,٨٧٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٣٩,٠٩١,٧٤٤	٥١٣,٣٧٣,٤٤٤	-	٧٥٢,٤٦٥,١٨٨
الاستهلاك المتراكم				
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥	-	١٢١,٥٦٣,٤٧٩	-	١٢١,٥٦٣,٤٧٩
الاستهلاك خلال العام	-	١٥,٤١١,٩١٦	-	١٥,٤١١,٩١٦
محول إلى عقارات تحت التطوير لغرض البيع (إيضاح ١٣)	-	(٤,٠١٧,١٨٩)	-	(٤,٠١٧,١٨٩)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	١٣٢,٩٥٨,٢٠٦	-	١٣٢,٩٥٨,٢٠٦
القيمة الدفترية كما في				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٣٩,٠٩١,٧٤٤	٣٨٠,٤١٥,٢٣٨	-	٦١٩,٥٠٦,٩٨٢

٦,١ خلال عام ٢٠٢٥، ألغت الشركة الاعتراف بالتكاليف المرسملة سابقاً المتعلقة بمشروعين لأعمال التحسينات والدفاع المدني، حيث قررت الإدارة أن هذه التكاليف غير قابلة للاستخدام.

٦,٢ تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض، إن وجدت. تعاقدت الشركة مع شركة الأصول السعودية للاستشارات المهنية (مقيّم عقاري خارجي مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) المتخصصة في تقييم هذه العقارات الاستثمارية، ترخيص رقم (١٢١٠٠٠٠٢٧٣). بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ١,٥٥٩,٣٠٠,٩٥٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٦٨٠,٩٩٤,٧٧٥ ريال سعودي). صنفت الشركة قياسات القيمة العادلة هذه ضمن المستوى ٣ في هرمية القيمة العادلة بسبب استخدام مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة. تم تحديد القيمة العادلة من قبل المقيّم المستقل باستخدام مزيج من مدخل الدخل (بناءً على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة وعوائد الإيجار السوقية) ومدخل التكلفة (بناءً على تكلفة الإحلال الحالية المعدلة للاستهلاك). يُستخدم هذا النهج المختلط ليعكس الاستخدام الأعلى والأفضل للعقارات كما يراه المشاركون في السوق، مع الأخذ في الاعتبار الخصائص المحددة وإمكانات التطوير لمحفظة الشركة العقارية

٦. العقارات الاستثمارية (تتمة)

٦,٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أعادت الشركة تصنيف أصول بصافي قيمة دفترية إجمالية قدرها ٥٤,٥٢ مليون ريال سعودي من العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

- **عقارات تحت التطوير (إيضاح ٧):** قطع أراضٍ معينة تقع في حي القيروان (٢٧,٧١ مليون ريال سعودي)، وطريق الرياض والملك سلمان (٢٠ مليون ريال سعودي)، بالرياض، بقيمة دفترية قدرها ٤٧,٧١ مليون ريال سعودي. يعكس هذا التصنيف انتقال الموقع إلى مرحلة الإنشاء النشطة.
- **عقارات تحت التطوير لغرض البيع (إيضاح ١٣):** تمت إعادة تصنيف مبنى روابي الضباب بصافي قيمة دفترية إجمالية قدرها ٦,٨١ مليون ريال سعودي. بلغت التكلفة التاريخية للأصل ١٠,٨٢ مليون ريال سعودي (تتألف من ٣,٨٢ مليون ريال سعودي للأرض و ٧,٠٠ مليون ريال سعودي للمباني)، مع استهلاك متراكم قدره ٤,٠١ مليون ريال سعودي في تاريخ التحويل. تمت إعادة تصنيف هذا العقار بعد التزام الإدارة بخطة لإعادة التطوير والتصرف اللاحق.

٦,٤ تتألف العقارات الاستثمارية من مبانٍ تقع في حي حطين بالرياض. تم الاستحواذ على هذه العقارات وتطويرها وتحسينها خلال عام ٢٠٢٤ باستخدام تسهيلات تم الحصول عليها من البنك العربي الوطني، وهي مضمونة برهن على الأرض الأساسية لصالح البنك. تم ترتيب التمويل خصيصاً لتطوير وتحسين المباني الواقعة على أرض حطين. لم يتم الاعتراف بأي خسارة انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض في عام ٢٠٢٥. تم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالعقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه (مشروع مدارس حطين) في عام ٢٠٢٤ بمبلغ ٤,٧١٦,٦٣٦ ريال سعودي، محسوبة بسعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى هامش ربح ثابت.

٦,٥ يشمل رصيد التكلفة الافتتاحي للأراضي المذكورة أعلاه وحدات أُضيفت خلال عام ٢٠١٨، تم الاستحواذ عليها بموجب عقد بيع وحدات عقارية على الخارطة تم إبرامه مع صندوق ثروة الرياض الصناعي في ١٠ يوليو ٢٠١٨. شمل الشراء وحدات عقارية بأرقام قطع (٤٣٤، ٤٣٣، ٤٣٢، ٤٣١، ٤٠٠، ٣٩٩، ٣٩٨، ٣٩٧، ٣٩٦، ٣٩٥، ٣٩٤، ٣٩٣)، بمساحة إجمالية قدرها ١٧,٤١١,٣٦ متراً مربعاً بتكلفة إجمالية قدرها ٢٧,٧١٤,٣٧٤ ريال سعودي، شاملة للضريبة. خلال عام ٢٠١٨، تم سداد دفعات بإجمالي ١١,٤٩١,٣٢٦ ريال سعودي. شمل هذا المبلغ قيمة سعي قدرها ٦٧٥,٩٦١ ريال سعودي دُفعت عند توقيع الاتفاقية، والدفعتين الأولى والثانية بإجمالي ١٠,٨١٥,٣٦٦ ريال سعودي، والتي تم خصمها من استثمارات الشركة في الصندوق. خلال عام ٢٠١٩، تم خصم الدفعة الثالثة وجزء من الدفعة الرابعة، بمبلغ ٨,٦٩٦,٨٣٠ ريال سعودي، أيضاً من استثمارات الشركة. بلغ إجمالي المبلغ المدفوع حتى نهاية عام ٢٠١٩ مبلغ ٢٠,١٨٨,١٥٦ ريال سعودي، ليتبقى رصيد قدره ٧,٥٢٦,٢١٨ ريال سعودي. في عام ٢٠٢٢، تم تنفيذ تصفية جزئية، مما خفض الرصيد المتبقي إلى ٥,٠٤٣,٧٣١ ريال سعودي، يُدفع وفقاً لشروط الاتفاقية. كان من المتوقع أن تكون الأرض جاهزة وتسلم للشركة بحلول ١ سبتمبر ٢٠١٩ (الموافق ١٤٤١/٠١/٠٢هـ). ومع ذلك، لم يكتمل المشروع بنهاية تلك السنة المالية، على الرغم من أن تقييم الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أشار إلى اكتمال بنسبة ١٠٠٪. في ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٤، تلقت الشركة إشعاراً من مدير الصندوق بأن الأرض جاهزة للتسليم وأنه يجب تسوية الدين المستحق لإتمام إجراءات نقل الملكية. خلال عام ٢٠٢٥، تم إنجاز إجراءات النقل، وأُعيد تصنيف الأرض من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات تحت التطوير". وبناءً عليه، سددت الشركة التكلفة المتبقية لصندوق ثروة الرياض الصناعي وتخارجت من استثمارها في الصندوق.

٦,٦ تم تحميل الاستهلاك خلال الفترة المنتهية على النحو التالي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	(غير مدققة)	(مدققة)
تكلفة الإيرادات	٧,٧٠١,١٤٠	١٥,٤١١,٩١٦

٧. عقارات تحت التطوير

تمثل العقارات تحت التطوير أصولاً عقارية قيد الإنشاء أو التطوير حالياً للاستخدام المستقبلي لتحقيق عوائد إيجارية طويلة الأجل، أو لزيادة القيمة الرأسمالية، أو لإدارة الأصول المتكاملة. تحتفظ الشركة بمرونة استراتيجية فيما يتعلق بمحفظتها؛ وفي حال ظهور صفقة سوقية سانحة، قد تختار الإدارة بيع هذه الأصول لأطراف ثالثة، رهناً بإعادة التصنيف المناسب إلى "عقارات تحت التطوير لغرض البيع" أو "أصول محتفظ بها للبيع" قبل التصرف.

تشمل القيمة الدفترية لهذه العقارات تكلفة حيازة الأرض، وتكاليف الإنشاء المباشرة، وتطوير البنية التحتية للموقع، وأتعاب استشارات إدارة المشاريع، وأتعاب التصميم والهندسة المهنية، وغيرها من مصاريف إعداد وتطوير الموقع المنسوبة مباشرة.

تم تحليل الحركة في العقارات قيد التطوير خلال الفترة كما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
القيمة الدفترية:			
الرصيد في بداية الفترة		١٢٧,٤٦٩,١٢٩	١٠,٤٥٤,٢٠٢
الإضافات خلال الفترة		٦,٤٠٠,٥٥٩	٢٢,٢٢٨,٤٥٣
إضافة في الأراضي خلال الفترة		-	٤٧,٠٧٢,١٠٠
أراض محولة من العقارات الاستثمارية	٦	-	٤٧,٧١٤,٣٧٤
الرصيد في نهاية الفترة		١٣٣,٨٦٩,٦٨٨	١٢٧,٤٦٩,١٢٩

٨. الأصول غير الملموسة

تم تحليل الحركة في الأصول غير الملموسة للفترة المنتهية كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
	برامج حاسب آلي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي	الإجمالي
التكلفة:				
الرصيد في بداية الفترة	٥٠,١٨٨	٣٨٩,٢٨٥	٤٣٩,٤٧٣	٤٣٩,٤٧٣
محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	٣٨٩,٢٨٥	(٣٨٩,٢٨٥)	-	-
الرصيد في نهاية الفترة	٤٣٩,٤٧٣	-	٤٣٩,٤٧٣	٤٣٩,٤٧٣
الإطفاء المتراكم:				
الرصيد في بداية الفترة	٤١,١٧٩	-	٤١,١٧٩	٣٦,١٤٠
إطفاء خلال الفترة	٤١,٤٥١	-	٤١,٤٥١	٥,٠٣٩
الرصيد في نهاية الفترة	٨٢,٦٣٠	-	٨٢,٦٣٠	٤١,١٧٩
القيمة الدفترية كما في				
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٥٦,٨٤٣	-	٣٥٦,٨٤٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				٣٩٨,٢٩٣

٨,١ يمثل التحويل من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ التكاليف المتعلقة بتطبيق نظام جديد لتخطيط موارد المؤسسات. أصبح النظام جاهزاً للتشغيل في عام ٢٠٢٦، وتم رسملة التكاليف المرتبطة به وتحويلها إلى برامج حاسب آلي.

٩. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
نقد لدى البنوك			
- حسابات جارية		١,٥٩٢,٨٨٧	٨٨٠,٩١٦
- حسابات ادخار	٩,١	٣٦,٠١٤,٦٤١	٣٧,٥٢٠,٩٢٨
نقد بالصندوق		-	٣٤,٧٦٣
		٣٧,٦٠٧,٥٢٨	٣٨,٤٣٦,٦٠٧

٩,١ تحمل الأرصدة في حسابات الادخار معدل ربح سنوي فعال يتراوح تقريبًا بين ٣,٥% و ٤,٥% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: نفس النسبة).

١٠. نقد مقيد بالبنك

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ النقد المقيد لدى البنوك ٢٨,٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٩٠ مليون ريال سعودي). يمثل هذا الرصيد متحصلات من بيع وحدات عقارية على الخارطة، والتي تُحتفظ بها مبدئياً في حسابات ضمان مخصصة وفقاً للمتطلبات التنظيمية. نظراً لأن المبيعات ذات الصلة قد اكتملت قبل تاريخ التقرير، فإن عملية الإفراج عن هذه الأموال وتحويلها إلى حساباتها البنكية التشغيلية غير المقيدة قيد التنفيذ.

١١. ذمم مدينة من مستأجرين ومبيعات على الخارطة

١١أ) ذمم مدينة من مستأجرين

تُثبت الذمم المدينة من المستأجرين بالتكلفة المطفأة، صافية من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
إجمالي الذمم المدينة من المستأجرين		١٠,٦٧٠,٥٢٢	٥,١٩٦,١٠٢
مخصوماً منها: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١١,١	(٤,٢٠٧,٣٩١)	(٣,٦٦١,٢٧٢)
		٦,٤٦٣,١٣١	١,٥٣٤,٨٣٠

١١,١ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وتحليل الأعمار

كانت الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال الفترة المعنية كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	٣,٦٦١,٢٧٢	٣,٩٨٠,١٥١
خسارة انخفاض في القيمة/(عكس) خلال الفترة	٥٤٦,١١٩	(٣١٨,٨٧٩)
الرصيد في نهاية الفترة	٤,٢٠٧,٣٩١	٣,٦٦١,٢٧٢

١١ب) ذمم مدينة تجارية – مبيعات على الخارطة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، يمثل الرصيد البالغ ٣٧,٢٦٥,٢٥٠ ريال سعودي مبالغ مستحقة تعاقدياً من العملاء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا يوجد) نشأت عن مبيعات على الخارطة اكتملت خلال الفترة. تُقاس هذه الذمم المدينة بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. تراقب الشركة هذه الذمم المدينة بحثاً عن خسائر ائتمانية متوقعة بناءً على الجدارة الائتمانية للعميل، وأنماط التحصيل التاريخية، والضمانات المحتفظ بها على الوحدات الأساسية؛ ولا يُعتبر تكوين مخصص انخفاض ضرورياً كما في تاريخ التقرير.

١٢. دفعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
دفعات مقدمة للموردين	٤,٢٥٠,٨٨٦	٣,٥٦٥,٤٥٢
استرداد ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمشاريع	٢,١٦١,٤٢٨	٢,٠١١,٤٩٦
سلف للموظفين	٨٣٠,٠١٣	٥٦٩,٣٤٥
إيرادات تمويل مستحقة	٢١,٨٢٤	٨٩,٣٦٦
هامش ضمان بنكي	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠
تأمين طبي مدفوع مقدماً	٥١٤,٠٠٠	٣٧٢,٣٣٢
أرصدة مدينة أخرى	-	٤٤,٤٨٨
	٧,٨٥٣,١٥١	٦,٧٢٧,٤٧٩

١٣. عقارات تحت التطوير لغرض البيع

تشمل العقارات تحت التطوير لغرض البيع عقارات مكتملة وتحت الإنشاء يتم تطويرها لغرض بيعها كوحدات سكنية أو تجارية وقطع أراضٍ حددتها الإدارة للبيع في المستقبل ضمن سياق العمل المعتاد للشركة.

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
القيمة الدفترية:			
الرصيد في بداية الفترة		٥١,٤٥٥,٧٦٨	٥١,٧٤٥,١٨٠
الإضافات خلال الفترة		٨,٨٨٤,٦٧١	١٩,٠٠٥,٥٢٢
محول من العقارات الاستثمارية			
– أراضي	٦	-	٣,٨٢٠,٠٠٠
- مباني	٦	-	٢,٩٨٢,٨١١
تكلفة مبيعات العقارات	١٩	(٢٤,٦٩٤,٢٣٢)	(٢٦,٠٩٧,٧٤٥)
الرصيد في نهاية الفترة		٣٥,٦٤٦,٢٠٧	٥١,٤٥٥,٧٦٨

١٤. الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
ذمم دائنة تجارية		٢,٥٦٠,٣٨٣	٧,٦٣٢,٧٢٩
تكاليف متعلقة بالموظفين		١,٠١٥,٧٢٧	٢,٣٠٠,٢١٣
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان	١٧	٣٤٦,٨٠٥	١,٥٢٣,٠٠٠
ضريبة القيمة المضافة		٤٨٣,٨٧٥	١٢٢,٥٦٥
أتعاب مهنية مستحقة		٢٨١,٠٠٠	١٥٧,٥٠٠
تأمينات اجتماعية مستحقة		٨١,٥٢٦	٧٧,٨٢٤
ضريبة الاستقطاع		-	٢٤,٥٢٢
أخرى		-	٢,٦٦٧
		٤,٧٦٩,٣١٦	١١,٨٤١,٠٢٠

١٥. التزامات منافع الموظفين المحددة

تطبق الشركة خطة منافع محددة غير ممولة لموظفيها، والتي تتوافق مع متطلبات نظام العمل السعودي. تُحدد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة سنويًا بواسطة خبير إكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "**منافع الموظفين**". يتم الوفاء بالتزام الشركة بدفع هذه المنافع عند استحقاقها.

يتم تحليل الحركة خلال الفترة على النحو التالي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	١,٣٦٠,٨٨٣	٨٨١,٠٧٨
محمل على قائمة الربح أو الخسارة	٢٢٧,٧٤٢	٤٧٠,٧٠٩
خسارة إعادة القياس في الدخل الشامل الآخر	-	٦٤,٠١٤
منافع مدفوعة خلال الفترة	(٣٥١,٥٩٤)	(٥٤,٩١٨)
الرصيد في نهاية الفترة	١,٢٣٧,٠٣١	١,٣٦٠,٨٨٣

١٦. القروض والتسهيلات

تتكون القروض والتسهيلات مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
المطلوبات غير المتداولة			
قروض - قرض طويل الأجل	١٦,١	٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
المطلوبات المتداولة			
الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل	١٦,١	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠
قروض قصيرة الأجل	١٦,٢	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
قروض – متداولة		٧٩,٠٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٠٠,٠٠٠
إجمالي القروض والتسهيلات		١٤٧,٠٠٠,٠٠٠	١٤٦,٠٠٠,٠٠٠

١٦,١ قروض طويلة الأجل

في ٥ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ، الموافق ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع البنك العربي الوطني. تم الحصول على التمويل لغرض شراء وإعادة تطوير مبانٍ مقامة على أرض مملوكة للشركة في حي حطين بمدينة الرياض. تم الحصول على التسهيلات، البالغة إجمالاً ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مئة وسبعون مليون ريال سعودي)، في ١٥ شعبان ١٤٤٥هـ، الموافق ٢٥ فبراير ٢٠٢٤. يُسدد التمويل على خمسة أقساط سنوية متساوية بقيمة ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل قسط. استحق القسط الأول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ويستحق القسط الأخير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨. يتحمل التسهيل تكاليف تمويل بناءً على معدلات السايبور مضافًا إليها هامش ربح ثابت، وتُسدد بشكل نصف سنوي في ٣٠ يونيو و٣١ ديسمبر طوال مدة القرض. كجزء من ترتيبات التمويل، رهنت الشركة الأرض الواقعة في حي حطين لدى البنك العربي الوطني كضمان. لا يوجد أي تعهد مرتبط بهذا القرض.

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	١٣٦,٠٠٠,٠٠٠
السدادات خلال الفترة	-	(٣٤,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية الفترة	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠
مبوبة كالتالي:		
قروض طويلة الأجل - التزامات غير متداولة	٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
الجزء المتداول من القرض طويل الأجل – التزامات متداولة	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠

١٦,٢ قروض قصيرة الأجل

تم تحليل الحركة في القروض قصيرة الأجل كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	-
مستلم خلال السنة	٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠
السدادات خلال الفترة	(٣٤,٠٠٠,٠٠٠)	-
الرصيد في نهاية الفترة	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠

بعد تاريخ التقرير، سددت الشركة القرض قصير الأجل البالغ ٣٠ مليون ريال سعودي في ٦ يوليو ٢٠٢٦ بما في ذلك هامش التمويل المتعلق به.

١٦. القروض والتسهيلات (تتمة)

١٦,٣ يلخص الجدول أدناه ملف آجال استحقاق قروض الشركة كما يلي:

	قروض طويلة الأجل	قروض قصيرة الأجل	الإجمالي
٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)			
خلال سنة واحدة	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٩,٠٠٠,٠٠٠
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	-	-	-
الإجمالي	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)			
خلال سنة واحدة	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٧٨,٠٠٠,٠٠٠
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	٦٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٦٨,٠٠٠,٠٠٠
أكثر من خمس سنوات	-	-	-
الإجمالي	١٠٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤٦,٠٠٠,٠٠٠

١٧. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري الشركة معاملات مع أطراف ذات علاقة، والتي تشمل مساهميها وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين بشروط تجارية بحتة. تتم جميع هذه المعاملات في سياق الأعمال المعتاد وتتم الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الشركة.

أ. المعاملات الهامة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، دخلت الشركة في المعاملات الهامة التالية مع أطراف ذات علاقة:

- **توزيعات الأرباح:** وافق المجلس على توزيعات أرباح نقدية إجمالية قدرها ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٠,٣٠ ريال سعودي للسهم الواحد) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وقام بتفويض دفعها. تم دفع جزء من هذه التوزيعات لأطراف ذات علاقة بصفتهم مساهمين.

ب. تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأشخاص الذين لديهم السلطة والمسؤولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الشركة، بشكل مباشر أو غير مباشر. تبلغ التعويضات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ مبلغ ١,٣١٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ١,٢٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).

ج. أرصدة الأطراف ذات العلاقة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، كانت الأرصدة التالية مستحقة فيما يتعلق بمعاملات الأطراف ذات العلاقة:

- **مكافآت مستحقة الدفع:** يتم تضمين رصيد قدره ٣٤٦,٨٠٥ ريال سعودي ضمن "الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى" ويمثل مكافآت مجلس الإدارة واللجان المستحقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١,٥٢٣,٠٠٠ ريال سعودي).
- **أرصدة أخرى:** كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، لم تكن هناك أرصدة مستحقة هامة أخرى ناتجة عن معاملات مع أطراف ذات علاقة.

١٨. الإيرادات

تحقق الشركة إيراداتها من عقود مع العملاء لنقل السلع (العقارات) والخدمات (تأجير العقارات الاستثمارية). كان تفصيل الإيرادات حسب خطوط المنتجات/الخدمات الرئيسية وتوقيت الإثبات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو كما يلي:

(غير مدققة)	توقيت الإثبات	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
الإيرادات من العقود مع العملاء (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥)			
إيرادات بيع العقارات	في نقطة زمنية معينة	٦٩,٩٢٥,٠٠٠	٦١,١٦٠,٩٠٠
الدخل الإيجاري (المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)			
إيرادات إيجار العقارات	على مدى فترة زمنية	٤٩,٠٤١,٧٠٧	٤٨,٠١٧,٩٦٩
إجمالي الإيرادات		١١٨,٩٦٦,٧٠٧	١٠٩,١٧٨,٨٦٩

أرصدة العقود

يقدم الجدول التالي معلومات حول الذمم المدينة، وإيرادات الإيجار المستحقة، والإيجارات المدفوعة مقدماً، وأصول العقود، والتزامات العقود من عقود مع العملاء والمستأجرين في نهاية الفترة:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
أصول العقود			
الذمم المدينة من المستأجرين، صافي	١١أ	٦,٤٦٣,١٣١	١,٥٣٤,٨٣٠
ذمم تجارية مدينة – بيع على الخارطة	١١ب	٣٧,٢٦٥,٢٥٠	-
إيرادات إيجار مستحقة (أ)		-	١,١٨٥,٩٩١
التزامات العقود			
دفعات مقدمة مستلمة من العملاء - مبيعات (ب)		٣١,٥٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠
إيجارات مدفوعة مقدماً (إيرادات غير مكتسبة) (ج)		١٩,٧٠٤,٢٥٥	١٦,٢٩٣,٢٥٦

(A) إيرادات إيجار مستحقة: هي إيرادات تم إثباتها لأن المستأجر استخدم الأصل ولكن لم يتم إصدار فاتورة بها بعد. يتم تحويلها إلى ذمم مدينة عند إصدار الفاتورة.

(B) التزامات العقود: تمثل التزامات العقود التزام الشركة بنقل سلع أو خدمات إلى عميل استلمت الشركة مقابلاً عنه (أو أن مبلغاً من المقابل مستحق) من العميل. يمثل الرصيد البالغ ٣١,٥٠٠ ريال سعودي دفعات مقدمة مستلمة لمبيعات على الخارطة.

(C) إيجارات مدفوعة مقدماً: يمثل هذا مدفوعات الإيجار المستلمة من المستأجرين مقدماً عن فترة الإيجار المقابلة. يتم تسجيل هذه المبالغ مبدئياً كالتزام ويتم إثباتها لاحقاً كإيراد إيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر على أساس منتظم، أي على مدى الفترة التي تتعلق بها.

يتم تحليل الحركة خلال الفترة على النحو التالي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	١٦,٢٩٣,٢٥٦	٣٥,٣٢٢,٤٦٦
المفوتر خلال الفترة	٥٢,٤٥٢,٧٠٦	٧٨,٥٥١,١٦١
الإيرادات المثبتة خلال الفترة	(٤٩,٠٤١,٧٠٧)	(٩٧,٥٨٠,٣٧١)
الرصيد في نهاية الفترة	١٩,٧٠٤,٢٥٥	١٦,٢٩٣,٢٥٦

١٩. تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة الإيرادات التي تكبدتها الشركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		(غير مدققة)	(غير مدققة)
تكلفة مبيعات العقارات	١٣	٢٤,٦٩٤,٢٣٢	٢٦,٠٩٧,٧٤٥
استهلاك العقارات الاستثمارية	٦	٧,٧٠١,١٤٠	٧,٧١٨,١٠١
كهرباء، مياه، صرف صحي، صيانة ومرافق		١,٩٧١,٣٤٣	٥٢٠,٠٣٩
تكاليف متعلقة بالموظفين		١,٤٠٥,٩٩٤	٥٤٠,٦٨٠
مصاريف أخرى		٨٤١,٩٤١	١٣٩,٦٤٥
		٣٦,٦١٤,٦٥٠	٣٥,٠١٦,٢١٠

٢٠. المصاريف العمومية والإدارية

تتكون المصاريف العمومية والإدارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		(غير مدققة)	(غير مدققة)
رواتب وأجور وتكاليف أخرى متعلقة بالموظفين		٣,٤٤٢,١٠٢	٣,٥٣٨,٨٩١
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان		١٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠
أتعاب مهنية واستشارية ومراجعة (إيضاح ٢٠,١)	٢٠,١	٦١٢,٥٣٢	٤٥٨,٥١٣
رسوم واشتراكات		٣٣٦,٠٣٨	٣١٧,٨٦٠
دعم تقنية المعلومات والخدمات ذات الصلة		٢٤٥,٧٥٦	-
استهلاكات	٥	١٧٤,١٠٥	١٩٣,٢٥٩
إطفاءات	٨	٤١,٤٤٩	٢,٥١٩
مصاريف كهرباء ومياه وهاتف وصيانة وإصلاحات		٩٩,٢٩٥	٢٠٦,٢٥٩
أخرى		٣٢٦,٦٢٦	١٨٩,٤٧٧
		٥,٣٧٧,٩٠٣	٥,٠١٦,٧٧٨

٢٠,١ يشمل هذا أتعاباً مهنية لمراجعة القوائم المالية ومراجعة القوائم المالية الأولية المختصرة للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بمبلغ ٦٦,٥٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٥: ٥٧,٥٠٠ ريال سعودي).

٢١. مصروفات البيع والتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		(غير مدققة)	(غير مدققة)
وسائل التسويق والإعلان		٣١٦,٥٢٧	-
تكاليف متعلقة بالموظفين		١,٤٣١,٨٠٦	٤٥,٢٤٧
العلامة التجارية للشركة والعلامات التجارية		١١٠,٢٢٠	-
		١,٨٥٨,٥٥٣	٤٥,٢٤٧

٢٢. إيرادات أخرى

تتكون الإيرادات الأخرى خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو مما يلي:

	إيضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
		(غير مدققة)	(غير مدققة)
عوائد بنكية		٨١,٣٢٤	٥٦٣,٨٩٦
ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-	٣٤٢,٧٤١
إيرادات متنوعة أخرى		-	١,٠٠٠
		٨١,٣٢٤	٩٠٧,٦٣٧

٢٣. مخصص الزكاة

تم تحليل الحركة خلال الفترة كما يلي:

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
	(غير مدققة)	(مدققة)
الرصيد في بداية الفترة	١,٢٨٣,٢٩٧	١,٧٧٧,٤٧٥
محمل خلال الفترة	٩٠٩,٣٨٢	١,٢٨٣,٢٩٧
المدفوعات خلال الفترة	(١,٢٨٣,٢٩٨)	(١,٧٧٧,٤٧٥)
الرصيد في نهاية الفترة	٩٠٩,٣٨١	١,٢٨٣,٢٩٧

حالة التقييم

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية لجميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ضمناً، وحصلت على الشهادات المطلوبة، وهي سارية المفعول حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٧. أنهت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقييماتها لإقرارات الشركة لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٤. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية للربح العائد على المساهمين العاديين للفترة على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال تلك الفترات. تتطابق ربحية السهم المخفضة مع ربحية السهم الأساسية لأنه في تاريخ التقرير، ليس لدى الشركة أي أدوات مخفضة للربحية مصدرة.

	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	(غير مدققة)	(غير مدققة)
ربح الفترة (بالريال السعودي)	٦٩,٥٩٩,٦١٩	٦٤,٩٢٣,٣٣٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (وحدات)*	٣٩,٩٦٣,٩٣٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي)	١,٧٤	١,٦٢

تم احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ بعد استبعاد ١٢٠,٩٩١ سهم خزينة احتفظت بها الشركة خلال الفترة، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٣ "ربحية السهم".

٢٥. توزيعات الأرباح:

في ٢٧ أبريل ٢٠٢٦، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح نقدية بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للنصف الثاني من عام ٢٠٢٥، بواقع ٠,٣٠ ريال سعودي للسهم الواحد. كان تاريخ الأحقية لهذه التوزيعات هو ١٠ مايو ٢٠٢٦. بلغ صافي الأرباح المحولة للتوزيع في ١٤ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ١١,٩٧٥,٨٠٨ ريال سعودي. يعود الفرق بين المبلغ المعتمد والموزع إلى عدم دفع أي توزيعات أرباح على أسهم الخزينة التي تحتفظ بها الشركة في تاريخ الأحقية.

خلال عام ٢٠٢٥، وزعت الشركة توزيعات أرباح نقدية إجمالية قدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وقد شمل ذلك مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٤، والذي دُفع في ١٠ أبريل ٢٠٢٥، ومبلغ إضافي قدره ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن النصف الأول من عام ٢٠٢٥، والذي دُفع في ١ سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٦. تقارير القطاعات

٢٦,١ معلومات عامة وأساس التقسيم

تعمل الشركة ضمن قطاع جغرافي واحد، وهو المملكة العربية السعودية. لأغراض إعداد التقارير الإدارية، يتم تنظيم الشركة في وحدات عمل بناءً على منتجاتها وخدماتها. تمثل هذه الوحدات الأساس الذي تعتمد عليه الشركة في الإبلاغ عن معلومات قطاعاتها. القطاعات واجبة الإبلاغ، والتي تمثل وحدات العمل الاستراتيجية للشركة، مفصلة أدناه.

القطاعات واجبة الإبلاغ هي:

- **التطوير العقاري والمبيعات:** يعنى هذا القطاع بتطوير وبيع العقارات لاحقًا. يتم إثبات إيرادات بيع العقارات في نقطة زمنية محددة عند نقل السيطرة إلى العميل.
- **العقارات الاستثمارية والتأجير:** يحتفظ هذا القطاع بالعقارات الاستثمارية ويشغلها لتوليد إيرادات إيجارية. يتم إثبات إيرادات إيجار العقارات على مدار مدة الإيجار. بالنسبة للعقود ذات الدفعات الإيجارية المتغيرة، يتم إثبات الإيراد وفقًا للمبلغ المنصوص عليه تعاقديًا لكل فترة.

تراقب الإدارة العليا النتائج التشغيلية لكل قطاع لغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس مجمل الربح، حيث يعتبر هذا المقياس الأكثر ملاءمة لقياس أداء القطاع. لا يتم تخصيص التكاليف المؤسسية والإيرادات والمصروفات الأخرى على مستوى الشركة للقطاعات واجبة الإبلاغ، ويتم عرضها كمبلغ للمركز الرئيسي.

٢٦,٢ الأداء المالي للقطاعات

يعرض الجدول التالي معلومات الإيرادات والأرباح للقطاعات واجبة الإبلاغ للشركة للفترات المنتهية في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)	العقارات الاستثمارية والتأجير	التطوير العقاري والمبيعات	المركز الرئيسي	الإجمالي
الإيرادات	٤٩,٠٤١,٧٠٧	٦٩,٩٢٥,٠٠٠	-	١١٨,٩٦٦,٧٠٧
تكلفة الإيرادات	(١١,٩٢٠,٤١٨)	(٢٤,٦٩٤,٢٣٢)	-	(٣٦,٦١٤,٦٥٠)
مجمل الربح	٣٧,١٢١,٢٨٩	٤٥,٢٣٠,٧٦٨	-	٨٢,٣٥٢,٠٥٧
مصاريف عمومية وإدارية	(٦٩١,٢٧٨)	(٥٦,٥١٤)	(٤,٦٣٠,١١١)	(٥,٣٧٧,٩٠٣)
مصاريف بيع وتسويق	-	(١,٧٤٨,٣٣٣)	(١١٠,٢٢٠)	(١,٨٥٨,٥٥٣)
مخصص خسائر الانخفاض في القيمة	(٥٤٦,١١٩)	-	-	(٥٤٦,١١٩)
تكاليف التمويل	(٤,١٤١,٨٠٥)	-	-	(٤,١٤١,٨٠٥)
إيرادات أخرى	٨١,٣٢٤	-	-	٨١,٣٢٤
الربح قبل الزكاة	٣١,٨٢٣,٤١١	٤٣,٤٢٥,٩٢١	(٤,٧٤٠,٣٣١)	٧٠,٥٠٩,٠٠١

٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مدققة)	العقارات الاستثمارية والتأجير	التطوير العقاري والمبيعات	المركز الرئيسي	الإجمالي
الإيرادات	٤٨,٠١٧,٩٦٩	٦١,١٦٠,٩٠٠	-	١٠٩,١٧٨,٨٦٩
تكلفة الإيرادات	(٨,٩١٨,٤٦٥)	(٢٦,٠٩٧,٧٤٥)	-	(٣٥,٠١٦,٢١٠)
مجمل الربح	٣٩,٠٩٩,٥٠٤	٣٥,٠٦٣,١٥٥	-	٧٤,١٦٢,٦٥٩
مصاريف عمومية وإدارية	(٥٦٩,٣٩٣)	(٥٣,٠١٨)	(٤,٣٩٤,٣٦٧)	(٥,٠١٦,٧٧٨)
مصاريف بيع وتسويق	-	(٤٥,٢٤٧)	-	(٤٥,٢٤٧)
عكس خسائر الانخفاض في القيمة	٩٣٥,٨٣٥	-	-	٩٣٥,٨٣٥
تكاليف التمويل	(٥,١٥٤,٤٦٥)	-	-	(٥,١٥٤,٤٦٥)
إيرادات أخرى	٩٠٧,٦٣٧	-	-	٩٠٧,٦٣٧
الربح قبل الزكاة	٣٥,٢١٩,١١٨	٣٤,٩٦٤,٨٩٠	(٤,٣٩٤,٣٦٧)	٦٥,٧٨٩,٦٤١

٢٦. تقارير القطاعات (تتمة)

٢٦,٣ المركز المالي للقطاعات

يعرض الجدول التالي معلومات الأصول والالتزامات للقطاعات واجبة الإبلاغ للشركة كما في:

	العقارات الاستثمارية والتأجير	التطوير العقاري والمبيعات	المركز الرئيسي	الإجمالي
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ (غير مدققة)				
إجمالي الأصول	٦٣٨,٧٢٩,٦٥٢	٢٦٠,١١٣,٧٨٣	٣,٦٧٦,٨١١	٩٠٢,٥٢٠,٢٤٦
إجمالي المطلوبات	١٢٣,٤٣٢,٨٤٨	٤٩,٨٠٠,٨١٦	٩٠٩,٣٨١	١٧٤,١٤٣,٠٤٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة)				
إجمالي الأصول	٦٦٧,٣٩١,٨٨٩	١٨٠,٨٢٤,٨٩٧	٣,٨٩٢,٣٦٧	٨٥٢,١٠٩,١٥٣
إجمالي المطلوبات	١١٩,٦٦١,٤٥٠	٥٧,٧٤١,٠٢٠	١,٢٨٣,٢٩٧	١٧٨,٦٨٥,٧٦٧

٢٦,٤ معلومات عن العملاء الرئيسيين

لدى الشركة إيرادات من عملاء رئيسيين، وهم العملاء الذين يمثل كل منهم على حدة ١٠% أو أكثر من إجمالي إيرادات الشركة من قطاع "تأجير العقارات". للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغ إجمالي الإيرادات من ثلاثة عملاء رئيسيين ٢٣,٦١ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٥: ٢٢,٢٨ مليون ريال سعودي من ثلاثة عملاء).

٢٧. الأدوات المالية – القيمة العادلة

تتألف الأصول المالية الرئيسية للشركة من النقد وما في حكمه، والذمم المدينة من المستأجرين وبعض الأصول المتداولة الأخرى. وتشمل التزاماتها المالية الرئيسية القروض، ومصاريف مستحقة وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى والالتزامات المتداولة الأخرى. يتم الاحتفاظ بهذه الأدوات بشكل أساسي لإدارة سيولة الشركة وتمويل عملياتها. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية للشركة لا تختلف جوهريًا عن قيمها الدفترية.

٢٨. الارتباطات والالتزامات الطارئة

الارتباطات الرأسمالية:

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦، بلغت الارتباطات الرأسمالية القائمة للعقارات قيد التطوير والعقارات قيد التطوير لغرض البيع ٣٦,٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٧,٦٧ مليون ريال سعودي).

ضريبة الأراضي البيضاء

تخضع الشركة لنظام ضريبة الأراضي البيضاء والعقارات الشاغرة، بصيغته المعدلة بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٤٤ بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢٥ وقرار مجلس الوزراء رقم ٧٥٨ بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥. وقد تم تفعيل الإطار النظامي بشكل أكبر عبر اللائحة التنفيذية الصادرة في ٢٢ أغسطس ٢٠٢٥.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (MOMAH) تقييمات مؤرخة في ١ يناير ٢٠٢٦ بمبلغ ٢١,١٨ مليون ريال سعودي على قطع أراضٍ محددة (الأراضي محل التقييم) تملكها الشركة. تم تعديل هذه التقييمات لاحقاً واستكمالها بفواتير إضافية صادرة في ٠٤ مارس ٢٠٢٦ و ١٦ أبريل ٢٠٢٦. يبلغ إجمالي التقييمات المعدلة ٢٨,٦٤ مليون ريال سعودي. تم احتساب هذه التقييمات بمعدل ١٠٪ من قيمة الأرض، مما يعكس تصنيف الوزارة للقطع بموجب لوائح المرحلة الثالثة المعدلة. يفترض هذا التصنيف مسبقاً أن الأراضي متاحة للتطوير الفوري، وهو ما تعترض عليه الشركة بناءً على وقائع جوهرية.

أجرت الإدارة مراجعة قانونية شاملة وتوصلت إلى أن هناك إعفاءات نظامية سارية بموجب المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية. تحتفظ الشركة بوثائق موثقة تثبت أن الأراضي لم تكن متاحة للتطوير بسبب عوائق تنظيمية ومادية طوال فترة التقييم، بما في ذلك:

- إيقافات مفروضة من الحكومة (إيقاف): تمنع إصدار تراخيص البناء والحفر اللازمة.
- إشغال من قبل طرف ثالث: تعدي مادي من قبل مقاولي المرافق العامة يمنع الوصول إلى الموقع.

تحتفظ الشركة بمخططات رئيسية معتمدة ونشطة وهي على استعداد لبدء الإنشاء بمجرد رفع هذه القيود الخارجية. تُعزى التأخيرات فقط إلى هذه العوامل، التي تعلق قانونياً الجدول الزمني للتطوير. بعد نهاية الفترة، قدمت الشركة اعتراضات رسمية بين ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ و ٢٩ أبريل ٢٠٢٦ تطلب إلغاء التقييمات بناءً على التجميد التنظيمي الموثق، ولا تزال حالة هذه القطع حالياً "قيد المراجعة".

وبناءً على ذلك، قدرت الإدارة أن تدفقاً خارجياً للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ليس محتملاً وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٣٧، ولم يتم إثبات أي مخصص في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة المستقلة، وتم الإفصاح عن المبلغ كالتزام محتمل.

٢٩. الأحداث اللاحقة لفترة التقرير

لم تقع أي أحداث جوهرية لاحقة لفترة التقرير تتطلب تعديلات أو إفصاحات إضافية في هذه القوائم المالية الأولية المختصرة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في مواضع أخرى في الإيضاحات المرفقة.

٣٠. الموافقة على القوائم المالية الأولية المختصرة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة وتم تفويض إصدارها في ٤ اغسطس ٢٠٢٦م الموافق ٢٠ صفر ١٤٤٨هـ.