بنان العقارية
Banan Real Estate

# مستند انتقال شركة بنان العقارية من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية

شركة بنان العقارية ("المُصدر") هي شركة مساهمة سعودية عامة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م)، والصادر من مدينة الرياض، وهي مدرجة في السوق الموازية منذ تاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١١م).

يبلغ إجمالي أسهم المُصدر (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم عادي وهي مملوكة بنسبة (٣٢,٢٣٪) من قبل الجمهور، وذلك من خلال انتقال أسهم المُصدر من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية.

تأسست شركة بنان العقارية («**الشركة**» أو «**المُصدر**») بدايةً باسم شركة أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي مقسم إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانين حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسين ريال سعودي وجميعها حصص نقدية متساوية القيمة وذلك بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م)، والسجل التجاري رقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) الصادر بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م). بتاريخ ١٤٣٤/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٩/١٨م) تم تحويل الكيان القانوني للمُصدر من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وزيادة رأس ماله من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي بموجب قرار الجمعية التحويلية للمُصدر وبموجب قرار معالي وزير التجارة (التجارة والصناعة في ذلك الوقت) رقم (٢٨٠/ق) الصادر بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م). وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال المُصدر إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي متطابقة من جميع النواحي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وذلك عن طريق إصدار أسهم منحة مجانية لمساهمي المُصدر بواقع سهم واحد مجاني لكل سهمين قائمين، كما تم تغيير اسم المُصدر ليصبح شركة بنان العقارية. وتم إدراج أسهم المُصدر في السوق الموازية (نمو) بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٨/١١م). وبتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية للتصويت على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد إلى (١) ريال للسهم الواحد، مع إبقاء رأس المال دون تغيير وبذلك أصبح عدد أسهم المُصدر (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهماً بدلاً من (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهماً، ولا يعطي السهم لحامله أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم («**المساهم**») أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها. وبتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م)، وافق مجلس إدارة المُصدر على انتقال المُصدر إلى السوق الرئيسية.

يبلغ رأس مال المُصدر الحالي (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل ومتطابقة من جميع النواحي، وبقيمة اسمية تبلغ (١) ريال سعودي واحد للسهم الواحد. إن جميع أسهم المُصدر من فئة واحدة، ولا تعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية. ويحق لكل مساهم («**المساهم**») أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها.

سيكون الانتقال لعدد (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم عادي تمثل إجمالي أسهم المُصدر، وبقيمة اسمية قدرها (١) ريال سعودي للسهم الواحد.

تتمثل أنشطة المُصدر كما في سجله التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة الأملاك، وخدمات التسجيل العيني للعقار. ويتمثل نشاط المُصدر الرئيسي في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة. وتتمثل أنشطة المُصدر كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية: الزراعة والحراجة وصيد الأسماك، التعدين واستغلال المحاجر، الصناعات التحويلية، إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء، إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها، التشييد، تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية، النقل والتخزين، أنشطة خدمات الإقامة والطعام، المعلومات والاتصالات، الأنشطة المالية وأنشطة التأمين، الأنشطة العقارية، الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية، الخدمات الإدارية وخدمات الدعم، الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الإلزامي، التعليم، أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي، الفنون والترفيه والتسلية، أنشطة الخدمات الأخرى، أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفراداً وأنشطة الأسر المعيشية، إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها، استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها، امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها، شراء واستئجار الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح المُصدر أو الغير وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح المُصدر أو للغير وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح المُصدر والبيع على الخارطة. ويزاول المُصدر أنشطته من خلال مقره الرئيسي في مدينة الرياض.

وكما في تاريخ مستند الانتقال هذا ("المستند")، لدى المُصدر (٨) ثمانية مساهمين كبار (يملك كل منهم ٥٪ أو أكثر من إجمالي أسهم المُصدر)، وهم: أحمد عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك بشكل مباشر عدد (٢٣,١٩٠,٣٠١) سهماً بنسبة (١١,٥٩٥٪)، وهشام عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك عدد (١٨,٦٥٥,٧٥٠) سهماً بنسبة (٩,٣٢٨٪)، ومنصور عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك عدد (١٦,٧٧٢,٠٠٠) سهماً بنسبة (٨,٣٨٦٪)، وعبد الله عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك عدد (١٦,٦٢٧,٠٦٠) سهماً بنسبة (٨,٣١٤٪)، وعبدالمحسن عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك عدد (١٦,١٢٢,٠٠٠) سهماً بنسبة (٨,٠٦١٪)، وعبد الرحمن عبد العزيز الحقباني الذي يملك عدد (١٤,٥٦٧,٠٠٠) سهماً بنسبة (٧,٢٨٤٪)، وقماشة إبراهيم عبيد الجبر التي تملك عدد (١٢,٠٩٦,٠٠٠) سهماً بنسبة (٦,٠٤٨٪)، ومحمد عبد العزيز صالح الحقباني الذي يملك عدد (١١,٨٧٣,٧٦١) سهماً بنسبة (٥,٩٣٧٪) من أسهم المُصدر كما في سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١ م) والصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

ينطوي الاستثمار في الأسهم محل الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية على مخاطر وأمور غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي «**إشعار مهم**» و «**عوامل المخاطرة**» الواردين في مستند الانتقال هذا بعناية من قِبَل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم المُصدر بعد الانتهاء من انتقالها وإدراجها في السوق الرئيسية.

(يرجى مراجعة الصفحة (هـ) «**الجدول الزمني لعملية الانتقال**»).

المستشار المالي
الدخيل
Aldukheil

«يحتوي مستند الانتقال هذا على معلومات قُدمت ضمن طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الصادرة عن السوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ب) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في مستند الانتقال هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مستند الانتقال إلى السوق الرئيسية إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أيّ تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان نفسهما صراحة من أيّ مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أيّ جزء منه».

صدر هذا المستند بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠م)

بنان العقارية
Banan Real Estate

# نسعى للريادة والتميز

# إشعار مهم

يقدم هذا المستند معلومات تفصيلية عن شركة بنان العقارية، والأسهم محل الانتقال من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية. وسيعامل المستثمرون المحتملون الذين يرغبون بالاستثمار في الأسهم محل الانتقال بعد الانتهاء من انتقال أسهم المُصدر وإدراجها وبدء تداولها في السوق الرئيسية على أساس أن قرار الاستثمار يستند إلى المعلومات التي يحتويها هذا المستند، والذي يمكن الحصول على نسخة منه من الموقع الإلكتروني للمُصدر (www.bananrealestate.com)، أو شركة مجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa)، أو شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» (www.saudiexchange.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي «**شركة مجموعة الدخيل المالية**» على موقع شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» عن نشر مستند الانتقال وإتاحته للمعاينة من قبل المستثمرين خلال المدة المُحددة وفقاً لقواعد الإدراج (لمدة عشرة أيام تداول تسبق تاريخ الانتقال إلى السوق الرئيسية).

كما يجب على المُصدر بعد حصوله على موافقة السوق على طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية أن ينشر مستند الانتقال خلال ثلاثة أيام تداول تلي إعلان صدور موافقة السوق على طلب الانتقال.

يحتوي مستند الانتقال هذا على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد الإدراج الصادرة عن تداول السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (ب) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مستند الانتقال هذا إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

وقد عين المُصدر شركة مجموعة الدخيل المالية كمستشار مالي («**المستشار المالي**») فيما يتعلق بانتقال أسهم المُصدر وإدراجها في السوق الرئيسية.

إن المعلومات الواردة في هذا المستند كما في تاريخ إصداره عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للمُصدر وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة المُصدر (فضلاً راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا المستند أو أية معلومات شفهية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم المُصدر أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

ولا يجوز اعتبار هذا المستند بمثابة توصية من جانب المُصدر أو من أعضاء مجلس إدارته أو من أي من مستشاريه للمشاركة في عملية الاستثمار في الأسهم محل الانتقال. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذا المستند ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار للأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الانتقال. ويتحمل كل مستلم لهذا المستند قبل اتخاذ قرار بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاستثمار في الأسهم محل الانتقال، وذلك لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذا المستند للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

# المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للمُصدر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للمُصدر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م والقوائم المالية الأولية الموحدة المفحوصة للفترة المالية المنتهية في٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، والتي تم إدراجها في هذا المستند، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). وقد تم فحص القوائم المالية الأولية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م و مراجعة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م من قبل شركة اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون، بينما تمت مراجعة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م من قبل شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال، علماً بأن المُصدر يصدر بياناته المالية بالريال السعودي.

# التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذا المستند على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف المُصدر في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة في الوقت الراهن، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات.

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذا المستند «**إفادات مستقبلية**»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «**يخطط**»، «**يعتزم**»، «**ينوي**»، «**يقدر**»، «**يعتقد**»، «**يتوقع**»، «**من المتوقع**»، «**يمكن**»، «**من الممكن**»، «**يحتمل**»، «**من المحتمل**»، «**سوف**»، «**قد**»، «**ربما**»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للمُصدر بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للمُصدر، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للمُصدر أو إنجازاته أو نتائجه وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذا المستند (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» في هذا المستند). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذا المستند، فإن النتائج الفعلية للمُصدر قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذا المستند.

ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي يتناولها هذا المستند قد لا تحدث على النحو الذي يتوقعه المُصدر وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أساسي.

# دليل المُصدر

## أعضاء مجلس الإدارة

يتولى إدارة المُصدر مجلس إدارة مؤلف من (٦) ستة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٤) أربع سنوات.

وقد تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة الحالي من قبل الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢١م)، والتي تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٦م)، ولمدة ثلاث سنوات ميلادية تنتهي في ١٤٤٧/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٥م).

| الاسم | المنصب | الصفة والاستقلالية | الجنسية | العمر | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية غير المباشرة | تاريخ العضوية |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني * | رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | سعودي | ٥٠ | ٨,٠٦١٠٪ | ٠,٠٨٨٢٪ | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |
| أحمد عبد الرحمن عبد العزيز الحقباني** | نائب رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | سعودي | ٤١ | ٠,١٠٠٠٪ | ٠,٠٦٠٠٪ | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |
| فيصل محمد عبد العزيز الحقباني | عضو مجلس إدارة | غير تنفيذي | سعودي | ٣٣ | ٠,٦٥٠٠٪ | لا يوجد | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |
| نايف عبدالله سعد الصفيان | عضو مجلس إدارة | غير تنفيذي | سعودي | ٥٢ | ١,٢٦٦٠٪ | لا يوجد | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |
| أحمد سليمان سلامة المزيني | عضو مجلس إدارة | مستقل | سعودي | ٤٧ | لا يوجد | لا يوجد | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |
| عبد العزيز محمد عبد العزيز القباني | عضو مجلس إدارة | مستقل | سعودي | ٤٢ | لا يوجد | لا يوجد | ٢٠٢٢/١٢/٢٦م |

ملاحظة (١): نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة، وهي مستخرجة من سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) والصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

ملاحظة (٢): تم تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة استناداً على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

* تتمثل الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبدالمحسن عبدالعزيز صالح الحقباني في ملكية زوجته دلال فهد عبدالرحمن العبيكان وابنه القاصر فهد عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنه القاصر عبدالعزيز عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنته القاصر ساره عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني.

** تتمثل الملكية غير المباشرة لنائب رئيس مجلس الإدارة أحمد عبدالرحمن الحقباني في ملكية زوجته نوف خالد محمد البواردي وابنه القاصر عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن الحقباني وابنته القاصر صيته أحمد عبدالرحمن الحقباني.

## عنوان المُصدر المسجل

### شركة بنان العقارية

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، حي المعذر الشمالي، الرياض
الرمز البريدي ١٢٣١٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥ -١١- ٩٦٦+
فاكس: ٤٨٠١٤٥٧ -١١- ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com
البريد الإلكتروني: info@bananrealestate.com

| ممثل المُصدر المُفوض الأول | ممثل المُصدر المُفوض الثاني |
|---|---|
| **الاسم: عبد المحسن عبد العزيز صالح الحقباني** | **الاسم: ماجد عبد الله محمد الناصر** |
| الصفة: رئيس مجلس الإدارة | الصفة: الرئيس التنفيذي |
| شركة بنان العقارية | شركة بنان العقارية |
| العنوان: ٢١٩٥ طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ٧٤٦٢ حي المعذر الشمالي، الرمز البريدي ١٢٣١٤، الرياض ٧٤٦٢. | العنوان: ٢١٩٥ طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، ٧٤٦٢ حي المعذر الشمالي، الرمز البريدي ١٢٣١٤، الرياض ٧٤٦٢. |
| المملكة العربية السعودية | المملكة العربية السعودية |
| هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥ -١١- ٩٦٦+ تحويلة: ٢٢٢ | هاتف: ٤٨٠٨٠٨٥ -١١- ٩٦٦+ تحويلة: ١١١ |
| فاكس: ٤٨٠١٤٥٧ -١١- ٩٦٦+ | فاكس: ٤٨٠١٤٥٧ -١١- ٩٦٦+ |
| الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com | الموقع الإلكتروني: www.bananrealestate.com |
| البريد الإلكتروني: abdulmohsen@bananrealestate.com | البريد الإلكتروني: malnasser@bananrealestate.com |

## سوق الأسهم

### شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

وحدة رقم: ١٥، طريق الملك فهد، العليا، الرياض
ص.ب. ٦٨٩٧ الرياض ١٢٢١١ -٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩ ٩٦٦+
فاكس: ٢١٨٩١٣٣ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa
البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

# المستشارون

## المستشار المالي

### مجموعة الدخيل المالية

شارع نعيم بن حماد، حي الوزارات، الرياض
ص.ب. ٢٤٦٢ الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٣٠٩٨٠٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٨٧٧٩٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.aldukheil.com.sa
البريد الإلكتروني: info@aldukheil.com.sa

## المستشارالقانوني

### مكتب محمد بن عبدالكريم العبيد

### محامون ومستشارون قانونيون

طريق الملك عبدالله، حي الحمراء، الرياض

ص.ب. ٦٣٨٩ الرياض ١٣٢١٦

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٣٨٥٨٩٤ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: mohammed@obaidlaws.com

## مستشارالعناية المهنية المالية

### شركة برايس ووتر هاوس كوبرز (pwc)

برج المملكة، العليا، الرياض

ص.ب. ٨٢٨٢ الرياض ١١٤٨٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١١٠٤٠٠ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢١١٠٤٠١ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com

البريد الإلكتروني: info@pwc.com

## المحاسب القانوني الحالي

### شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله اليحيى – محاسبون قانونيون

طريق الملك فهد، حي المحمدية، الرياض

ص.ب. ٨٥٤٥٣ الرياض ١١٦٩١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٦٩٣٥١٦ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٦٩٤٤١٩ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.lyca.com.sa

البريد الإلكتروني: info@lyca.com.sa

## المحاسب القانوني السابق

### شركة أسامة عبد الله الخريجي وشريكه- محاسبون قانونيون واستشاريو أعمال

حي الروضة – شارع محمود عارف

ص.ب. ١٥٠٤٦ جدة ٢١٤٤٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٦٠٠٠٨٥-١٢-٩٦٦+

فاكس: ٦٦٠٩٣٢٠-١٢-٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.oakcpa.com

البريد الإلكتروني: info@oakcpa.com

**تنويه:** إن جميع المستشارين المذكورين أعلاه قد أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا المستند وفق الشكل والسياق الظاهر فيه، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذا المستند.

# الجدول الزمني لعملية انتقال أسهم المُصدر إلى السوق الرئيسية:

| الحدث | التاريخ |
|---|---|
| تاريخ موافقة مجلس الإدارة على الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية | يوم الثلاثاء ١٤٤٤/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م) |
| تاريخ نشر تقرير مجلس الإدارة | يوم الخميس ١٤٤٥/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٨م) |
| تاريخ تقديم طلب الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية | يوم الأربعاء ١٤٤٥/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٥م) |
| تاريخ الحصول على موافقة شركة تداول السعودية | يوم الاثنين ١٤٤٦/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/١٨م) |
| فترة نشر مستند الانتقال للمعاينة في المواقع الالكترونية للمُصدر والسوق والمستشار المالي | عشرة أيام تداول تبدأ من يوم الأربعاء ١٤٤٦/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٠م) وتنتهي في يوم الثلاثاء ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٣م) |
| تاريخ تعليق/ إيقاف تداول أسهم المُصدر لغرض انتقاله للسوق الرئيسية | يوم الأربعاء ١٤٤٦/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٤م) |
| تاريخ آخر يوم من فترة تعليق/إيقاف التداول على السهم لغرض الانتقال للسوق الرئيسية | خلال مدة لا تزيد عن (٥) خمسة أيام تداول منذ تاريخ تعليق أسهم المُصدر. |
| تاريخ الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية | سيتم الإعلان عن تاريخ الانتقال إلى السوق الرئيسية عبر موقع شركة تداول السعودية. |

**تنويه:** سيتم الإعلان عن التواريخ والمواعيد في الموقع الالكتروني للمستشار المالي (مجموعة الدخيل المالية) (www.aldukheil.com.sa) والموقع الإلكتروني لشركة بنان العقارية (www.bananrealestate.com) والصحف المحلية في المملكة وعبر موقع شركة تداول السعودية الإلكتروني على الانترنت (www.saudiexchange.sa).

# جدول المحتويات


١- التعريفات والمصطلحات ..... ١

٢- عوامل المخاطرة ..... ٦

٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط المُصدر وعملياته ..... ٦

٢-١-١ مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها ..... ٦

٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات الجديد والنظام الأساس للمُصدر ..... ٦

٢-١-٣ مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية ..... ٧

٢-١-٤ مخاطر حداثة تطبيق قواعد الحوكمة اللازم تطبيقها في السوق الرئيسية ..... ٧

٢-١-٥ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة ..... ٧

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بالائتمان وعدم تمكن المُصدر من تحصيل مستحقاته ..... ٧

٢-١-٧ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات ..... ٨

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار المبرمة مع العملاء المستأجرين واحتمالية عدم سداد الإيجارات المستحقة بذمتهم ٨.

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال المُصدر ..... ٩

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة ..... ٩

٢-١-١١ مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية ..... ١٠

٢-١-١٢ المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية ..... ١٠

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم ..... ١٠

٢-١-١٤ مخاطر قرارات الإدارة ..... ١٠

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين ومتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل ..... ١٠

٢-١-١٦ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة ..... ١٠

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة ..... ١١

٢-١-١٨ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً ..... ١١

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية المهمة والمعايير الجديدة ..... ١٢

٢-١-٢٠ مخاطر العلامة التجارية ..... ١٢

٢-١-٢١ مخاطر احتمالية عدم القدرة على تأمين مشاريع جديدة أو عدم نجاحها ..... ١٢

٢-١-٢٢ مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم والبناء ..... ١٢

٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بتركز الإيرادات من أكبر أربعة عملاء ..... ١٢

٢-١-٢٤ المخاطر المرتبطة بالعقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ..... ١٣

٢-١-٢٥ مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية ..... ١٣

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المُصدر ..... ١٣

٢-١-٢٧ مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار ..... ١٣

٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المُصدر من أتعاب التأجير ..... ١٣
٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها ..... ١٤
٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بالشركة التابعة والإشراف على وظائفها المالية ..... ١٤
٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة ..... ١٤
٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في موجودات مالية ..... ١٥
٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية ..... ١٥
٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بالسيولة ..... ١٥
٢-١-٣٥ المخاطر المرتبطة بشروط وتعهدات اتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات والرهونات المقدمة ..... ١٦
٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير ..... ١٦
٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة ..... ١٦
٢-١-٣٨ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات ..... ١٧
٢-١-٣٩ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار القائمة حالياً ..... ١٧
٢-١-٤٠ المخاطر المرتبطة بصفقة الاستحواذ ..... ١٧
**٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي يعمل فيه المُصدر ..... ١٧**
٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة ..... ١٧
٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية ..... ١٧
٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية ..... ١٨
٢-٢-٤ مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين واللوائح التنظيمية ذات العلاقة ..... ١٨
٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بكود البناء السعودي ..... ١٨
٢-٢-٦ المخاطر المرتبطة بضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية ..... ١٩
٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية ..... ١٩
٢-٢-٨ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة ..... ١٩
٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بفرص النمو ..... ١٩
٢-٢-١٠ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية ..... ٢٠
٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب جديدة ..... ٢٠
٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري ..... ٢٠
٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال المُصدر .... ٢٠
٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتثمين العقاري ..... ٢٠
٢-٢-١٥ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء ..... ٢١
٢-٢-١٦ مخاطر التطوير العقاري ..... ٢١
٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل ..... ٢١
٢-٢-١٨ المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات ..... ٢١
٢-٢-١٩ المخاطر المتعلقة بتطبيق نظام التسجيل العيني للعقارات ..... ٢٢
**٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المدرجة في السوق الرئيسية ..... ٢٢**

٢-٣-١ مخاطر عدم استيفاء متطلبات السيولة في السوق الرئيسية بعد الانتقال ..... ٢٢
٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية ..... ٢٢
٢-٣-٣ مخاطر احتمال إصدار أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً ..... ٢٢
٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح لحاملي الأسهم ..... ٢٢
٢-٣-٥ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الكبار على مصالح المُصدر والمساهمين الآخرين ..... ٢٣
٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الانتقال إلى السوق الرئيسية ..... ٢٣
٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم ..... ٢٣
٢-٣-٨ مخاطر تعليق تداول أو إلغاء أسهم المُصدر نتيجة عدم نشر قوائمه المالية خلال المدة النظامية ..... ٢٣

## ٣- الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية ..... ٢٥

## ٤- المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة ..... ٢٧

٤-١ المعلومات القانونية ..... ٢٧
٤-١-١ اسم المُصدر ..... ٢٧
٤-١-٢ التاريخ والتأسيس ..... ٢٧
٤-١-٣ أغراض المُصدر ..... ٢٨
٤-١-٤ مدة المُصدر ..... ٢٩
٤-١-٥ تشكيل المجلس ..... ٢٩
٤-١-٦ الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وفق سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م) ..... ٢٩
٤-٢ مجلس الإدارة ..... ٣٠
٤-٢-١ قائمة الأعمال المنافسة لأعضاء مجلس الإدارة ..... ٣٠
٤-٢-٢ مكافآت المجلس ..... ٣٠
٤-٢-٣ اجتماعات المجلس ..... ٣١
٤-٢-٤ مسؤوليات المجلس ..... ٣١
٤-٣ لجان المجلس ..... ٣١
٤-٣-١ لجنة المراجعة ..... ٣١
٤-٣-٢ اختصاصات لجنة المراجعة ..... ٣٢
٤-٣-٣ لجنة المكافآت والترشيحات ..... ٣٢
٤-٣-٤ اختصاصات لجنة الترشيحات والمكافآت ..... ٣٣
٤-٤ الإدارة التنفيذية ..... ٣٤
٤-٥ الهيكل التنظيمي للمُصدر ..... ٣٥
٤-٦ القوى العاملة ..... ٣٥
٤-٧ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية ..... ٣٦
٤-٨ الغطاء التأميني ..... ٣٧

٤-٩ فروع المُصدر ..... ٣٧
٤-١٠ ملكية المُصدر في شركات أخرى ..... ٣٧
٤-١٠-١ شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٣٧
٤-١٠-٢ شركة بيت الاتحاد المالي ..... ٣٨
٤-١١ مشاريع المشتركة والاستثمارات ..... ٣٨
٤-١١-١ مشروع مشترك - عمارة البديعة ..... ٣٨
٤-١١-٢ مشروع مشترك - مركز تجاري بلوك ١٤ ..... ٣٨
٤-١٢ العقود مع الأطراف ذوي العلاقة ..... ٣٨
٤-١٣ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية ..... ٣٩
٤-١٤ الاتفاقيات الجوهرية ..... ٤٢
٤-١٥ العقارات ..... ٤٦
٤-١٦ عقود الإيجار ..... ٤٦
٤-١٧ العلامات التجارية وحقوق الملكية ..... ٤٨
٤-١٨ المنازعات والدعاوى القضائية ..... ٤٩
٤-١٩ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية ..... ٥١
٤-٢٠ إقرارات أخرى ..... ٥٢
٤-٢١ لمحة عامة على الشركة التابعة ..... ٥٢
٤-٢١-١ تاريخ وتأسيس الشركة التابعة ..... ٥٢
٤-٢١-٢ رأس مال الشركة التابعة ..... ٥٢
٤-٢١-٣ مجلس إدارة الشركة التابعة ..... ٥٣
٤-٢١-٤ لجان الشركة التابعة ..... ٥٤
٤-٢١-٥ القوى العاملة لدى الشركة التابعة ..... ٥٤
٤-٢١-٦ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية ..... ٥٤
٤-٢١-٧ الغطاء التأميني للشركة التابعة ..... ٥٧
٤-٢١-٨ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية للشركة التابعة ..... ٥٧
٤-٢١-٩ عقارات الشركة التابعة ..... ٥٨
٤-٢١-١٠ عقود إيجار الشركة التابعة ..... ٥٩
٤-٢١-١١ العلامات التجارية وحقوق الملكية للشركة التابعة ..... ٦١
٤-٢١-١٢ المنازعات والدعاوى القضائية للشركة التابعة ..... ٦١
٤-٢١-١٣ العقود مع الأطراف ذوي العلاقة في الشركة التابعة ..... ٦١
٤-٢١-١٤ الاستثمارات في الشركات الزميلة للشركة التابعة ..... ٦٨

## ٥- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة ..... ٧٠

### ٥-١ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية ..... ٧٠

### ٥-٢ نبذة عن المُصدر ..... ٧٢

### ٥-٣ العوامل الرئيسية المؤثرة على عمليات المُصدر ..... ٧٣

٥-٣-١ المخاطر المتعلقة بتركز الإيرادات من أكبر أربعة عملاء ..... ٧٣

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار القائمة حالياً ..... ٧٣

٥-٣-٣ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء ..... ٧٣

٥-٣-٤ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية ..... ٧٣

٥-٣-٥ المخاطر المرتبطة بشروط وتعهدات اتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات والرهونات المقدمة ..... ٧٤

٥-٣-٦ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات ..... ٧٤

٥-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالائتمان وعدم تمكن المُصدر من تحصيل مستحقاته ..... ٧٥

٥-٣-٨ المخاطر المتعلقة بالشركة التابعة والإشراف على وظائفها المالية ..... ٧٦

٥-٣-٩ المخاطر المرتبطة بالعقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ..... ٧٦

٥-٣-١٠ المخاطر المرتبطة بصفقة الاستحواذ ..... ٧٦

### ٥-٤ أسس الإعداد والتوحيد ..... ٧٧

٥-٤-١ أسس إعداد القوائم المالية ..... ٧٧

٥-٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية ..... ٧٧

### ٥-٥ ملخص السياسيات المحاسبية ..... ٧٨

٥-٥-١ عمليات تجميع الأعمال ..... ٧٨

٥-٥-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة ..... ٧٩

٥-٥-٣ قياس القيمة العادلة ..... ٧٩

٥-٥-٤ الممتلكات والمعدات ..... ٨٠

٥-٥-٥ العقارات الاستثمارية ..... ٨٠

٥-٥-٦ الموجودات غير الملموسة ..... ٨١

٥-٥-٧ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة ..... ٨١

٥-٥-٨ الأدوات المالية ..... ٨٢

٥-٥-٩ النقدية وشبه النقدية ..... ٨٦

٥-٥-١٠ أراضي متاحة للبيع ..... ٨٦

٥-٥-١١ المصاريف المدفوعة مقدمًا ..... ٨٦

٥-٥-١٢ منافع الموظفين ..... ٨٦

٥-٥-١٣ الزكاة ..... ٨٧

٥-٥-١٤ المخصصات ..... ٨٧

٥-٥-١٥ الموجودات والمطلوبات المحتملة ..... ٨٧

٥-٥-١٦ القروض ..... ٨٧
٥-٥-١٧ الإيرادات..... ٨٨
٥-٥-١٨ ترجمة العملات الأجنبية..... ٨٩
٥-٥-١٩ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية ..... ٨٩
٥-٥-٢٠ عقود الإيجار ..... ٨٩
٥-٥-٢١ المصاريف ..... ٩٠
٥-٥-٢٢ ضريبة القيمة المضافة ..... ٩٠
٥-٥-٢٣ ربحية السهم ..... ٩١
٥-٥-٢٤ توزيعات الأرباح النقدية..... ٩١
٥-٥-٢٥ المعايير والتفسيرات الجديدة ..... ٩١
٥-٥-٢٦ المعلومات القطاعية..... ٩٢
**٥-٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة..... ٩٢**
٥-٦-١ الأحكام..... ٩٢
٥-٦-٢ التقديرات والافتراضات ..... ٩٣
**٥-٧ نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ٩٤**
٥-٧-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ..... ٩٤
٥-٧-١-١ الإيرادات ..... ٩٩
٥-٧-١-٢ إيرادات التأجير ..... ١٠٠
٥-٧-١-٣ إيرادات بيع عقارات استثمارية ..... ١٠٤
٥-٧-١-٤ تكلفة الإيرادات..... ١٠٤
٥-٧-١-٥ إجمالي الربح بحسب الشركة..... ١٠٦
٥-٧-١-٦ مصاريف عمومية وإدارية ..... ١٠٧
٥-٧-١-٧ إيرادات أخرى ..... ١١٠
٥-٧-١-٨ تكاليف تمويلية ..... ١١١
٥-٧-٢ قائمة المركز المالي الموحدة..... ١١١
٥-٧-٢-١ الممتلكات والمعدات ..... ١١٥
٥-٧-٢-٢ العقارات الاستثمارية..... ١١٧
٥-٧-٢-٣ الموجودات غير الملموسة..... ١٢١
٥-٧-٢-٤ الاستثمارات في مشاريع مشتركة ..... ١٢١
٥-٧-٢-٥ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر..... ١٢٢
٥-٧-٢-٦ الاستثمارات في شركة زميلة ..... ١٢٣
٥-٧-٢-٧ موجودات حق الاستخدام..... ١٢٣
٥-٧-٢-٨ ذمم مدينة تجارية، بالصافي ..... ١٢٤
٥-٧-٢-٩ أراضي متاحة للبيع ..... ١٢٥

٥-٧-٢-١٠ أرصدة الأطراف ذات العلاقة ..... ١٢٦
٥-٧-٢-١١ مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى ..... ١٢٨
٥-٧-٢-١٢ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ..... ١٢٩
٥-٧-٢-١٣ النقدية وشبه نقدية ..... ١٣٠
٥-٧-٢-١٤ حقوق الملكية ..... ١٣٠
٥-٧-٢-١٥ القروض ..... ١٣٢
٥-٧-٢-١٦ التزامات الإيجار ..... ١٣٤
٥-٧-٢-١٧ التزامات منافع الموظفين ..... ١٣٥
٥-٧-٢-١٨ الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى ..... ١٣٥
٥-٧-٢-١٩ الزكاة ..... ١٣٦
٥-٧-٣ هيكل التمويل ..... ١٣٧
٥-٧-٤ قائمة التدفقات النقدية ..... ١٣٧
٥-٧-٥ الأحداث بعد نهاية السنة المالية ..... ١٤٠
٥-٧-٦ التعديلات على سنوات سابقة ..... ١٤٠
**٥-٨ نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤١**
٥-٨-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ..... ١٤١
٥-٨-١-١ الإيرادات ..... ١٤٤
٥-٨-١-٢ إيرادات التأجير ..... ١٤٥
٥-٨-١-٣ إيرادات بيع عقارات استثمارية ..... ١٤٨
٥-٨-١-٤ تكلفة الإيرادات ..... ١٤٨
٥-٨-١-٥ إجمالي الربح بحسب الشركة ..... ١٥٠
٥-٨-١-٦ مصاريف عمومية وإدارية ..... ١٥١
٥-٨-١-٧ إيرادات أخرى ..... ١٥٤
٥-٨-١-٨ تكاليف تمويلية ..... ١٥٥
٥-٨-٢ قائمة المركز المالي الموحدة ..... ١٥٦
٥-٨-٢-١ الممتلكات والمعدات ..... ١٥٨
٥-٨-٢-٢ العقارات الاستثمارية ..... ١٥٩
٥-٨-٢-٣ الموجودات غير الملموسة ..... ١٦٢
٥-٨-٢-٤ الاستثمارات في مشاريع مشتركة ..... ١٦٣
٥-٨-٢-٥ الاستثمارات في شركة زميلة ..... ١٦٤
٥-٨-٢-٦ موجودات حق الاستخدام ..... ١٦٤
٥-٨-٢-٧ ذمم مدينة تجارية، بالصافي ..... ١٦٥
٥-٨-٢-٨ أراضي متاحة للبيع ..... ١٦٦
٥-٨-٢-٩ أرصدة الأطراف ذات العلاقة ..... ١٦٦

٥-٨-٢-١٠ مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى ..... ١٦٨
٥-٨-٢-١١ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ..... ١٦٩
٥-٨-٢-١٢ النقدية وشبه نقدية ..... ١٧٠
٥-٨-٢-١٣ حقوق الملكية ..... ١٧٠
٥-٨-٢-١٤ القروض ..... ١٧٢
٥-٨-٢-١٥ التزامات الإيجار ..... ١٧٤
٥-٨-٢-١٦ التزامات منافع الموظفين ..... ١٧٤
٥-٨-٢-١٧ الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى ..... ١٧٥
٥-٨-٢-١٨ الزكاة ..... ١٧٦
٥-٨-٣ هيكل التمويل ..... ١٧٧
٥-٨-٤ قائمة التدفقات النقدية ..... ١٧٧
٥-٨-٥ الأحداث بعد نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م ..... ١٧٩
٥-٩ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ونتائج عملياتها ..... ١٧٩
٥-٩-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ..... ١٧٩
٥-٩-٢ قائمة المركز المالي ..... ١٨٢
٥-٩-٣ قائمة التدفقات النقدية ..... ١٨٥
٥-١٠ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ونتائج عملياتها لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٨٧
٥-١٠-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ..... ١٨٧
٥-١٠-٢ قائمة المركز المالي ..... ١٨٩
٥-١٠-٣ قائمة التدفقات النقدية ..... ١٩٢
٦- تقرير المحاسب القانوني ..... ١٩٥
٦-١ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م ..... ١٩٥
٦-٢ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م ..... ٢٤٥
٦-٣ القوائم المالية الموحدة المفحوصة للفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م ..... ٢٩٦

# فهرس الجداول


جدول ١: التعريفات والمصطلحات ..... ١

جدول ٢:هيكل الملكية الحالي للمُصدر ..... ٢٧

جدول ٣: مجلس إدارة المُصدر ..... ٢٩

جدول ٤ : الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وفق سجل المساهمين بتاريخ ٢٨ /١٤٤٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م). ..... ٢٩

جدول ٥ :قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة نايف الصفيان ..... ٣٠

جدول ٦: قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة فيصل الحقباني ..... ٣٠

جدول ٧: أعضاء لجنة المراجعة ..... ٣١

جدول ٨: أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات ..... ٣٣

جدول ٩: تفاصيل الإدارة التنفيذية ..... ٣٤

جدول ١٠: السيرة الذاتية للسيد/ ماجد بن عبد الله بن محمد الناصر ..... ٣٤

جدول ١١: السيرة الذاتية للسيد/ محمد محمود أبو خشبة ..... ٣٥

جدول ١٢: التراخيص والموافقات التي حصل عليها المُصدر ..... ٣٦

جدول ١٣:الغطاء التأميني ..... ٣٧

جدول ١٤: هيكل ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٣٧

جدول ١٥: تفاصيل ملكية المُصدر في شركة بيت الاتحاد المالي ..... ٣٨

جدول ١٦: عقود المُصدر القائمة مع أطراف ذات علاقة ..... ٣٩

جدول ١٧: اتفاقيات التمويل مع بنك الرياض ..... ٤٠

جدول ١٨: الاتفاقيات الجوهرية ..... ٤٢

جدول ١٩: تفاصيل الصكوك المملوكة للمُصدر ..... ٤٦

جدول ٢٠: عقود الإيجار السارية والمجددة للموقع التي يؤجرها المُصدر ..... ٤٧

جدول ٢١: عقود الإيجار السارية والمجددة للموقع التي يستأجرها المُصدر ..... ٤٨

جدول ٢٢: تفاصيل العلامة التجارية الخاصة بالمُصدر ..... ٤٨

جدول ٢٣: المنازعات والدعاوى القضائية الخاصة بالمُصدر ..... ٤٩

جدول ٢٤: هيكل ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في سجل المساهمين الخاص بالشركة التابعة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٨هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/١١م). ٥٢

جدول ٢٥: مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٣

جدول ٢٦: أعضاء لجنة المراجعة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٤

جدول ٢٧: الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٥

جدول ٢٨: الغطاء التأميني للشركة التابعة ..... ٥٧

جدول ٢٩: تفاصيل اتفاقية التمويل مع بنك الرياض الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٧

جدول ٣٠ : الصكوك التي تملكها شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٨
جدول ٣١: قائمة أكبر عقود إيجار خاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٥٩
جدول ٣٢: تفاصيل العلامة التجارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٦١
جدول ٣٣: المنازعات والدعاوى القضائية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٦١
جدول ٣٤: العقود القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ..... ٦١
جدول ٣٥: استثمارات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في شركات زميلة ..... ٦٨
جدول ٣٦: نسبة الملكية في الشركة التابعة للمُصدر (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) ..... ٧٢
جدول ٣٧: الفرع الذي تمارس الشركة التابعة أنشطتها الفرعية من خلاله ..... ٧٢
جدول ٣٨: الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات ..... ٨٠
جدول ٣٩: الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة ..... ٨١
جدول ٤٠: الاعتراف بالأرباح والخسائر وعرضها لكل فئة قياس ..... ٨٤
جدول ٤١ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ٩٤
جدول ٤٢ : الإيرادات بحسب المُصدر وشركته التابعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ٩٩
جدول ٤٣: نسبة الإيرادات بحسب النشاط من الإجمالي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ٩٩
جدول ٤٤: إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٠
جدول ٤٥: إيرادات التأجير من أكبر (٥) عقارات للمُصدر وشركته التابعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠١
جدول ٤٦: إيرادات التأجير لشركة بنان العقارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٢
جدول ٤٧: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٢
جدول ٤٨ : إيرادات التأجير من أكبر ٤ عملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٣
جدول ٤٩: إيرادات بيع عقارات استثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٤
جدول ٥٠: تكلفة الإيرادات بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٤
جدول ٥١ : تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٥
جدول ٥٢: إجمالي الربح بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٦
جدول ٥٣: مصاريف عمومية وإدارية بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٧
جدول ٥٤: المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٠٧
جدول ٥٥: الإيرادات الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٠
جدول ٥٦: تكاليف التمويل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١١
جدول ٥٧: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١١
جدول ٥٨: مؤشرات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٣
جدول ٥٩: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٥
جدول ٦٠ : صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٧
جدول ٦١: العقارات الاستثمارية بحسب الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٨

جدول ٦٢: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١١٩
جدول ٦٣: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٠
جدول ٦٤: الموجودات غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢١
جدول ٦٥: الاستثمارات في المشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢١
جدول ٦٦: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٢
جدول ٦٧: حركة الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٢
جدول ٦٨: الاستثمارات في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م. ..... ١٢٣
جدول ٦٩: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٣
جدول ٧٠: الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٤
جدول ٧١ : تحليل أعمار الذمم التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٤
جدول ٧٢ : حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٥
جدول ٧٣: أراضي متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٥
جدول ٧٤ : المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٦
جدول ٧٥ : المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٧
.جدول ٧٦ : المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٧
جدول ٧٧: مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٨
جدول ٧٨ : الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٢٩
جدول ٧٩ : نقدية وشبه نقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٠
جدول ٨٠: حقوق الملكية لعام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٠
جدول ٨١: احتياطيات أخرى لعام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣١
جدول ٨٢ : حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٢
جدول ٨٣ : جدول القروض القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ..... ١٣٣
جدول ٨٤: التزامات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٤
جدول ٨٥: التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٥
جدول ٨٦ : الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٥
جدول ٨٧: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٦
جدول ٨٨: هيكل تمويل المصدر للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٧
جدول ٨٩: قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٣٧
جدول ٩٠ : التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م ..... ١٤٠
جدول ٩١ : التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ..... ١٤٠
جدول ٩٢ : التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ..... ١٤٠
جدول ٩٣: قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤١

جدول ٩٤: الإيرادات بحسب المُصدروشركته التابعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٤
جدول ٩٥: نسبة الإيرادات بحسب النشاط من الإجمالي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٤
جدول ٩٦: إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٥
جدول ٩٧: إيرادات التأجير من أكبر (٥) عقارات للمُصدروشركته التابعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٥
جدول ٩٨: إيرادات التأجير لشركة بنان العقارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٦
جدول ٩٩: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٧
جدول ١٠٠: إيرادات التأجير من أكبر ٤ عملاء لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٧
جدول ١٠١: إيرادات بيع عقارات استثمارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٨
جدول ١٠٢: تكلفة الإيرادات بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٨
جدول ١٠٣: تكلفة الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٤٩
جدول ١٠٤: إجمالي الربح بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٥٠
جدول ١٠٥: مصاريف عمومية وإدارية بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٥١
جدول ١٠٦: مصاريف عمومية وإدارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٥١
جدول ١٠٧: الإيرادات الأخرى لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٥٤
جدول ١٠٨: تكاليف التمويل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٥٥
جدول ١٠٩: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٥٦
جدول ١١٠: مؤشرات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٥٧
جدول ١١١: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٥٨
جدول ١١٢: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٥٩
جدول ١١٣: العقارات الاستثمارية بحسب الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٠
جدول ١١٤: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦١
جدول ١١٥: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٢
جدول ١١٦: الموجودات غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٢
جدول ١١٧: الاستثمارات في المشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٣
جدول ١١٨: الاستثمارات في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٤
جدول ١١٩: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٤
جدول ١٢٠: الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٥
جدول ١٢١: تحليل أعمار الذمم التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٥
جدول ١٢٢: حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٥
جدول ١٢٣: أراضي متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٦
جدول ١٢٤: المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٦٦
جدول ١٢٥: المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٧

جدول ١٢٦: المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٧
جدول ١٢٧: مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٨
جدول ١٢٨: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٦٩
جدول ١٢٩ نقدية وشبه نقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٠
جدول ١٣٠: حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٠
جدول ١٣١: احتياطيات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧١
جدول ١٣٢: حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٢
جدول ١٣٣: جدول القروض القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٢
جدول ١٣٤: التزامات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٤
جدول ١٣٥: التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٤
جدول ١٣٦: الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٥
جدول ١٣٧: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٦
جدول ١٣٨ : هيكل تمويل المصدر للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٧٧
جدول ١٣٩ : قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٧٧
جدول ١٤٠ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٧٩
جدول١٤١ : إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري حسب أهم العقارات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٨١
جدول ١٤٢ : قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٨٢
جدول ١٤٣ : قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ..... ١٨٥
جدول ١٤٤ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م ..... ١٨٧
جدول ١٤٥: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري حسب أهم العقارات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٨٨
جدول ١٤٦ : قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ..... ١٨٩
جدول: ١٤٧: قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ..... ١٩٢

بنان العقارية
Banan Real Estate

# التعريفات والمصطلحات

# 01

# ١- التعريفات والمصطلحات

يوضح الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارات المستخدمة في مستند الانتقال هذا:

جدول ١: التعريفات والمصطلحات

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| الشركة أو المُصدر | شركة بنان العقارية، شركة مساهمة عامة. |
| الإدارة أو الإدارة العليا أو الإدارة التنفيذية | إدارة شركة بنان العقارية. |
| المجلس أو مجلس الإدارة | مجلس إدارة المُصدر الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (ج) من هذا المستند. |
| النظام الأساسي | النظام الأساسي للمُصدر. |
| وزارة التجارة | وزارة التجارة بالمملكة العربية السعودية. |
| السهم | سهم عادي بقيمة اسمية (١) ريال سعودي واحد من أسهم شركة بنان العقارية. |
| القيمة الاسمية | القيمة الاسمية لأسهم المُصدر والبالغة (١) ريال سعودي واحد للسهم الواحد. |
| حقوق التصويت | حقوق التصويت في الجمعيات العامة للمُصدر. ولدى المُصدر فئة واحدة فقط من الأسهم وهي الأسهم العادية، ولا يتمتع أي مساهم بحقوق أفضلية في التصويت، ويمنح كل سهم لحامله صوتاً واحداً، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد الأسهم التي يمتلكها حضور الجمعية العامة والتصويت فيها. |
| الشخص | الشخص الطبيعي أو الاعتباري. |
| المستثمر | شخص من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية يملك أوراقا مالية أو يعتزم تملكها، بما في ذلك الأوراق المالية المودعة. |
| المساهم أو المساهمون | حامل أو حملة أسهم المُصدر في أي وقت من الأوقات. |
| المساهمون الكبار | مساهمو المُصدر الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم المُصدر والواردة أسمائهم في صفحة الغلاف من هذا المستند. |
| مستند الانتقال / المستند | مستند الانتقال هذا، وهو الوثيقة المطلوبة لانتقال أسهم المُصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وذلك بموجب قواعد الإدراج. |
| السوق الرئيسية | السوق التي تتداول فيها الأوراق المالية التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب الرابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وقبول إدراجها بموجب الباب الثالث من قواعد الإدراج. |
| السوق الموازية «نمو» | السوق التي تتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب السابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وقبول إدراجها بموجب الباب الثامن من قواعد الإدراج. |
| المستشارون | مستشارو المُصدر الموضحة أسمائهم في الصفحة (د) و (ج). |
| المستشار المالي | شركة مجموعة الدخيل المالية. |
| المملكة أو السعودية | المملكة العربية السعودية. |
| الحكومة | حكومة المملكة العربية السعودية. |
| هيئة السوق المالية أو الهيئة | هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. |
| تداول السعودية | شركة تداول السعودية. |
| السوق | شركة تداول السعودية أو السوق المالية السعودية بحسب ما يقتضيه السياق، وحيثما ينطبق. |
| الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) | الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (Saudi Organization for Chartered and Professional Accountant). |
| هيئة الزكاة والضريبة والجمارك | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية هي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الجهة الموكلة بأعمال جمع الزكاة وتحصيل الضرائب. |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية. |
| وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالمملكة العربية السعودية. |
| الدفاع المدني | المديرية العامة للدفاع المدني بالمملكة العربية السعودية. |
| السنة المالية / السنوات المالية | هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للمُصدر تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي. |
| القوائم المالية | القوائم المالية الموحدة المراجعة للمُصدر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م والقوائم المالية الأولية الموحدة المفحوصة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). |
| الإدراج | إدراج الأوراق المالية في السوق سواء في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، أو -حيث يسمح سياق النص بذلك- تقديم طلب إدراج إلى السوق. |
| الانتقال | انتقال أسهم المُصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية. |
| قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة | قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٨/٠١م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١١٤-٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤ هـ (الموافق٢٠٢٤/١٠/٠٧م). |
| قواعد الإدراج | قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٢٢-٢٠٢١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٩-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٥٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٩٦-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٢/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٦م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٠٨-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩م) والمعدلة بموجب قراره رقم (٤-١١٤-٢٠٢٤) بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ الموافق (٢٠٢٤/١٠/٠٧م). |
| نظام الشركات | نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م) وتعديلاته. |
| لائحة حوكمة الشركات | لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) المعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م). |
| نظام السوق المالية | نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٣٠ وتاريخ ٠٢ / ٠٦ / ١٤٢٤ هـ (الموافق ٣١ / ٠٧ / ٢٠٠٣ م)، وما طرأ عليه من تعديلات. |
| نطاقات/ برنامج السعودة | تم اعتماد برنامج السعودة (نطاقات) بموجب قرار وزارة العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧هـ) والقرار الوزاري رقم (١٨٢٤٩٥) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٥م) الذي نص على تعديل برنامج نطاقات إلى برنامج نطاقات المطور. وقد أطلقت وزارة العمل بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة هي البلاتيني والأخضر والأحمر. |
| نظام تداول أو التداول | النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية. |
| المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (International Financial Reporting Standards). |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| ضريبة القيمة المضافة | قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وهي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. وقد التزمت المملكة العربية السعودية بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ ابتداءً من تاريخ ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م) وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. وقد قررت حكومة المملكة العربية السعودية ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها (الأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم)، ويدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها. أما المنشآت، فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها. |
| السعودة/ التوطين | لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين. |
| يوم عمل | أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية وأي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى. |
| نظام العمل | نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م) وتعديلاته. |
| هـ | التقويم الهجري. |
| م | التقويم الميلادي. |
| يوم تداول | اليوم الذي يكون التداول متاحاً فيه بحسب ما يحدده السوق من وقت لآخر. |
| الجمعية العامة | الجمعية العامة لمساهمي المُصدر. |
| الجمعية العامة العادية | الجمعية العامة العادية لمساهمي المُصدر. |
| الجمعية العامة غير العادية | الجمعية العامة غير العادية لمساهمي المُصدر. |
| الجمهور | تعني في قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه:<br>١. تابعي المُصدر.<br>٢. المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر.<br>٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المُصدر.<br>٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه.<br>٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه.<br>٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها. |
| طرف ذو علاقة | يقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ما يلي:<br>١. تابعي المُصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمُصدر.<br>٢. المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المُصدر.<br>٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المُصدر.<br>٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في البند رقم (١،٢،٣،٤ أو ٥) أعلاه.<br>٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في البند رقم (١،٢،٣،٤،٥،٦) أعلاه.<br>ولأغراض الفقرة (٦) من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقارب الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد. |
| عوامل المخاطرة | هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل الانتقال. |
| الريال | الريال السعودي - عملة المملكة العربية السعودية. |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| السيطرة | وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق ولقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، تتمثل السيطرة في القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: ١- امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة.٢- حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري. |
| الشركة التابعة | وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، الشركة التابعة هي أي شركة يسيطر عليها المُصدر. |
| الشركة الزميلة | وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين، الشركة الزميلة هي أي شركة يكون للمُصدر تأثير مهم عليها. |
| الأراضي البيضاء | كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني. |
| وافي | اللجنة المنصوص عليها في البند (ثانياً) من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، والموافق عليها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ. |
| أعمال البنية التحتية | تزويد أرض المشروع بشبكات البنية التحتية وتهيئتها للبناء. |
| أعمال البنية الفوقية | بناء وتنفيذ وحدات سكنية أو تجارية بالمشروع |
| منصة إيجار | شبكة الكترونية تنظم قطاع الإيجار العقاري في المملكة وتحفظ حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري). |

بنان العقارية
Banan Real Estate

# عوامل المخاطرة

# 02

# ٢- عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية وإدراجها في السوق الرئيسية ينطوي على مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أيّ خسارة قد تنجم عنه.

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية وسيتم تداولها في السوق الرئيسية دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذا المستند بعناية بما فيها عوامل المخاطرة الموضحة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الأسهم موضع الانتقال، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن يواجهها المُصدر، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للمُصدر في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياته.

إن نشاط المُصدر، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي يتضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة المُصدر حالياً أنها جوهرية، بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حالياً بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح جوهرية.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة المُصدر في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسن لإدارة المُصدر أن تحددها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر سهم المُصدر وإضعاف قدرته على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمر كامل استثماره في أسهم المُصدر أو جزء منه.

ويُقر أعضاء مجلس إدارة المُصدر بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذا المستند بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

## ٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط المُصدر وعملياته

### ٢-١-١ مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها

يخضع المُصدر للعديد من الأنظمة والقوانين التي تستدعي حصوله على عدد من التراخيص والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطه، وذلك من قبل الجهات التنظيمية المختصة في المملكة. ويمارس المُصدر وشركته التابعة أنشطتهم حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بأنشطته، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: شهادات السجل التجاري الصادرة من وزارة التجارة، شهادات تسجيل العلامات التجارية، شهادة عضوية الغرفة التجارية، التراخيص البلدية، تصاريح الدفاع المدني، شهادات السعودة والزكاة والتأمينات الاجتماعية، تراخيص البناء والترميم، شهادة تأهيل مُطور عقاري (وافي) الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، رخصة وساطة وتسويق عقاري (فال)، وغيرها. وينبغي أن تظل هذه التراخيص سارية المفعول بشكل مستمر من خلال التزام المُصدر بالأنظمة والقوانين المتعلقة بتلك التراخيص واستيفاء شروط معينة. وفي حال فشل المُصدر في الوفاء والالتزام بتلك الشروط، فقد لا يتمكن من تجديد التراخيص القائمة أو الحصول على أخرى جديدة قد يحتاجها لأعماله أو لأغراض التوسع، الشيء الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعليق أعمال المُصدر أو فرض عقوبات أو غرامات مالية، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال المُصدر ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات الجديد والنظام الأساس للمُصدر

صدر مؤخرًا نظام الشركات الجديد بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م)، وتضمن المرسوم الملكي في الفقرة (ثالثًا) قيام الشركات القائمة بتعديل أوضاعها وفقًا لأحكام النظام الجديد خلال مدة لا تزيد على سنتين تبدأ من تاريخ نفاذه، وقد نفذ نظام الشركات الجديد بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٩م). ويفرض نظام الشركات الجديد بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على المُصدر الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام المُصدر باتخاذ إجراءات وتدابير محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات وتطبيقها في الوقت المحدد، والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمال المُصدر أو تستغرق وقتاً طويلاً لتطبيقها. وبالرغم من أن المُصدر قد قام بما يلزم لتعديل أوضاعه وتعديل نظامه الأساس بما يتواءم مع نظام الشركات الجديد، إلا أنه في حال عدم قدرة المُصدر على تعديل أوضاعه بشكل كامل وعلى النحو المطلوب خلال مهلة تعديل الأوضاع وحسبما ينطبق وفقاً لنظام الشركات الجديد، فإن ذلك قد يعرضه للعقوبات أو الغرامات، وبالتالي يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته.

كما أن نظام الشركات يفرض عقوبات صارمة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث تصل الغرامات عند مخالفة أي من أحكامه إلى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي. كما يفرض نظام الشركات عقوبات على الجرائم الجسيمة بالسجن لمدة لا تزيد عن (ثلاث) سنوات وبغرامة لا تزيد على (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة مليون ريال سعودي أو بإحدى هاتين العقوبتين، وعلى الجرائم الأقل جسامة بالسجن لمدة لا تزيد عن (سنة) وبغرامة لا تزيد على

(١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي أو بإحدى هاتين العقوبتين. وبالتالي، في حال تعرض المُصدر إلى إحدى تلك العقوبات نتيجة عدم التزامه بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامه بأحكام النظام الأساس الخاص به، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته.

### ٢-١-٣ مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية

يخضع المُصدر لمواد نظام السوق المالية والأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية ونظام الشركات الصادر عن وزارة التجارة، عدا تلك المواد التي تعد استرشادية أو لا تنطبق عليه في السوق الموازية. وعند انتقال أسهم المُصدر للسوق الرئيسية، ستنطبق على المُصدر كافة المواد الإلزامية المنصوص عليها في تلك الأنظمة واللوائح والتي تنطبق على الشركات المدرجة في السوق الرئيسية. وفي حال عدم مقدرة المُصدر على التقيد والالتزام بأي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها الشركات المدرجة في السوق الرئيسية، فإنه سيكون عرضةً لغرامات مالية وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم المُصدر في حال عدم التزامه بالأنظمة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعماله ونتائج عملياته وأدائه المالي وربحيته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٤ مخاطر حداثة تطبيق قواعد الحوكمة اللازم تطبيقها في السوق الرئيسية

قام المُصدر باتخاذ الإجراءات المتعلقة بتطبيق البنود الإلزامية من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. كما قام المُصدر بنشر تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣م وفقاً لمتطلبات لائحة حوكمة الشركات قبل تاريخ تقديم طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية. وحيث أن لائحة حوكمة الشركات هي استرشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (نمو)، إلا أن المُصدر ملزم بعد انتقاله إلى السوق الرئيسية بتطبيق كافة الأحكام الإلزامية التي تفرضها لائحة حوكمة الشركات على الشركات المدرجة في السوق الرئيسية. ويجدر بالذكر أن شركة بنان العقارية لديها لائحة حوكمة داخلية وقد أصدرت عددًا من السياسات واللوائح التي تمت صياغتها وفقًا للائحة حوكمة الشركات المحدثة الصادرة عن هيئة السوق المالية وذلك تمهيدًا لتقديم طلب الانتقال للسوق الرئيسية. وقد تم اعتماد تلك اللوائح والسياسات من قبل مجلس إدارة المُصدر ومن قبل جمعية المساهمين حسبما ينطبق. ويعتمد نجاح المُصدر في التطبيق الصحيح لتلك السياسات واللوائح على فهمها وإدراكها بشكل صحيح من قبل مجلس الإدارة ولجانه وكبار التنفيذيين في المُصدر. وقد يواجه مجلس الإدارة ولجانه وكبار التنفيذيين في المُصدر بعض الصعوبات في سرعة التأقلم مع بعض متطلبات الحوكمة والإفصاح المستمر الخاصة بالشركات المدرجة في السوق الرئيسية وتطبيقها. لذا، في حال عدم مقدرة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين على القيام بالمسؤوليات المحددة لهم بما يكفل حماية مصالح المُصدر ومساهميه، أو عدم قدرتهم على الالتزام بتطبيق نظام الحوكمة بشكل فعال، أو عدم الالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الانتقال للسوق الرئيسية، أو في حال الإخفاق في تطبيق أي من الأحكام الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات، سوف يخضع المُصدر لعقوبات وجزاءات ومخالفات وسوف يؤثر سلباً على سمعته وكفاءته، مما سيكون له أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال المُصدر وتوقعاته المستقبلية ومركزه المالي ونتائجه التشغيلية وسعر الأسهم.

### ٢-١-٥ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

إن أداء المُصدر المستقبلي يعتمد على قدرته ونجاحه في تنفيذ خطة عمله وتطبيق استراتيجية النمو المستهدفة، وعليه، في حال لم يتمكن المُصدر من تنفيذ خططه المستقبلية بنجاح لأي سبب من الأسباب كنقص التمويل أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو غيرها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أدائه المستقبلي ومن ثم نتائج عملياته ووضعه المالي. وكذلك إذا لم يتمكن المُصدر من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد والتكاليف المقدرة له، أو في حال عدم تحقيق الربحية المرجوة من عمليات التوسع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ التوسع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، فإن ذلك سيؤثر سلباً على الوضع التنافسي للمُصدر، وبالتالي على نتائج أعماله وربحيته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بالائتمان وعدم تمكن المُصدر من تحصيل مستحقاته

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية تجاه الطرف الآخر، مما يؤدي إلى تكبد المُصدر لخسائر مالية. وقد يواجه المُصدر مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها على سبيل المثال وجود أرصدة مدينة من العملاء غير مسددة، أو فشل أطراف مدينة أخرى في الوفاء بالتزاماتها تجاه المُصدر، أو غيرها. وفي حال عدم التزام المدينين بسداد مستحقات المُصدر في المواعيد المحددة أو عدم التزامهم على الإطلاق بالسداد جزئياً أو كلياً، فسوف يؤثر ذلك بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات المُصدر ووضعه المالي وتدفقاته النقدية.

بلغ رصيد صافي الذمم المدينة للمُصدر ٢,٣ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فيما بلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بما يمثل نسبة ٠,٤٪ و٠,٥٪ و٠,٦٪و٠,٥٪ من إجمالي أصول المُصدر في عام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م وعام ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م، على التوالي.

وبلغ رصيد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للمُصدر (٤٨٠) ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فيما بلغ (٧٠٨) ألف ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبلغ (٨٥١) ألف ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وبلغ (٣,٤) مليون ريال سعودي كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أي بما يمثل نسبة ١٧,٢٪ و١٧,٧٪ و١٨,٨٪ من إجمالي الذمم المدينة في

عام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م وعام ٢٠٢٣م، على التوالي، بينما شكل رصيد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ما نسبته ٤٩,٣٪ من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وقد نتج هذا الارتفاع عن زيادة رصيد خسائر الائتمان المتوقعة.

وقد بلغ متوسط عدد أيام مستحقات المبيعات المعلقة للمُصدر خلال آخر ثلاث سنوات حوالي ٢٧ يوماً فيما بلغ ٣٨ يوماً كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك نتيجة زيادة رصيد الذمم المدينة خلال تلك الفترة. وقد شكلت الذمم المدينة المرتبطة بخمسة عملاء للمُصدر ما نسبته ٦٥,٦٪ من رصيد إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و٥٦,٦٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، معظمهم مستأجرين في أحد المباني التجارية الخاصة بالمُصدر والواقع في مدينة الرياض. ويجدر بالذكر أن المُصدر قام برفع دعاوى قضائية ما تزال قائمة للمطالبة بالقيمة الإيجارية من بعض أولئك العملاء المتأخرين أو المتعثرين بالدفع. كما قام المُصدر بتسجيل مخصص مرتفع نسبياً للخسائر الائتمانية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م استناداً إلى نموذج مصفوفة الاحتياطي حيث تم تطبيق نسبة مخصص الخسائر الائتمانية بمقدار ٢١٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ١– ٩٠ يوماً و٣٣٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و٦٢٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، و٨٥٪ على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً. في حين بلغت نسبة مخصص الخسائر الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٠,٠٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ١– ٩٠ يوماً، و٠,١٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و٢,٣٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، واحتياطي كامل ١٠٠٪ على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً. (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٥-٧-٢-٨) «**ذمم مدينة تجارية، بالصافي**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-٢-٧) «**ذمم مدينة تجارية بالصافي**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند).

وتتم إدارة مخاطر الائتمان لدى المُصدر من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات أو جزءاً منها مقدماً، إلا إنه في حال تعثرت إحدى أو بعض الجهات المتعاقدة مع المُصدر في سداد المستحقات المالية وذلك بسبب عدم ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها أو مماطلتها أو إفلاسها، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على إيرادات وأرباح المُصدر ومركزه المالي وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته.

### ٢-١-٧ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات

يتعرض المُصدر في سياق ممارسة أعماله التشغيلية لعدد من القضايا والدعاوى مع العديد من الأطراف، كما قد يدخل المُصدر أو أعضاء مجلس إدارته في إجراءات قضائية مع بعض الأطراف بما في ذلك المستأجرين، أو العملاء، أو المنافسين، أو الموظفين. وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى والإجراءات القضائية في مصلحة المُصدر، فسوف يترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. يوجد عدد (٢٥) دعوى قضائية مرفوعة من قبل المُصدر وشركته التابعة ضد بعض المستأجرين كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وعدد (٢٨) دعوى كما بتاريخ هذا المستند، حيث تتمثل معظمها في طلبات تنفيذ ضد المدعى عليهم وذلك بسداد دفعات الإيجار المستحقة عليهم أو بإخلاء الوحدات التجارية أو السكنية ذات العلاقة بسبب الإخلال بعقد الإيجار وعدم سداد الدفعات المستحقة. وبلغت قيمة الأثر المالي لتلك الدعاوى لصالح المُصدر حوالي ٣,٥ مليون ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث يتعلق مبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي من ذلك الإجمالي بثلاثة مستأجرين لدى المُصدر في أحد المباني التجارية بالرياض (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-١٨) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**» في هذا المستند). وبالرغم من أن المُصدر قام بأخذ تلك المستحقات المتأخرة أو المتعثرة من الذمم المدينة بعين الاعتبار ضمن نموذج مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة إلا أنه لا يستطيع أن يتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن يقيمها أو تقام ضده أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات. ولا يضمن المُصدر عدم وقوع نزاعات بالمستقبل بينه وبين أطراف داخليين (كالموظفين أو المدراء) أو أطراف خارجيين يتعامل معهم، مما قد يؤدي إلى رفع قضايا على المُصدر. كما قد تشمل الدعاوى القضائية في المستقبل - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والتعاقد مع العملاء والموردين والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة المُصدر. وبالتالي، فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المُصدر وسمعته ونتائج عملياته ومركزه المالي. وبخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم الفرعي (٤-١٨) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**»، فإن المُصدر ليس طرفًا في أي دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية، مجتمعاً أو منفرداً، خارج إطار عمله المعتاد أو من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعماله أو وضعه المالي.

### ٢-١-٨ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار المبرمة مع العملاء المستأجرين واحتمالية عدم سداد الإيجارات المستحقة بذمتهم

يعتمد دخل المُصدر بشكل أساسي على إيرادات تأجير العقارات، والتي تعتمد بصورة أساسية على مدى التزام المستأجرين بالسداد في الأوقات المحددة. ويبلغ متوسط مدة عقود إيجار المُصدر حوالي ٥ سنوات فيما يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار للشركة التابعة سنة واحدة قابلة للتجديد. ولا توجد ضمانات لدى المُصدر بأنه سيتم تجديد تلك العقود مع المستأجرين الحاليين أو أنه سيتم التجديد بشروط مواتية له، أو أنه سيتم إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد. كما قد يواجه المُصدر بعض التحديات مثل مماطلة المستأجرين في إخلاء العقارات عند انتهاء عقودهم أو عدم قدرتهم على دفع القيمة الإيجارية المستحقة أو تأخرهم في سدادها، مما سيؤثر بشكل جوهري على التدفقات النقدية للمُصدر وعلى قدرته على سداد التزاماته. وعليه، فإنه في حال عدم قدرة المُصدر على المحافظة على إيراداته من عقود الإيجار بالمستوى المطلوب وعلى تحصيلها بالوقت المحدد، فإن نتائج عملياته ومركزه المالي سيتأثران بشكل سلبي وجوهري. ويجدر بالذكر أنه لدى المُصدر عدد (٢) اثنين من عقود الإيجار المدرة للإيراد مبرمة بين العميل وبين

المالك القديم للعقار، أي أن المُصدر ليس طرفًا في عقود الإيجار تلك. وتبلغ مدة كل عقد ١٥ سنة ميلادية حيث تمتد مدة أحد تلك العقود من تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠١م إلى ٢٠٣٤/٠٧/٠١م ويتجدد لمدة خمس سنوات حتى تاريخ ٢٠٣٩/٠٧/٠١م، وتمتد مدة العقد الآخر من تاريخ ٢٠٢٠/٠١/٠١م إلى ٢٠٣٥/٠١/٠١م ويتجدد لمدة خمس سنوات حتى تاريخ ٢٠٤٠/٠١/٠١م، ويتم تجديد العقدين لمدة خمس سنوات إضافية ما لم يرغب المستأجر في الإنهاء بموجب إشعار خطي يقدمه للمؤجر قبل (٦) ستة أشهر من التاريخ المحدد للإنهاء بحسب الشروط المنصوص عليها في عقدي الإيجار، علماً أن القيمة الإيجارية للعين المؤجرة تختلف كل خمس سنوات خلال مدة سريان كل من العقدين، حيث تُقدر القيمة الإيجارية للخمس سنوات الأخيرة الخاضعة للتجديد بحسب سعر السوق في ذلك الوقت. ويبلغ إجمالي القيمة الإيجارية للمدة المتبقية من العقد الأول حوالي ١٦ مليون ريال سعودي، بينما يبلغ حوالي ٨ مليون ريال سعودي بالنسبة للعقد الثاني. والجدير بالذكر أنه لم يتمكن المُصدر حتى تاريخ هذا المستند من إبرام ملحق عقد يؤكد صفته في العلاقة التعاقدية في العقدين المشار لهما كمؤجر بعد امتلاكه للعقار، حيث إنه في الوقت الذي قام به المُصدر بشراء المبنى كان مؤجراً بالكامل بعقود ورقية وتم إعادة توثيق جميع العقود مع المستأجرين عدا مستأجر واحد وهو الطرف المشار إليه في عقدي الإيجار آنفي الذكر، وذلك لامتناع ذلك المستأجر عن توثيق العقود الكترونياً بسبب وجود بنود في العقود الورقية في مصلحته ولا يمكن عكسها في العقود الالكترونية. كما أن المستأجر وضع شرطاً لأجل توثيق العقود وهو أن يتم تحديد القيمة الإيجارية للخمس سنوات الأخيرة الخاضعة للتجديد وذكرها في العقود الالكترونية، إلا أن هذا الشرط لا يمكن تنفيذه من الناحية العملية حيث إنه من المستحيل تحديد سعر السوق العقاري لعام ٢٠٣٤م وصاعداً. وبالرغم من أن المُصدر قام بشراء العقار بعد إبرام تلك العقود ويعتبر مالكًا للمنفعة والأجرة بموجب صك ملكية العقار وبالرغم من أنه يستوفي الأجرة من المستأجر حالياً، إلا أنه ليس من المضمون أن يستمر العميل بسداد القيمة الإيجارية للمُصدر بحسب الأحكام والشروط التعاقدية المفترضة لا سيما أنه لا يوجد عقد موثق بين المستأجر وبين المُصدر يظهر فيه المُصدر كالطرف المؤجر بشكل رسمي وقانوني، مما قد يؤدي إلى وقوع نزاعات ودعاوى قضائية وتحمل المُصدر لتكاليف إضافية أو خسائر نتيجة عدم سداد العميل أو نتيجة تكبد تكاليف الدعاوى القضائية، مما سيؤثر بشكل سلبي على إيرادات وأرباح المُصدر ومركزه المالي وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته.

### ٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال المُصدر

بموجب المادة (٤٤) من لائحة حوكمة الشركات والمادة (٢٧) من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة المُصدر، أو أن ينافس المُصدر في أحد فروع النشاط الذي يزاوله؛ وإلا كان للمُصدر أن يطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص سابق من الجمعية العامة العادية - يجدد كل سنة - يسمح له القيام بذلك وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

ويجدر بالذكر أن بعض أعضاء مجلس إدارة المُصدر يديرون شركات تعمل في أنشطة مماثلة لأعمال المُصدر أو منافسة لها بشكل مباشر أو غير مباشر وذلك بصفتهم إما كمدير عام أو عضو مجلس إدارة أو نائب رئيس تنفيذي في تلك الشركات، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين أعمال عضو مجلس الإدارة المعني من جهة، وأعمال المُصدر من جهة أخرى. (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-٢-١) «**قائمة الأعمال المنافسة لأعضاء مجلس الإدارة**» من القسم رقم (٤) « **المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**» في هذا المستند).

وقد وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٨م) على اشتراك كل من أعضاء مجلس الإدارة: السيد/ نايف عبدالله الصفيان والسيد/ فيصل بن محمد الحقباني في أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال المُصدر عن طريق إدارتهم لها أو عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها. كما وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٥م) على تفويض مجلس الإدارة بصلاحية الجمعية العامة العادية بالترخيص الوارد في الفقرة (١) من المادة (٢٧) من نظام الشركات وذلك لمدة عام من تاريخ الموافقة أو حتى نهاية دورة مجلس الإدارة المفوض أيهما أسبق، وفقاً للشروط الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة العامة. وقد أصدر المُصدر معايير المنافسة لأعمال المُصدر أو فروع نشاطه والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة وكذلك أعضاء اللجان، وتمت الموافقة على تلك المعايير من قبل الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م).

وإنه من المفترض على أي عضو مجلس إدارة مشارك في أعمال منافسة للمُصدر عدم المشاركة في التصويت على القرارات ذات الصلة. ومن المخاطر المحتملة، أنه قد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للمُصدر، وفي هذه الحالة، يجب على عضو مجلس الإدارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة في عمل منافس، على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة. ولهؤلاء الأعضاء تأثير على قرارات المُصدر، وأحياناً قد لا تكون مصالحهم متفقةً مع مصالح المُصدر. وقد يقوم أي من أعضاء مجلس الإدارة المشتركين في عمل منافس بالاستفادة من معلومات داخلية يتم استخدامها لمصالح خاصة أو بما لا يتفق مع مصالح المُصدر وأهدافه، الأمر الذي من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

إن أي التزامات محتملة على المُصدر، مثل التكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب والدعاوى القضائية، وغيرها من الالتزامات أو التكاليف الأخرى المتعلقة بنشاط المُصدر كالنفقات الرأسمالية التي قد يتكبدها المُصدر لأعمال تجديد وترميم العقارات الاستثمارية الحالية، في حال تحققها فإنها ستؤثر سلباً على الوضع المالي للمُصدر ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-١١ مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

يعتمد المُصدر على جهود وإشراف عدد من الموظفين القياديين لديه وغيرهم من أفراد طاقم العمل الرئيسيين لتنفيذ استراتيجيته وعملياته اليومية. ويشكل الموظفون الرئيسيون عنصرًا مهماً لنجاح أعمال المُصدر، وبالتالي فإن عدم قدرة المُصدر على الاحتفاظ بهم أو على استقطاب أشخاص بنفس الكفاءة سينعكس سلباً وعلى نحو جوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

### ٢-١-١٢ المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية

بالرغم من أن الإدارة العليا في المُصدر لديها خبرة في إدارة الشركة كشركة مساهمة عامة مدرجة في السوق الموازية لأكثر من عامين، إلا أنه قد لا تكون خبرتهم كافية لإدارة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية، ومن ذلك كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية كالالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر التي تخضع لها الشركات المدرجة في السوق الرئيسية بشكل أكثر صرامة. وعليه يتوجب على الإدارة العليا للمُصدر بذل جهود إضافية لضمان التزامها بالقواعد والأنظمة المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية. وفي حال عدم التزام المُصدر بهذه القواعد، أو التقصير في متطلبات الحوكمة والإفصاح، فإن ذلك سيؤدي إلى تعريض المُصدر لعقوبات تنظيمية وغرامات ويتطلب الإعلان عنها، مما سوف يؤثر بدوره سلباً وبشكل جوهري على أعمال المُصدر وسمعته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بسلوك الموظفين وأخطائهم

قد يواجه المُصدر أخطاء أو سوء سلوك من جانب موظفيه، كالقيام بأنشطة غير نظامية كالغش والأخطاء المتعمدة والاختلاس والاحتيال والسرقة والتزوير وإساءة استخدام الممتلكات، أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة، أو إفشاء معلومات سرية، أو التورط في نشر معلومات مظللة، أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية، وغيرها. ولا يستطيع المُصدر السيطرة على سلوك الموظفين أو منع وقوع أخطائهم، والتي قد ينتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على المُصدر أو تسبب إضرارًا بسمعته، مما سوف يؤثر سلباً وبشكل جوهري على سمعة المُصدر ووضعه المالي أو نتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-١٤ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال المُصدر بشكل رئيسي على قدرة إدارته على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعماله وبأنشطته وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة المُصدر باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعماله، فسينعكس ذلك سلباً على أداء المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي.

### ٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين ومتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل

تشكل نسبة الموظفين غير السعوديين من إجمالي عدد الموظفين حوالي ٦٠٪ في المُصدر وحوالي ٧٨٪ في الشركة التابعة حيث بلغ عدد العاملين في المُصدر كما في تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/١٥م (٢٥) موظفاً منهم (١٠) موظفين سعوديين و (١٥) موظفاً غير سعودي. كما بلغ عدد العاملين في الشركة التابعة كما في تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/١٥م (٣٧) موظفاً، منهم (٨) موظفين سعوديين و (٢٩) موظفاً غير سعودي. لذلك، قد تتأثر أعمال المُصدر ووضعه المالي ونتائجه التشغيلية بشكل سلبي إذا لم يتمكن المُصدر من المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، لاسيما في حال حدوث تغيير في سياسات ولوائح وأنظمة وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية يكون له أثراً على وضع العمالة الوافدة لدى المُصدر. هذا، كما أقرت حكومة المملكة خلال عام ٢٠١٦ م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء تغييرات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٠١/ ٠١/ ٢٠١٨م)، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين (المرافقين) اعتباراً من ٠٧/ ١٠/ ١٤٣٨هـ (الموافق ٠١/ ٠٧/ ٢٠١٧م). وعليه، فإن هذه القرارات تؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي يتكبدها المُصدر عن موظفيه غير السعوديين من جهة، وكذلك مواجهة صعوبة في الحفاظ على أصحاب الكفاءات من موظفيه غير السعوديين من جهة أخرى، مما سيؤثر سلباً على أداء المُصدر وربحيته ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. كذلك، أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتاريخ ١٨ /٠٣/ ١٤٤٢هـ (الموافق ١٤/ ١١/ ٢٠٢٠م) مبادرة تحسين العلاقة التعاقدية لجميع العاملين الوافدين في منشآت القطاع الخاص، والتي دخلت حيز التنفيذ بتاريخ ٠١/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ١٤/ ٠٣/ ٢٠٢١م)، حيث تتيح هذه المبادرة للعامل غير السعودي خدمة الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، وبالتالي فإن المُصدر قد يواجه صعوبة في المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين، مما قد يؤثر سلباً على أداء المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي.

### ٢-١-١٦ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة

تشكل السعودة (التوطين) توجهاً حكومياً جوهرياً يقتضي بأن تقوم المنشآت العاملة في المملكة العربية السعودية بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن الموظفين العاملين لديها، والمحافظة على هذه النسبة. وتتفاوت نسب السعودة المطلوبة حسب أنشطة الشركات. وتطبق وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برنامج نطاقات الذي تم تصميمه لتحفيز الشركات على توظيف المواطنين السعوديين وزيادة نسبتهم من مجموع الموظفين العاملين لدى الشركات. ويقوم برنامج نطاقات بقياس التزام الشركات بمتطلبات السعودة ومن ثم تصنيف الشركات إلى نطاقات مقسمة إلى

فئات: بلاتيني وأخضر (منخفض أو متوسط أو مرتفع) وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى لنسبة السعودة المفروضة عليهم بحسب الحجم والقطاع. وبلغ عدد العاملين في المُصدر كما في تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/١٥م (٢٥) موظفاً منهم (١٠) موظفين سعوديين و (١٥) موظفاً غير سعودي. وقد بلغت نسبة التوطين المحققة في المُصدر وفقاً لبرنامج نطاقات الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ٣٧٪، وبناءً عليه فقد تم تصنيف المُصدر ضمن النطاق الأخضر المنخفض. وقد حصل المُصدر على شهادة بذلك من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-٢١-٦) «**المو افقات والتراخيص والشهادات الحكومية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**» في هذا المستند). كما بلغ عدد العاملين في الشركة التابعة كما في تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/١٥م (٣٧) موظفاً، منهم (٨) موظفين سعوديين و (٢٩) موظفاً غير سعودي، حيث بلغت نسبة التوطين في الشركة التابعة ٢١٪ وتم تصنيفها ضمن النطاق الأخضر المرتفع.

وعلى الرغم من ذلك، فقد تقوم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بزيادة نسبة السعودة المطلوبة لنشاط وحجم المُصدر في المستقبل أو قد يصعب على المُصدر الاستمرار في المحافظة على نسبة السعودة المطلوبة منه حالياً. وفي حال عدم الالتزام بمتطلبات السعودة، فسيواجه المُصدر عقوبات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل وإصدار وتجديد رخص العمل للعمالة الوافدة ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين. كما قد لا يتمكن المُصدر من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين والعاملين غير السعوديين دون تكبد تكاليف إضافية، ونتيجة لذلك ستتأثر أعمال المُصدر ونتائجه المالية على نحوٍ سلبي.

### ٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة

يخضع المُصدر لمتطلبات الزكاة بموجب لوائح وأحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. وقد تؤثر أي زيادة في متطلبات الزكاة المطبقة على المُصدر سلبًا على ربحيته. قام المُصدر بتقديم إقراراته الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وقد تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠١٧م من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٢ مليون ريال سعودي، وقد قام المُصدر بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وبتقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,٢ مليون ريال سعودي، وتم سداد المبالغ غير المعترض عليها. وخلال عام ٢٠٢٢م، ورد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢١٨ ألف ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال عام ٢٠٢٢م.

كما قامت الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير) بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الربوط النهائية حتى عام ٢٠٢٠م من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٧ ألف ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتم سداده لاحقاً.

ويجدر بالذكر إلى أنه يوجد مخاطر تتمثل في احتمال عدم قبول هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لاعتراضات المُصدر على الربوط الزكوية للسنوات السابقة، ومطالبته بدفع مبالغ زكاة إضافية.

وقد حصل المُصدر على شهادة زكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٣ م، وتنتهي صلاحية الشهادة الحالية التي منحت للمُصدر عن تقديم إقراره الزكوي لعام ٢٠٢٣م بتاريخ ١٤٤٦/١١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠م). كما قدمت الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير) إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢٣م أيضاً وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٦/١١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٣٠م).

ويجدر بالذكر أنه بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٢٢م، استلم المُصدر نتائج دراسة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفحص الإقرار الزكوي الخاص بالعام المالي ٢٠٢٣م، حيث أشار الفحص إلى وجود استحقاق لمبلغ زكاة إضافي على المُصدر بقيمة ٣٢١,٣٢٧ريال سعودي. وجاري المتابعة من قبل المُصدر مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لاستيضاح ومناقشة ذلك المبلغ ليقوم المُصدر بعد ذلك إما بتسويته في حال تم التأكد من دقة المبلغ أو في حال تم استلام مطالبة به أو التقدم بالاعتراض خلال المدد النظامية لدى اللجان المختصة. وكما بتاريخ هذا المستند، تم الرد على جميع استفسارات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفي انتظار اكتمال حالة الفحص.

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم تجنيب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، وقد بلغ إجمالي رصيد مخصص الزكاة للمُصدر وشركته التابعة حوالي (١,٥) مليون ريال سعودي و (١,١) مليون ريال سعودي و(١,٢) مليون ريال سعودي و(٥٥٠) ألف ريال سعودي كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م ٢٠٢٣م والفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على التوالي.

إلا أن المُصدر لم يقم بتكوين مخصص عن الفروقات الزكوية التي قد تنشأ عن السنوات التي لم يحصل على الربط النهائي عنها، أو لتغطية أي مطالبات إضافية، وبالتالي في حال عدم قبول الهيئة لتقديرات المُصدر الزكوية ومطالبة المُصدر بدفع فروقات زكوية عن هذه الأعوام فإن ذلك سيؤثر سلباً على أرباح المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

### ٢-١-١٨ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلًا

تتركز أعمال المُصدر في مجال الاستثمار العقاري، والذي يحتاج إلى توفر مبالغ تمويل كبيرة، حيث لا يوجد ضمان بأن مصادر التمويل الذاتي قد

تكون كافية. قد يحتاج المُصدر إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل. ومن الجدير بالذكر أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال المُصدر ومركزه المالي وتدفقاته النقدية والضمانات المقدمة. ولا يعطي المُصدر أي تأكيد أو ضمان بشأن قدرته على الحصول على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة في أي وقت مستقبلاً. وعليه، في حال عدم قدرة المُصدر على الحصول على التمويل الذي يحتاجه من الجهات الممولة، أو عدم قدرته على الحصول على التمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع خططه، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أداء المُصدر وعملياته التشغيلية وخططه المستقبلية ووضعه المالي.

### ٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية المهمة والمعايير الجديدة

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للمُصدر للسنوات المالية الثلاث الأخيرة الخاضعة لمستند الانتقال هذا، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). وعليه، فإن المُصدر ملزم بتطبيق أي تعديلات أو تغييرات تطرأ على هذه المعايير من حين لآخر. وبالتالي فإن أي تغييرات في هذه المعايير قد يلزم تطبيقها من الممكن أن تؤثر سلباً على القوائم المالية، وبالتالي على النتائج المالية للمُصدر ومركزه المالي.

### ٢-١-٢٠ مخاطر العلامة التجارية

يعتمد المُصدر في عملياته التشغيلية ومركزه التنافسي على سمعة علامته التجارية وقدرته على الاستثمار في استخدام تلك العلامة التجارية وحماية حقوقه المتصلة بتلك العلامة التجارية في مواجهة أي استخدام غير قانوني من جانب الغير. وستتأثر ربحية المُصدر في المستقبل بشكل جوهري في حال لحقت أي أضرار بسمعة العلامة التجارية للمُصدر وكذلك الشركة التابعة. كما أنه في حال عجز المُصدر عن تسجيل علامة تجارية جديدة له أو تجديد علاماته التجارية الحالية، أو إذا اعترض طرف ثالث على تسجيل علامة تجارية جديدة للمُصدر، فإن ذلك سيؤثر على عمليات المُصدر. كما أنه في حالة انتهاك حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالعلامة التجارية للمُصدر، بما في ذلك ما يحدث بسبب أي استخدام غير مشروع، أو أي إخفاق في حماية تلك الحقوق، فقد يلجأ المُصدر إلى رفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق، والتي تعد عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. فضلاً عن ذلك، فقد يفضي أي نزاع إلى اضطرار المُصدر للدخول في اتفاقيات امتياز أو ترخيص، الأمر الذي قد لا يكون متاحاً طبقاً للأحكام المقبولة لدى المُصدر. وقد يكون لأي مما سلف ذكره أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-١٧) «**العلامات التجارية وحقوق الملكية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**» في هذا المستند).

### ٢-١-٢١ مخاطر احتمالية عدم القدرة على تأمين مشاريع جديدة أو عدم نجاحها

تتضمن استراتيجية المُصدر التوسع في أعماله ومشاريعه، وقد يواجه المُصدر عوائق أو صعوبات في تأمين مشاريع جديدة أو في تنفيذ أو إدارة تلك المشاريع، من حيث إيجاد مواقع وعقارات متميزة بأسعار تنافسية أو الحصول على شروط تعاقدية مناسبة فيما يتعلق باستئجار أو شراء الأراضي والعقارات. كما أنه من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة و/أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التقلبات في الأسواق والركود الاقتصادي والإعسار وارتفاع معدلات البطالة، وكذلك التقلبات في الطلب والعرض والمنافسة في القطاع العقاري، أن تؤثر على قدرة المُصدر على تأمين مشاريع جديدة. وعليه، في حال لم يتمكن المُصدر من العمل على المشاريع الجديدة المخطط لها، فإن ذلك سيؤثر تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. كما إنه لا يوجد ضمان على أن المشاريع الجديدة للمُصدر ستحقق نجاحاً وسيكون لها القدرة على تحقيق الإيرادات المرجوة وتغطية النفقات الرأسمالية والتكاليف ذات العلاقة، وبالتالي التأثير سلباً وبشكلٍ جوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٢ مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم والبناء

إن ظهور أي عيوب في تصميم أو في بناء العقارات المملوكة من قبل المُصدر، من شأنه التأثير على أداء المُصدر ووضعه التنافسي وأسعار الإيجار. كما أن ظهور أي عيوب في عقارات المُصدر سيؤدي إلى ضرورة إجراء أعمال إصلاحات لها، وبالتالي تحمل المُصدر لتكاليف إضافية، مما سيكون له تأثير سلبي على نتائج عمليات المُصدر ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بتركز الإيرادات من أكبر أربعة عملاء

بلغ متوسط نسبة إيرادات الإيجار من أكبر أربعة عملاء مستأجرين لدى المُصدر وشركته التابعة إلى إجمالي إيرادات نشاط التأجير ما نسبته حوالي ٤٤,٣٪ خلال فترة الثلاث سنوات والنصف الماضية وذلك من عام ٢٠٢١م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث بلغت نسبة تركز إيرادات التأجير من أكبر أربعة عملاء حوالي ٧٥,٦٪ خلال عام ٢٠٢١م و٣٤,٥٪ خلال عام ٢٠٢٢م و٣٢,١٪ خلال عام ٢٠٢٣م و٣٥,٠٪ خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وقد بلغ متوسط نسبة التركز خلال فترة الثلاث سنوات ونصف الماضية من العميل الأول ما نسبته ٢٢,٢٪ ومن العميل الثاني ما نسبته ١١,٦٪ ومن العميل الثالث ما نسبته ٧,٢٪ ومن العميل الرابع ما نسبته ٤,٣٪ من إجمالي إيرادات تأجير المُصدر والشركة التابعة. ويجدر بالذكر أنه تم تجديد جميع تلك العقود، حيث تم تجديد معظمها خلال عام ٢٠٢٣م وفي مطلع عام ٢٠٢٤م لمدة خمس سنوات بحيث تنتهي في عام ٢٠٢٨م وهي جميعها

قابلة للتجديد (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٥-٧-١-٢) «**إيرادات التأجير**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-١-٢) «**إيرادات التأجير**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند). وفي حال اعتماد المُصدر في إيرادات التأجير على عملائه الرئيسيين، وفي حال لم يستطع المحافظة على علاقته التجارية معهم لأي سبب من الأسباب، أو في حال عدم تمكنه من تجديد العقود مع هؤلاء العملاء أو التعاقد مع عملاء جدد، أو في حال لم تنتج عن تلك العقود الأرباح والعوائد المتوقعة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٤ المخاطر المرتبطة بالعقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يرتبط المُصدر في سياق أعماله بتعاملات وعقود مع أطراف ذات علاقة من بينهم كيانات مملوكة من قبل مساهمين كبار في المُصدر أو في الشركة التابعة، وشركات يسيطر عليها أحد أو بعض أعضاء مجلس الإدارة، وشركة زميلة، ومشاريع مشتركة. وتتمثل تلك التعاملات والعقود بشكل رئيسي في عقود إيجار مدرة للإيراد مع بعض الأطراف ذوي العلاقة، وتعاملات أخرى مثل: مشتريات، وتحصيلات ومدفوعات بالنيابة، وأتعاب إدارية. وشكلت الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة حوالي ٣,٥ مليون ريال و٩,٢ مليون ريال و١٠,٠ مليون ريال و٦,٠ مليون ريال سعودي خلال الأعوام المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م على التوالي، بما يشكل نسبة ١٨,٥٪ و١٦,٧٪ و١٦,٣٪ و١٧,٩٪ من إيرادات التأجير خلال الأعوام المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م، على التوالي (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-١٢) «**العقود مع الأطراف ذوي العلاقة**» و القسم الفرعي (٤-٢١-١٣) «**العقود مع الأطراف ذوي العلاقة في الشركة التابعة**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**»، والقسم الفرعي رقم (٥-٧-٢-١٠) «**أرصدة الأطراف ذات العلاقة**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-٢-٩) «**أرصدة الأطراف ذات العلاقة**» ورقم (٥-٧-١-٢) «**إيرادات التأجير**» ورقم (٥-٨-١-٢) «**إيرادات التأجير**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند). وكما في تاريخ هذا المستند، يؤكد المُصدر أن جميع التعاملات والعقود القائمة حالياً لديه مع الأطراف ذات العلاقة تتم على أسس تجارية بحتة، ودون أي مزايا أو شروط تفضيلية. وقد يترتب على إبرام اتفاقيات مع أطراف ذات علاقة على أسس غير تجارية بحتة أثراً سلبياً على أعمال المُصدر وسمعته ووضعه المالي. وتتم الموافقة على جميع تعاملات المُصدر مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعيات العامة المعلن عنها، إلا أنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد بأن المُصدر سيحصل على موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل. وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء المُصدر وعملياته التشغيلية ووضعه المالي. ونظراً لاعتماد المُصدر بشكل جزئي على تعاملاته مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على انتهائها أو إنهائها أو عدم مقدرة المُصدر على تجديد تلك العقود أو عدم التمكن من الحصول على موافقة جمعية المساهمين عليها، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المُصدر وإيراداته وربحيته ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٥ مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

تقع جميع الأصول العقارية الاستثمارية المملوكة لشركة بنان العقارية في مدينة الرياض، كما تقع معظم عقارات الشركة التابعة في مدينة الرياض أيضاً. ولذلك، فإن أي ركود في النشاط الاقتصادي والعقاري في منطقة الرياض، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المُصدر

ينشأ عن تملك العقارات في المملكة العديد من المخاطر، وخاصةً تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية، وذلك لعدم وجود سجل عقاري مركزي في المملكة في السابق، حيث يترتب على ذلك بعض الصعوبات في إثبات الملكيات وتتبع تواريخ الصكوك والصكوك الفرعية القديمة. وقد يتم الاعتماد على عدة أنواع من الأدلة لتحديد وإثبات ملكية الأراضي والعقارات، مثل الأحكام القضائية واتفاقيات البيع والصكوك التاريخية. ويبقى خطر نشوء نزاعات مستقبلية حول ملكيات العقارات والأراضي حاضراً نظراً لاحتمال عدم توفر جميع الأدلة التاريخية ذات الصلة في جميع الحالات. وعليه، فقد يتعذر على المُصدر أو شركته التابعة إثبات ملكية جميع الأراضي والعقارات التي يملكانها أو سيتملكانها في المستقبل، وقد تنشأ منازعات قانونية تتعلق بتلك العقارات والأراضي، مما قد يؤدي في بعض الحالات إلى فقدان المُصدر لملكية إحدى أو بعض الأراضي والعقارات المملوكة له. وقد تؤثر مثل هذه المنازعات والشكوك حول الملكية تأثيراً جوهرياً على قيمة العقارات ذات العلاقة، وقد يترتب عليها توقف المُصدر عن تأجيرها وتشغيلها، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وإيراداته وأرباحه وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٧ مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار

قد يتم إنهاء أي عقد من عقود الإيجار المبرمة مع عملاء المُصدر من المستأجرين قبل انتهاء مدتها، مما يؤدي إلى انقطاع أو توقف كامل للدفعات الإيجارية، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته وأدائه المالي وربحيته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المُصدر من أتعاب التأجير

تعتمد إيرادات المُصدر بشكل رئيسي على إيرادات التأجير سواءً كانت من العقارات السكنية أو العقارات التجارية، والتي شكلت ما نسبته ١٠٠,٠٪ و٩٣,٠٪

و٩٢,٥٪ و٥٥,٨٪ خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م على التوالي، في حين شكلت الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية ما نسبته ٠,٠٪ و٧,٠٪ و٧,٥٪ و٤٤,٢٪ خلال نفس الفترات المالية. وبالتالي، فإن حدوث أي من العوامل السلبية على سبيل المثال لا الحصر: انخفاض معدلات الإشغال، أو تدني القيم الإيجارية، أو ارتفاع تكاليف التشغيل، أو حدوث ركود اقتصادي من شأنه التأثير على العوائد الإيجارية وقدرة المستأجرين على سداد الدفعات الإيجارية، سيكون له تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ نتيجة الإخلال بها

تعتمد قدرة المُصدر على تأجير العقارات على صحة وسلامة وجودة المباني، وبالتالي فإن أي عيوب أو أخطاء في الأمور التي تتعلق بالسلامة والأمان ستؤثر على الأداء التشغيلي للمُصدر، وقد يضطر المُصدر إلى إجراء أعمال إصلاح وصيانة وبالتالي تحمل تكاليف إضافية. كما أن أي عيوب أو أخطاء في أنظمة السلامة قد تعرض المستأجرين والمرتادين لإصابات أو جروح، مما قد يترتب على ذلك إقامة دعوى قضائية ضد المُصدر وارتفاع أقساط التأمين، وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بالشركة التابعة والإشراف على وظائفها المالية

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة حصته في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ حيث نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، وبالتالي تحقيق سيطرة كبيرة عليها من قبل المُصدر حيث أصبح للمُصدر حضور وتمثيل يمنحه السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة التابعة، كما نتج عن ذلك الاستحواذ توحيد القوائم المالية للمُصدر والشركة التابعة.

وبالرغم من سيطرة المُصدر على الشركة التابعة والتي نشأت نتيجة الاستحواذ، إلا أنه لم تتحقق السيطرة الفعلية والتمكن من الإشراف الفعال من قبل المُصدر على الوظائف الإدارية وخاصة الإدارة المالية للشركة التابعة (بما في ذلك الإشراف المباشر على إعداد التقارير المالية) حتى عام٢٠٢٣م، حيث إنه خلال عام ٢٠٢٣م تم اتخاذ خطوات فعالة لمعالجة المشاكل في الممارسات والأنظمة الإدارية للشركة التابعة، حيث تم البدء بتنفيذ نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP)، والإشراف على الإدارة المالية وعلى إعداد القوائم المالية، بالإضافة لتوظيف مدقق داخلي تم تعيينه للإشراف على كل من عمليات ونتائج المُصدر وشركته التابعة.

وبالرغم من تحقق السيطرة، إلا أنه قد تأخذ بعض الإجراءات والقرارات والسياسات المالية والتشغيلية والإدارية التي تتناسب مع أهداف المُصدر وتوجهاته وقتاً وجهداً إضافياً على عاتق إدارة المُصدر لتطبيقها بالشكل المناسب. كما إنه في حال لم يستمر أداء الشركة التابعة وربحيتها كما كانت في السنوات السابقة وكما وبحسب توقعات المُصدر، سيؤثر ذلك مباشرةً وبشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة

يستثمر المُصدر مع شركاء آخرين في مشروعين مشتركين، أولاً: مشروع عمارة البديعة وهو عبارة عن عقار سكني تم إنشاؤه بحي البديعة بمدينة الرياض حيث يمتلك المُصدر نسبة ٥٠٪ من هذا العقار، في حين يمتلك الأستاذ/ محمد عبد العزيز صالح الحقباني (طرف ذو علاقة- من كبار المساهمين) ٥٠٪ أيضاً من المشروع، ثانياً: مشروع مركز تجاري (مجمع بلوك ١٤) وهو عبارة عن مجمع تجاري في حي المعذر الشمالي في مدينة الرياض، حيث يمتلك المُصدر ٥١٪ من المشروع ويمتلكان السيد/ عبد العزيز بن سليمان الحقباني (طرف ذو علاقة) والسيدة/ الجوهرة بنت محمد الشويعر (مساهمة في الشركة التابعة) مجتمعين نسبة ٤٩٪ من المشروع.

ويعتبر المشروع المشترك شكلاً من أشكال الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للمُصدر سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديه الحق في صافي موجودات الترتيب المشترك بحسب حصته. وقد بلغ رصيد الاستثمارات في مشاريع مشتركة ٢٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٩,٨ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م و٣٢,٣ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٣,٦ مليون ريال سعودي كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بما يشكل نسبة تبلغ ٣,٦٪ و٤,٨٪ و٤,٩٪و٥,٢٪ من إجمالي موجودات المُصدر كما في نهاية السنوات المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م، على التوالي.

ويجدر بالذكر أن مبنى المكتب الرئيسي الخاص بشركة بنان العقارية يقع ضمن أحد المشاريع المشتركة آنفة الذكر حيث يعتبر المُصدر الطرف المستأجر وأحد الأطراف المؤجرة في نفس الوقت بالإضافة إلى مؤجرين آخرين وهم أطراف ذات علاقة.

وفي حال عدم توافق توجهات وأهداف ومصالح الشركاء الحاليين أو الجدد (في حال قيام الشركاء الحاليين ببيع حصصهم إلى شركاء آخرين) مع أهداف ومصالح المُصدر وتوجهاته، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على القرارات المتعلقة بالعقارات المستثمر فيها ومن ثم التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في موجودات مالية

يستثمر المُصدر في عدة شركات منها شركات مساهمة عامة مدرجة في السوق الرئيسية وكذلك شركات خاصة بالمملكة العربية السعودية. بلغت قيمة استثمارات المُصدر في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية ٢٢,٩ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢١م وصفر كما في نهاية عام ٢٠٢٢م و٢,٦ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢٣م وحوالي ٩,٠مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وقد تم تصنيف تلك الاستثمارات كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

وقد تتعرض هذه الشركات إلى تغيرات سلبية في أدائها التشغيلي أو قدرتها على توزيع الأرباح، كما أن القيمة السوقية لهذه الشركات تتأثر بعوامل العرض والطلب في السوق وبالتالي في حال انخفاض القيمة السوقية لهذه الشركات فإن المُصدر قد يخسر كامل المبالغ المستثمرة في هذه الأصول المالية وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على الوضع المالي للمُصدر وتوقعاته المستقبلية.

كما أن المُصدر يملك استثماراً منذ عام ٢٠٠٩م في شركة بيت الاتحاد المالي (شركة مساهمة مقفلة) يتمثل نشاطها الرئيسي في حفظ الأوراق المالية، وبلغت نسبة استثمار المُصدر فيها ٩,٥١٪ بقيمة ٥,٥ مليون ريال سعودي، وقد تم تصنيف هذا الاستثمار كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. إلا أن توقعات المُصدر توصلت إلى عدم إمكانية استرداد مبلغ الاستثمار بسبب تعثر أعمال الشركة المستثمر فيها لأسباب قانونية وتشغيلية، وعليه تم تسجيل مخصص هبوط بمقدار ٧٤٪ من قيمة الاستثمار خلال عام ٢٠١٧م كما تم تسجيل انخفاض بالمتبقي من قيمة الاستثمار خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، وقد أدى ذلك إلى تحمل المُصدر لخسائر انعكست على أدائه المالي. وفي حال قرر المُصدر الاستثمار في شركات أو مشاريع أخرى، فإنه من الممكن أن يواجه خسائر مماثلة غير متوقعة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على الوضع المالي للمُصدر وربحيته توقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

أبرم المُصدر عدة عقود تأمين لتغطية أعماله وأصوله، كالتأمين الإلزامي على المركبات والتأمين الطبي للموظفين والتأمين على الممتلكات والعقارات. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قام المُصدر وشركته التابعة بالتأمين على الممتلكات والعقارات الاستثمارية التابعة لهم، باستثناء المستودعات التابعة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، حيث تقع مسؤولية تأمين البضائع داخل المستودعات على عاتق المستأجر وليس على مالك العقار، إلا أنه بالرغم من ذلك فقد تتعرض الشركة التابعة لمخاطر قانونية ومالية بسبب عدم التأمين على تلك المستودعات.

وبلغ إجمالي التغطية التأمينية على العقارات الاستثمارية الخاصة بالمُصدر وشركته التابعة حوالي ٢٢٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وحوالي ٢٢١ مليون ريال سعودي كما بتاريخ هذا المستند وفقاً لاتفاقيات التأمين المحدثة. بالرغم من ذلك، قد لا يكون الغطاء التأميني كاف لجميع الحالات التي يمكن حدوثها. لذا، فإنه في حال حدوث أي ظرف غير مؤمن عليه ينتج عن وقوع الحوادث المفاجئة أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق على سبيل المثال، سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول المُصدر ووضعه المالي وأدائه المستقبلي. كما قد تؤدي تلك الحوادث إلى تحمل المُصدر لتكاليف إصلاح وصيانة كبيرة بالإضافة إلى ارتفاع المبالغ التأمينية المستقبلية مما يؤدي إلى إجهاد الموارد المالية للمُصدر. علاوةً على ذلك، فإنه في حال عدم التأمين على العقارات السكنية والتجارية المملوكة من قبل المُصدر، قد يعيق ذلك من قدرته على إبرام عقود التأجير مع العملاء الذين قد يحتاجوا إلى إثبات تأمين على العقار المستأجر. بالإضافة إلى ذلك، فإن عدم وجود تأمين ضد المسؤولية قد يترك المُصدر عرضةً للمطالبات والقضايا القانونية، مما قد يؤدي إلى فرض رسوم قانونية ومطالبات تسويات مكلفة في حال قام أحد الأطراف برفع دعوى ضد المُصدر أو شركته التابعة، مما يمكن أن يجعل الاستقرار المالي للمُصدر وسمعته واستمرارية أعماله عرضةً للخطر.

ولذلك فإنه في حال انتهاء سريان اتفاقيات التأمين لدى المُصدر أو عدم تجديدها، أو عدم توفر غطاء تأميني كافي لتغطية التكاليف أو الخسائر التي قد تنتج عن الحرائق أو الكوارث الطبيعية وغيرها من الحوادث التي قد تتعرض لها أصول وممتلكات المُصدر، أو في حال عدم توفر الغطاء التأميني لجميع أصول المُصدر وعقاراته الاستثمارية، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المُصدر على الاستيفاء بالتزاماته المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. وتتكون المطلوبات المالية للمُصدر بشكل رئيسي من قروض، والتزامات عقود تتمثل في دفعات مقدمة من قبل المستأجرين، ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة، وكذلك ذمم دائنة تجارية ومصاريف مستحقة، والتزامات عقود إيجار. وقد لا يكون المُصدر قادراً على الوفاء بالتزاماته الحالية أو المستقبلية في مواعيد استحقاقها لا سيما قصيرة الأجل منها، لذا فإن المُصدر معرض لمخاطر السيولة وذلك عند عدم توفر سيولة كافية لديه للوفاء بالتزاماته المالية في الوقت المحدد. بلغت نسبة التداول للمُصدر (مجموع الأصول المتداولة إلى مجموع المطلوبات المتداولة) ٦٤,٥٪ للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و١٩,٤٪ للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و٨٤,٠٪ للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٨٨,٨٪ للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وعلى الرغم من ذلك، لا يضمن المُصدر عدم وقوع أية أحداث طارئة قد تتطلب سيولة فورية، وقد يكون المُصدر عرضةً للتعثر المالي، مما سيؤثر سلباً على أعمال المُصدر وأدائه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-١-٣٥ المخاطر المرتبطة بشروط وتعهدات اتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات والرهونات المقدمة

يوجد لدى المُصدر اتفاقية تسهيلات ائتمانية لشركة بنان العقارية بالإضافة إلى اتفاقية تسهيلات ائتمانية للشركة التابعة مع البنك العربي الوطني في الفترات السابقة ومع بنك الرياض في الوقت الحالي، حيث تتضمن تلك الاتفاقيات شرائح مختلفة من خطوط الائتمان متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بهامش ربح يتراوح بين (سايبور+١,٥٪) و(سايبور+ ٢,٠٪) بغرض تمويل أعمال المُصدر وشراء العقارات الاستثمارية. وكما في تاريخ هذا المستند تم تجديد تلك التسهيلات بهامش ربح يتراوح بين (سايبور+١,٥٪) و (سايبور+ ١,٧٥٪)، وتم الحصول على اتفاقية تسهيلات جديدة من بنك الرياض خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م للمُصدر وشركته التابعة بقيمة ١٠٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح (سايبور+١,٥٪). وبلغ الرصيد الدائن لإجمالي القروض ١٣٨,٧ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢١م و٨٣,٠ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢٢م و٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢٣م و٥٧,٦ مليون ريال سعودي كما في نهاية فترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م. كما بلغ الرصيد غير المستخدم من القروض طويلة الأجل للمُصدر وشركته التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٧,١ مليون ريال سعودي، بالإضافة لرصيد غير مستخدم مرتبط بأربعة خطوط ائتمان قصيرة الأجل بقيمة ١٣,٦ مليون ريال سعودي، في حين بلغ الرصيد غير المستخدم ١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مرتبط بقروض طويلة الأجل. وفي سبيل ذلك، فقد التزم المُصدر بمجموعة من التعهدات والشروط التي ينبغي عليه الوفاء بها، أهمها: سندات لأمر بقيمة بلغت حوالي ١٨٤,٧ مليون ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٣م و١٤٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ورهن عدد (٥) عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية حوالي ٢٦٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكذلك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بالإضافة لرهن صك الأرض المرتبطة بمشروع مشترك (بلوك ١٤)، وكذلك التنازل عن القيمة الإيجارية المرتبطة بأحد عقارات المُصدر حيث يقوم مستأجر العقار بتحويل مبالغ الإيجار لحساب أمانة لدى البنك كضمانات للتسهيلات الممنوحة من قبل البنك. هذا بالإضافة إلى التزام المُصدر بتقديم أي ضمانات أخرى يطلبها البنك، مع تفويض البنك لحجز أي أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال أو سندات مالية عائدة للمُصدر تصل إلى حيازة البنك، بحيث يكون له الحق في الحصول على قيمتها وقيدها في حساب المُصدر لديه كمبالغ مدفوعة من المُصدر لاستيفاء حقوقه المستحقة وغير المدفوعة. كما يلتزم المُصدر بإخطار البنك عند إجراء أي تغيير على الشكل القانوني للمُصدر أو الشركة التابعة أو رأس المال، وتزويد البنك بأية معلومات أخرى تتعلق بأعمال المُصدر ووضعه المالي كلما طلب البنك منه ذلك، وعدم إجراء أية تعديلات أو إضافات بالأصول المؤجرة إلا بموافقة خطية من البنك، وإبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات أو أي موجودات توجد حالياً ومستقبلاً والتعهد بعدم رهن أو بيع أي من الممتلكات حتى يتم تسديد جميع المستحقات للبنك أو الحصول على موافقة خطية منه، بالإضافة إلى التعهد بالحصول على وثيقة تأمين على الموجودات المرهونة للبنك ضد جميع الأخطار وتزويد البنك بنسخة منها.

وفي حال أخل المُصدر بأي من التعهدات المتفق عليها وعدم مقدرته على الوفاء بكامل التزامات واشتراطات هذه الاتفاقية أو في حال تعثر في السداد، فقد يطلب البنك من المُصدر السداد على الفور ويبدأ إجراءات التنفيذ القضائي للحجز على العقارات المرهونة لصالح البنك وبيعها وتحصيل قيمة القروض من متحصلات البيع، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كما قد يتعرض المُصدر لخطر ارتفاع أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، خاصةً في حال قرر المُصدر أو اضطر إلى زيادة معدل الاقتراض. ويجدر بالذكر أن المُصدر ليس لديه استراتيجية للتحوط ضد مخاطر تقلبات أسعار الفائدة. وبالتالي إن أي ارتفاع في أسعار الفائدة سيؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل الذي يحتاجه المُصدر، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته وأدائه المالي وأرباحه.

### ٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

قد يحتاج المُصدر في سياق أعماله إلى عقد اتفاقيات مع أطراف أخرى لأغراض معينة، مثلاً لتنفيذ أو تشطيب أو صيانة عقارات استثمارية. وعليه، قد يتعرض المُصدر لمخاطر عدم قدرة الجهات المتعاقد معها أو عدم استعدادها للوفاء بالتزاماتها التعاقدية، وقد تخل الجهات المتعاقد معها بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب بما في ذلك نتيجة إفلاسها أو عدم ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها، وقد تصبح المخاطر التي تنشأ عن التعامل مع هذه الجهات أكثر حدة في ظل ظروف السوق الصعبة. وفي حال عدم مقدرة المُصدر أو الأطراف المتعاقد معها على الالتزام ببنود تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية أو قضايا ينتج عنها خسارة المُصدر لتلك المنازعات، فإن ذلك سيؤثر سلبياً وبشكل جوهري على مركزه المالي وتدفقاته النقدية ونتائجه التشغيلية.

### ٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية سواءً السكنية أو التجارية (شقق، محلات، وغيرها) شاغرة لفترة طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده أو عدم القدرة على إبرام عقود تأجير جديدة مع مستأجرين جدد أو لأي سبب آخر، فإن إيرادات المُصدر ستتأثر بشكل سلبي وجوهري. كما أن قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على الدخل المتولد من عقود الإيجار المرتبطة بذلك العقار، ولذلك فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات غير المستأجرة بشكل جزئي أو كلي قد تنخفض وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ومركزه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته.

### ٢-١-٣٨ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

يعتمد المُصدر على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعماله. وقد لا يتمكن المُصدر من الحفاظ على سلامة وفاعلية أداء أنظمة التشغيل وتقنية المعلومات المستخدمة لديه أو تطويرها لتؤدي عملها بالشكل المتوقع، إذ إنه من الممكن حدوث أعطال في وظائف تلك الأنظمة والتقنيات، أو تعرضها للتلف بسبب الكوارث الطبيعية أو الفيروسات أو محاولات اختراق شبكة المُصدر أو فقدان أو تلف البيانات أو الأخطاء البشرية أو غيرها من الأحداث المماثلة. وبالتالي، فإنه في حال حدوث أي مما هو مذكور أعلاه، فإن ذلك سيؤدي إلى تعطل أعمال المُصدر والتأثير سلباً على وضعه المالي ونتائج عملياته.

### ٢-١-٣٩ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار القائمة حالياً

يعتمد دخل المُصدر بشكل أساسي على إيرادات تأجير العقارات، والتي تعتمد بصورة أساسية على مدى التزام المستأجرين بالسداد في الأوقات المحددة. ولدى المُصدر محفظة عقارية تنطوي على العديد من عقود الإيجار مع المستأجرين والتي تم تجديد معظمها مؤخراً. ويبلغ متوسط مدة عقود إيجار المُصدر حوالي (٥) خمسة سنوات فيما يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار للشركة التابعة (١) سنة واحدة قابلة للتجديد. ويجدر بالذكر أن عدداً من عقود الإيجار الجوهرية للمُصدر قد تم تجديدها مؤخراً حيث ستنتهي في عام ٢٠٢٨م. وبالرغم من أن تلك العقود قابلة للتجديد، إلا أنه لا توجد ضمانات لدى المُصدر بأنه سيتم تجديد تلك العقود مع المستأجرين الحاليين أو أنه سيتم التجديد بشروط مواتية له، أو أنه سيتم إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد. وحيث أن تجديد عقود إيجار المُصدر مع عملائه بشكل مستمر هو أمر بالغ الأهمية للحفاظ على تدفقات الإيرادات المستمرة، فإنه في حال عدم قدرة المُصدر على تجديد عقود الإيجار الحالية والمحافظة على إيراداته من عقود الإيجار بالمستوى المطلوب وعلى تحصيلها بالوقت المحدد، فإن ذلك من شأنه أن يؤثر على الاستقرار المالي للمُصدر وعلى نتائج عملياته ومركزه المالي سيتأثران بشكل سلبي وجوهري.

### ٢-١-٤٠ المخاطر المرتبطة بصفقة الاستحواذ

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة ملكيته في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة) من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ وذلك بشراء عدد (٣٥,٤١٦) سهم إضافي يمثل نسبة ٣,٥٤٢٪ من أسهم شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، والتي بموجبها تحققت السيطرة وأصبحت شركة تابعة للمُصدر. وقد تمت تلك الصفقة مقابل مبلغ ٨,٩ مليون ريال سعودي، مما يعني أنه تم تقييم الشركة التابعة بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي بحيث تكون قيمة السهم الواحد ٢٥٠ ريال سعودي، بالرغم من أن صافي القيمة الدفترية للشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بلغ ٢٨٠ مليون ريال سعودي وبلغت قيمة السهم الواحد ٢٨٠ ريال سعودي، وذلك بناءً على سعر متفاوض عليه بخصم ١٢٪ من صافي القيمة الدفترية من خلال المفاوضات بين الطرفين. ومن الجدير بالذكر أن العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة تخضع لتقييم مستقل بشكل دوري حيث كان يتم تسجيلها محاسبياً على أساس القيمة العادلة في القوائم المالية. وفي حال قرر المُصدر في المستقبل الاستحواذ على نسبة إضافية من الشركة التابعة أو الاستحواذ على حصص في شركات أخرى على أساس القيمة الدفترية، قد يؤثر ذلك على نتائج عمليات المُصدر وتوقعاته ومركزه المالي.

## ٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي يعمل فيه المُصدر

### ٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للمُصدر على عدد من العوامل المرتبطة بالظروف الاقتصادية في المملكة عموماً، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي الإجمالي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. تعتمد الاقتصادات الكلية والجزئية للمملكة بصفة أساسية على النفط والصناعات البترولية التي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، ولهذا يكون لأي تذبذبات سلبية تحدث في أسعار النفط أثراً مباشراً وجوهرياً على خطط ونمو الاقتصاد السعودي والإنفاق الحكومي بشكل عام، والتي ستؤثر سلباً بدورها على الأداء المالي للمُصدر نظراً لعمله ضمن النظام الاقتصادي السعودي، والذي يتأثر بمعدلات الإنفاق الحكومي.

كما يعتمد استمرار نمو الاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى تتضمن النمو السكاني المستمر واستثمارات القطاعين العام والخاص في أعمال البنية التحتية وأعمال البنية الفوقية، ولهذا سيكون لأي تغيير في أي من هذه العوامل أثراً كبيراً على الاقتصاد، مما سيؤثر سلباً وبدرجة كبيرة على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتطلعاته المستقبلية.

### ٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية

تتركز أعمال المُصدر في المملكة العربية السعودية، ولذلك فإن الأداء المالي للمُصدر يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية السائدة في المملكة، بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي قد تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. وتعاني بعض دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار الاقتصادي أو السياسي أو الأمني في الوقت الراهن. ولا توجد ضمانات بأن تلك الظروف لن يكون لها تأثير سلبي على الأسواق في المملكة وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته.

### ٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

يتمثل النشاط الرئيس للمُصدر في إدارة وتأجير وتشغيل العقارات السكنية والتجارية المملوكة أو المؤجرة بالإضافة لإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العيني للعقارات. ويتسم هذا المجال بالمنافسة العالية، وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين أو المحتملين بتقديم أسعار أو شروط تنافسية أو حلول أفضل من تلك التي يقدمها المُصدر، أو في حال قررت حكومة المملكة دعم المشاركين الجدد في السوق لتنفيذ استراتيجيتها العامة للتنمية، فقد لا يكون المُصدر قادر على منافسة تلك الشركات، أو قد تؤدي زيادة المنافسة إلى ارتفاع التكاليف التي يتكبدها المُصدر. وقد يتمتع بعض منافسي المُصدر بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى تفوق ما لدى المُصدر، وبالتالي فقد يكونون أكثر قدرة على تحمل التكاليف المتزايدة والتنافس السعري والتقلبات الاقتصادية. وقد تؤدي التغييرات في البيئة التنافسية في القطاع الذي يعمل فيه المُصدر إلى انخفاض هوامش الربح وتتسبب في خسارة المُصدر حصته السوقية أو خفضها، الأمر الذي سيكون له بدوره أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-٤ مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين واللوائح التنظيمية ذات العلاقة

يخضع المُصدر كغيره من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية لعدد من الأنظمة والقوانين واللوائح وأحكام الجهات التنظيمية المختلفة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: وزارة التجارة والاستثمار ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والهيئة العامة للعقار وهيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية. وتشهد المملكة تطوراً كبيراً وسريعاً فيما يخص تطوير وتحديث الأنظمة واللوائح والإجراءات القانونية على كافة الأصعدة وفي جميع المجالات. وبالتالي، فإن الأنظمة واللوائح الحالية والتي يخضع لها المُصدر وأعماله عرضةً للتغيير والتحديث. كذلك، قد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر، وقد يكون تفسيرها وتطبيقها مبهماً أو صعباً في بعض الجوانب أو قد يأخذ وقتاً طويلاً. كما لا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغييرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مواتية للمُصدر. وقد يشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: إصدار أنظمة جديدة تنطوي على فرض قيود على ساعات العمل في القطاع العقاري، أو اشتراط رخص معينة يجب الحصول عليها لاستمرار العمل، أو اشتراط نسب توطين عالية على القطاع، أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها. وقد يتعذّر على المُصدر توقع التغييرات التي ستطرأ على البيئة التنظيمية ذات العلاقة، وقد يتعرض بالتالي لغرامات وعقوبات. كما قد تؤدي تلك التعديلات على الأنظمة الحالية أو الأنظمة الجديدة (في حال تم إصدارها) إلى تأثر إيرادات المُصدر سلباً أو إلى زيادة تكاليفه أو زيادة التزاماته أو الحد من قدرته على تحقيق خطط التوسع أو تنفيذ مشروعاته، أو فقد أو عدم القدرة على تجديد تصاريح أو تراخيص مهمة لعمل المُصدر، وهو ما سيكون له أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

وعلى سبيل المثال، لا يمكن حالياً أن يتم إخلاء المستأجر المتعثر من العقار إلا بعد صدور حكم في المنازعات الإيجارية، وعليه فإنه في حال تعثر أحد مستأجري المُصدر وعدم صدور حكم أو تأخر صدور الحكم بإخلاء المستأجر، فإنه قد لا تتمكن الإدارة من إخلاء بعض المستأجرين، وعليه لن يستطيع المُصدر الاستفادة من الأصل المؤجر وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على إيرادات المُصدر وربحيته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كذلك، وفقاً لمتطلبات نظام الوساطة العقارية واستناداً لتعميم وزير العدل رقم ١٣/ت/٨٨٤٣ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١٩هـ، يجب على المُصدر توثيق عقود الإيجار مع العملاء الكترونياً عبر شبكة إيجار الالكترونية «منصة إيجار»، ونتيجةً لذلك قد يتكبد المُصدر تكاليف إضافية تتعلق برسوم رفع تلك العقود على المنصة. ويجدر بالذكر أنه كما بتاريخ هذا المستند، يوجد لدى المُصدر (٣) ثلاثة عقود لم يتم توثيقها الكترونياً على منصة إيجار، أحدها عقد إيجار مبرم مع أطراف ذات علاقة وهو يخص إيجار المكتب الرئيسي الخاص بشركة بنان العقارية، حيث تعذّر إبرام عقد الكتروني بسبب أن المُصدر طرفًا في خانة المؤجر والمستأجر معاً بالرغم من وجود مؤجرين آخرين غير شركة بنان العقارية وهم أطراف ذات علاقة، حيث إن العقار متعلق بمشروع مشترك بين جميع أطراف العقد. وفي حال عدم قدرة المُصدر على الالتزام بالمتطلبات النظامية الحالية أو في حال صدور أي أنظمة جديدة أو تعديلها، قد يترتب على ذلك تحمل المُصدر تكاليف إضافية أو تعرضه لغرامات ومخالفات وبالتالي التأثير بشكل سلبي على إيرادات المُصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بكود البناء السعودي

صدر نظام تطبيق كود البناء السعودي بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٤م) بموجب المرسوم الملكي رقم م/٤٣، وتم التعديل عليه بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٨م). ويتمثل هذا النظام في مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد تهدف لضمان سلامة وقوة واستدامة المباني. وتشمل هذه الاشتراطات والمتطلبات بعض الاشتراطات القانونية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية والفنية وغيرها. ويهدف نظام كود البناء السعودي لتحسين كفاءة وسلامة ومتانة واستدامة المباني وزيادة عمرها الافتراضي والترشيد في استهلاك الطاقة بأنواعها المختلفة وزيادة مقاومة المباني للكوارث الطبيعية. وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠١م) دخل هذا النظام حيز التنفيذ، حيث يطبق على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص على المباني الجديدة بما في ذلك تصميم البناء وتنفيذه وتشغيله وصيانته وتعديله، ويطبق كذلك على المباني القائمة في حالة ترميمها أو تغيير استخدامها أو توسعتها أو تعديلها. ويعد الالتزام بالكود أحد متطلبات الحصول على رخص البناء أو الترميم أو التعديل أو تغيير الاستخدام، ولا يجوز إشغال البناء إلا بموجب شهادة إشغال بحسب تصنيف الإشغال الوارد في الكود حيث تعد هذه الشهادة شرطاً أساسياً لإيصال الخدمات للمباني.

ويتم تحديث الكود ويعاد إصداره كل خمس سنوات، وقد يترتب على أي مراجعات لنظام البناء التزامات جوهرية على المُصدر قد لا يتمكن من الامتثال لها على وجه السرعة. وقد نص النظام بأن كل من يخالف الكود سيكون عرضة لأي من العقوبتين التاليتين أو كلتيهما: غرامة مالية لا تزيد على مليون ريال للمخالفة الواحدة في المبنى الواحد، و/أو إيقاف رخصة الممارسة مدة لا تقل عن شهر ولا تتجاوز سنة واحدة. وعليه، فإنه في حال لم يلتزم المُصدر بمتطلبات نظام كود البناء السعودي في مشاريعه، فإن المُصدر سيكون معرض لهذه العقوبات، مما سيؤثر على المُصدر وربحيته وأعماله التشغيلية بشكل سلبي وجوهري.

### ٦-٢-٢ المخاطر المرتبطة بضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨م. وقد فرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة ٥٪ على عدد من المنتجات والخدمات وذلك حسب ما هو وارد في النظام. وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ وذلك ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م. وبالتالي، فإنه يتعين على المنشآت والشركات ذات العلاقة معرفة طبيعة ضريبة القيمة المضافة وطريقة تطبيقها وكيفية حسابها وتحصيلها وتسليمها وتقديم إقرارات دورية إلى الجهات الحكومية ذات العلاقة، وكذلك معرفة تأثير تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة على الأعمال. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م) وبموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤)، قامت المملكة بفرض نظام ضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة التوريد العقاري. وبموجب هذا القرار تم إعفاء المبيعات العقارية من ضريبة القيمة المضافة واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة التوريد العقاري، يتم تحصيلها عند توثيق التصرف العقاري. وعليه، في حال قررت الحكومة السعودية زيادة نسبة ضريبة التصرفات العقارية أو في حال قررت إلغاء هذا الدعم وإعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥٪ على التصرفات العقارية، فإن ذلك سيؤثر سلباً على نتائج عمليات المُصدر ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. وحيث أن المُصدر لا يخضع لضريبة التصرفات العقارية بشكل كبير نظراً لطبيعة نشاطه الرئيسي الذي يتركز في إدارة وتشغيل وتأجير المشاريع العقارية، إلا أنه قد يخضع لها ضمن بعض الأنشطة والأعمال الحالية أو المستقبلية. وفي حال ارتكب المُصدر أخطاءً أثناء تنفيذ المتطلبات التنظيمية وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة أو نظام ضريبة التصرفات العقارية، قد يؤدي ذلك إلى فرض عقوبات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية. كما أنه في حال لم يتمكن المُصدر من تحميل ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية كلياً أو جزئياً على العميل بسبب عوامل المنافسة أو غيرها، فإنه سيضطر لتحمل قيمة الضريبة غير المحصلة من العملاء مما سيؤثر بشكل سلبي على أرباح المُصدر ونتائج عملياته.

### ٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

تعتبر الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة المدى يصعب بيعها مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، لاسيما في حال انخفاض معدل الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة. وإنّ قدرة المُصدر على بيع الوحدات العقارية بشكل سريع ومربح استجابةً لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية تعتبر محدودة نسبياً، وذلك نظرًا لكون الاستثمارات العقارية منخفضة السيولة. وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات، فإن الطبيعة المتغيرة لظروف السوق قد تجعل المحفظة العقارية للمُصدر وعقاراته التجارية في وضع غير ملائم في أي وقت مستقبلاً، مما سيزيد من صعوبة تسييل استثمارات المُصدر العقارية. ونتيجة تأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة المُصدر، فإنه ليس هناك ما يضمن أن السعر الفعلي الذي ستباع به الوحدات في أي من مشاريع المُصدر سيعكس تقييم المشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطر المُصدر إلى البيع في ظل ظروف اقتصادية متردية. كما قد يتوجب على المُصدر رهن بعض المشاريع أو أجزاء منها لتأمين التزاماته بالسداد في حال احتاج تمويلاً لتطوير مشاريعه، الأمر الذي قد يمنع المُصدر من بيع تلك المشاريع أو الوحدات المعنية في حالة أي تخلف عن السداد بموجب ترتيبات التمويل المعنية. ويمكن أن تؤثر أي من هذه العوامل، سواءً كانت مجتمعة أم متفرقة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٨-٢-٢ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة التي تستحق للجهات الممولة للمُصدر، سواءً الثابتة أو المتغيرة، تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي يحتاجه المُصدر، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المُصدر ونتائج عملياته وأدائه المالي وربحيته.

### ٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بفرص النمو

تعتمد قدرة المُصدر في تطوير أعماله على مستوى المنافسة في السوق، وتوفر الموارد المادية والبشرية، وقدرة فريق إدارته، والأنظمة القانونية، وعوامل مختلفة أخرى. وليس هنالك ما يضمن محافظة المُصدر على مستوى معين من النمو المتواصل، حيث إن المُصدر قد يواجه صعوبات في توسعة نشاطه وتنمية حصته السوقية وزيادة مبيعاته، وعليه فإنه في حال لم يتمكن المُصدر من إدارة نمو أعماله بشكل إيجابي، قد تتأثر قدرته على تطوير نشاطه وزيادة حصته السوقية أو الحفاظ عليها وزيادة أرباحه وتعزيز العوائد لمساهميه، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على الأداء المالي للمُصدر وعلى مركزه المالي.

### ٢-٢-١٠ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية

قد يتعرض المُصدر إلى حدوث كوارث طبيعية خارجة عن نطاق سيطرته كالسيول والزلازل والعواصف والحرائق وغيرها من الأحداث الكارثية التي قد تلحق ضرر بمرافق المُصدر أو مشاريعه، وبالتالي التأثير سلباً على سير عمل مشاريع وعمليات المُصدر مما سيؤثر سلباً على نتائجه التشغيلية ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية. كما أن حدوث أياً من تلك الكوارث سيؤدي إلى تكبد المُصدر تكاليف إضافية لتصحيح تلك الأضرار والتأمين على الممتلكات بتكلفة أكبر، الأمر الذي سيؤدي إلى ارتفاع المصاريف وانخفاض ربحية المُصدر وبالتالي التأثير السلبي على مركزه المالي ونتائجه المالية مُصدر.

### ٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب جديدة

تخضع أعمال المُصدر حالياً لضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية، ومن المحتمل فرض رسوم وضرائب أخرى على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل أو زيادة نسب الضرائب. وفي حال تم فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات أو على القطاع الذي يعمل فيه المُصدر بخلاف المطبقة حالياً، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أرباح المُصدر الصافية.

### ٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في القطاع العقاري

تعتمد ربحية المُصدر بصورة أساسية على أسعار الإيجارات وأسعار الأراضي والعقارات السكنية والتجارية، حيث تعتمد إيراداته بشكل أساسي على عوائد التأجير العقاري. وقد شهد القطاع العقاري في المملكة عدة تقلبات سواءً في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار، وذلك نتيجة لعوامل السوق، والعرض والطلب على العقارات وكذلك التغيرات الاقتصادية. لذلك فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال المُصدر

تقع جميع عقارات المُصدر في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية قيد التطوير، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبّع السوق. وفي حال تشبّع سوق العقارات في المملكة أو انخفاض الطلب فيه على العقارات السكنية والتجارية أو هبوطه دون مستواه المتوقع، فقد يضطر المُصدر إلى بيع وحداته السكنية أو تأجير وحداته التجارية بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا يتمكن من بيعها أو تأجيرها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية والتجارية بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرة المُصدر، مثل التضخم ومعدلات البطالة، ومستوى الأجور، وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الآخرين، واستعداد البنوك أو المقرضين الآخرين على إقراض عملاء معينين، وأسعار الفائدة السائدة، ومعدلات الضرائب، وغيرها. ونظرًا لكون إيرادات المُصدر مستمدة من تأجير الوحدات السكنية والتجارية أو بيعها في المملكة، فإن أي تغيّر سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بالتقييم والتثمين العقاري

لدى المُصدر عقارات استثمارية متمثلة في أراضي ومباني وأعمال رأسمالية تحت التنفيذ تبلغ قيمتها الدفترية حوالي ٥٦٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويتم قياس قيمة العقارات الاستثمارية في المُصدر بطريقة التكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم. كما يقوم المُصدر بتاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم تلك العقارات الاستثمارية بواسطة مقيمين عقاريين مسجلين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين «تقييم»، وذلك لتحديد ما إذا كان هنالك أي مؤشرات أو ظروف تشير إلى حدوث خسائر بسبب الانخفاض في القيمة السوقية للأصل العقاري. وعلى الرغم من معرفة وخبرة مقيمي العقارات، إلا أنه لا يمكن الضمان أو التأكيد بأن تثمين المقيمين العقاريين أو الآراء الصادرة عنهم صائبة بشكل كامل أو لا تنقصها معلومات جوهرية فيما يتعلق بتثمين العقارات. وتعود صعوبة التنبؤ بالقيمة السوقية للأصول العقارية وتقييمها بشكل دقيق لسبب الطبيعة الفردية لكل عقار والخصائص المحلية والإقليمية للأسواق العقارية التي تخضع للتغيير بمرور الوقت وتتأثر بعوامل متعددة تتضمن طرق التقدير والتثمين المستخدمة، والتغيرات في المتطلبات التنظيمية والأنظمة المعمول بها، والظروف السياسية، ووضع الأسواق المالية وأسواق العقارات، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة، والتضخم، وغيرها. هذا بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم العقاري تخضع لشكوك جوهرية نظراً لأنها تُبنى على الافتراضات التي ربما تكون خاطئة وتتأثر تأثيراً كبيراً بتقديرات إدارة المُصدر. وبناءً على ذلك، فإنه ليس هناك ما يضمن أن يعكس تقييم العقارات الاستثمارية للمُصدر القيمة الفعلية لها، ولا أن يكون مؤشراً على استمرار الطلب على أي من تلك العقارات. وفي حال وجود اختلافات جوهرية بين التقييم والقيمة السوقية الفعلية عند البيع أو وجود انخفاض في تقييم أصول المُصدر العقارية انخفاضاً جوهرياً عن القيم المثبتة في القوائم المالية أو عن التقييم الأخير لتلك الأصول لأي سبب من الأسباب سالفة الذكر أو غيرها، فإن ذلك سيؤثر تأثيراً سلبياً وجوهرياً على قيمة أصول المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٥ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٤) بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ (الموافق ٢٤/ ١١/ ٢٠١٥م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) بتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٠٨هـ (الموافق ١٣/ ٢٠١٦/٠٦م) والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩م) ورقم (٥١١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٠١هـ (الموافق ١٣/ ٠٤/ ٢٠٢١م) يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، وذلك بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، وعوامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. ويقصد بالأراضي البيضاء كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني. وحدد النظام أنه على مالك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسوم، التقدم إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، حيث يتم إبلاغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة ذات العلاقة. وعليه في حال تملك المُصدر لأراضي بيضاء في سياق نشاطه، فإنه سيكون عرضةً لتطبيق الرسوم عليها إذا لم يتمكن من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي. هذا ويؤكد المُصدر على عدم امتلاك أية أراضي تدخل ضمن الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء حتى تاريخ هذا المستند. ويجدر بالذكر أنه يوجد لدى الشركة التابعة للمُصدر أرض واحدة غير مستغلة في حي البديعة في مدينة الرياض، تبلغ مساحتها ٩٧١ متر مربع، وتبلغ صافي قيمتها الدفترية ٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وهي أرض غير مطورة وغير مدرة للإيراد حالياً، إلا أنها لا تندرج تحت تصنيف الأراضي البيضاء بحسب إفادة المُصدر حيث إن مساحتها أقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع وبالتالي لا تنطبق عليها معايير الأراضي البيضاء، وجاري البحث عن فرصة استثمارية لاستغلال تلك الأرض بحسب إفادة إدارة المُصدر.

### ٢-٢-١٦ مخاطر التطوير العقاري

على الرغم من أن المُصدر لا يمارس نشاط التطوير العقاري ضمن أنشطته التشغيلية الرئيسية، ولكنه قد يقوم بإقامة وتطوير بعض المشاريع ذات الصلة بغرض استخدامها في التشغيل العقاري الذي يمثل نشاط المُصدر الرئيس. وعليه، فإن التطوير العقاري الذي يقوم به المُصدر في هذا السياق والذي يقوم فيه بالتعاقد مع مقاول منفذ للمشروع، قد يرتبط بعدد من المخاطر أو التحديات المصاحبة له كأن يحدث تأخير في صدور التراخيص والتصاريح اللازمة أو عدم صدورها على الإطلاق، أو أن ترتفع أسعار مواد ومدخلات البناء وتكلفة البناء بشكل عام، أو عدم توافر العمالة اللازمة، أو الدخول في خلافات مع المقاول المنفذ، أو وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة. وقد تتسبب هذه الأمور أو بعضها في تأخير تنفيذ المشروع أو تكبد تكاليف إضافية، مما يؤثر على مواعيد تشغيل المشاريع أو الجدوى الاقتصادية لتلك المشاريع، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على ربحية المُصدر ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم ١٤٣٨/١٦/٦٧٦٨بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٤م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الزكاة وضريبة الدخل على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم، وذلك على النحو الوارد في «**نظام تداولاتي**» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بشكل عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسيها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٦م والسنوات اللاحقة لذلك. إلا أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أصدرت خطابها رقم ١٢٠٩٧ / ١٦ / ١٤٣٨ بتاريخ ١٩ / ٠٤ / ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧م) والذي يقضي بتأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٧ م والسنوات التي تليها. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا تزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ونظراً لأن المُصدر هو شركة مساهمة عامة مملوكة من قبل مساهمين من مختلف الجنسيات، فإنه إن لم يقم بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم عند تطبيقه كبيرًا، أو في حال تكبد المُصدر تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به، فسيؤثر ذلك سلباً على أعماله ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٨ المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات

قد يواجه المُصدر مخاطر نزع ملكية العقارات لغرض استخدامها للمنفعة العامة. وفي حال نزع ملكية أحد عقارات المُصدر، فإنه لا يوجد ضمان بأن التعويض الذي سوف يتلقاه المُصدر سيكون مساوياً للقيمة السوقية للعقار محل النزاع أو حتى لتكلفة شرائه. وفي حال حدوث ذلك، فإنه سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على ربحية المُصدر ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

وعلى الرغم من أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ينص على أن نزع الملكية يجب أن يتم لقاء تعويض عادل، إلا أن التعويض قد لا يكفي لتعويض المُصدر عن خسارة الدخل المفقود نتيجة توقف أو انخفاض الإيرادات الناتجة عن تلك العقارات. بالإضافة إلى ذلك، فإن تقدير التعويض وإجراءات الاعتراض عليها (في حال لم يكن التعويض مقبولاً للمُصدر) عادةً ما تستغرق فترات طويلة، الأمر الذي سينتج عنه تأثير سلبي وجوهري على إيرادات المُصدر وأعماله ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٢-١٩ المخاطر المتعلقة بتطبيق نظام التسجيل العيني للعقارات

قد تخضع بعض أو جميع عقارات المُصدر لنظام التسجيل العيني للعقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م)، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٧) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٩م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار الهيئة العامة للعقار رقم (٢٠/١/ت/٢٢) وتاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٥م)، والذي دخل حيز التنفيذ في شهر أغسطس من العام ٢٠٢٢م. وفي حال تم إلزام المُصدر بتسجيل عقاراته أو جزءاً منها تسجيلاً عينياً ولم يتمكن من تسجيل العقارات الواجب تسجيلها خلال المدة المحددة، قد يترتب على المُصدر غرامات وجزاءات نتيجة الوقوع في المخالفات التي نص عليها النظام، والتي لا تتجاوز (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي لأي من الحالات التالية على سبيل المثال لا الحصر: الامتناع عن الإفصاح عن أي مستندات أو بيانات لازمة لصحة وسلامة إجراءات التسجيل العيني الأول، إعاقة عمل الجهة المختصة المتعلق بإجراءات التسجيل العيني، أو التخلف عن تقديم طلب التسجيل العيني الأول للعقار خلال المدة المحددة لتقديم الطلبات. وفي حال حدوث ذلك، سيكون هناك تأثيراً سلبياً على إيرادات وأرباح المُصدر ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كما إنه في حال قدم المُصدر طلبات التسجيل العيني لعقاراته أو جزءاً منها ولم تصدر صكوك تسجيل الملكية في حال وجود اعتراض عليها، على سبيل المثال لا الحصر بسبب الازدواجية والتداخل بين صكوك الملكية أو لأي أسباب أخرى، سيؤدي ذلك إلى عدم تمكن المُصدر من تسجيل الأصل تسجيلاً عينياً مما قد يؤدي إلى عدم المقدرة على استخراج الرخص الخاصة بالأصل العقاري وتشغيله أو التصرف فيه، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي على إيرادات المُصدر وأعماله التشغيلية ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

## ٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المدرجة في السوق الرئيسية

### ٢-٣-١ مخاطر عدم استيفاء متطلبات السيولة في السوق الرئيسية بعد الانتقال

يجب على المُصدر استيفاء متطلبات السيولة للانتقال للسوق الرئيسية وعدم الإخلال بهذه المتطلبات بعد عملية الانتقال. وحيث إن متطلبات السيولة تمثل التزاماً مستمراً على المُصدر، فإن الإخلال في متطلبات السيولة قد يتسبب في تعليق تداول أسهم المُصدر. فعلى سبيل المثال، يملك الجمهور نسبة ٣٢,٢٣٪من أسهم المُصدر كما في سجل المساهمين بتاريخ ٢٨/ ٠٣ / ١٤٤٦هـ (لموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ٣٠/ ٠٣ / ١٤٤٦هـ (لموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م)، وفي حال تجاوزت ملكية أي مساهم من الجمهور نسبة ٥٪ من إجمالي أسهم المُصدر، سيتسبب ذلك في تصنيفه من غير الجمهور، وبالتالي تصبح ملكية الجمهور في أسهم المُصدر أقل من ٣٠٪، مما يتعارض مع متطلبات السيولة في السوق الرئيسية. وفي حال حدوث ذلك، فإنه ينبغي على المُصدر أن يشعر السوق فوراً بذلك الأمر، ويتخذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء المتطلبات وفق المهلة الزمنية التي تحددها السوق، وذلك بعد التنسيق مع هيئة السوق المالية. ويجب على المُصدر أن يشعر السوق بشكل مستمر عن أي تطور بشأن الإجراءات التصحيحية، التي قد تتمثل في بيع المساهم الكبير لعدد من أسهمه على الجمهور بما يضمن تحقيق المتطلبات، وبالتالي التأثير سلباً على المُصدر.

### ٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء المتوقعة للمُصدر لا يمكن التأكد منها فعلياً، وقد تختلف عن الموجودة في هذا المستند. وعليه فإن عدم تحقق النتائج المتوقعة أو اختلاف البيانات الفعلية عن تلك المتوقعة يمثل إحدى المخاطر التي ينبغي على المساهم معرفتها قبل اتخاذه لأي قرار استثماري.

### ٢-٣-٣ مخاطر احتمال إصدار أو طرح أسهم إضافية مستقبلًا

في حال قرر المُصدر زيادة رأس ماله عن طريق إصدار أسهم جديدة في المستقبل لغرض التوسع في أنشطة المُصدر أو لإطفاء خسائر أو لأسباب أخرى، وحصل على الموافقات النظامية اللازمة لذلك، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكيّة المساهمين في المُصدر في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

### ٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح لحاملي الأسهم

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية والوضع المالي والاحتياجات الرأسمالية واحتياطيات المُصدر القابلة للتوزيع والأوضاع الاقتصادية وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية وغيرها من العوامل ذات الصلة، والتي على ضوئها تصدر توصيات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح. كما قد تؤدي أي زيادة محتملة في رأس مال المُصدر إلى انخفاض ربحية السهم الواحد

بسبب توزيع الأرباح على عدد أكبر من الأسهم. ولا يقدم المُصدر أي ضمان على الإطلاق بأن مجلس الإدارة سيوصي بتوزيع أرباح مستقبلية أو أنه ستتم الموافقة من قبل المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أي أرباح. كما لا يقدم المُصدر أي ضمان بشأن مقدار المبالغ التي سيتم دفعها كتوزيعات أرباح في أي عام محدد. كذلك، يخضع توزيع الأرباح لقيود وشروط معينة ينص عليها النظام الأساس للمُصدر.

### ٢-٣-٥ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الكبار على مصالح المُصدر والمساهمين الآخرين

قد يتمكن المساهمون الكبار بمفردهم أو مع مساهمين آخرين من السيطرة على القرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، كعمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول، أو انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، أو زيادة رأس المال أو تخفيضه، أو إصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو المصادقة على عقود وعمليات المُصدر المهمة، أو تعديل بنود النظام الأساسي للمُصدر، أو أي تغيير في المُصدر. يوجد لدى المُصدر كما في تاريخ هذا المستند ثمانية مساهمين كبار يمتلك كل منهم ما يزيد عن ٥٪ من أسهم المُصدر، ويملكون مجتمعين ما نسبته ٦٤,٩٥٢٪ من أسهم المُصدر. وفي حال نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح المساهمين الكبار مع مصالح مساهمي الأقلية، فإن ذلك قد يضع مساهمي الأقلية في وضع ليس في صالحهم، وقد يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على المُصدر بطريقة قد تؤثر سلباً على أعمال المُصدر ووضعه المالي أو نتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الانتقال إلى السوق الرئيسية

إن بيع عدد كبير من أسهم المُصدر بعد اكتمال عملية الانتقال أو توقع مثل هذه العملية سوف يؤثر سلباً على أسعار هذه الأسهم في السوق. وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين (لاسيما المساهمين الكبار الذين يمتلك كل منهم ٥٪ أو أكثر من أسهم المُصدر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلباً على أسهم المُصدر، وبالتالي انخفاض سعرها في السوق.

### ٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

قد لا يكون السعر السوقي لأسهم المُصدر مستقراً بعد الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، حيث قد تؤدي تقلبات السوق المحتملة إلى انخفاض حجم التداول وتذبذب في سعر الأسهم وتراجع في قيمتها. وقد يتأثر سعر الأسهم بشكل كبير بسبب عدة عوامل، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: ظروف السوق المتعلقة بالأسهم، أو أي تغييرات تنظيمية في القطاع، أو تدهور في نتائج أعمال المُصدر، أو عدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية، أو دخول شركات منافسة جديدة، أو الوضع العام لاقتصاد المملكة، أو التغير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية، أو أي إعلان للمُصدر أو أي من منافسيه. ولا يوجد أي ضمان بأن لا يقل السعر السوقي لأسهم المُصدر فور انتقاله إلى السوق الرئيسية عن سعر الإغلاق في آخر جلسة تداول في السوق الموازية، مما يؤثر سلباً على المستثمرين.

### ٢-٣-٨ مخاطر تعليق تداول أو إلغاء أسهم المُصدر نتيجة عدم نشر قوائمه المالية خلال المدة النظامية

في حال عدم تمكّن المُصدر من نشر معلوماته المالية خلال المدة النظامية المفروضة في السوق الرئيسية (ثلاثين يوماً من نهاية الفترة المالية للقوائم المالية الأولية وثلاثة أشهر من نهاية الفترة المالية للقوائم المالية السنوية)، فإنه يتم تطبيق إجراءات تعليق الأوراق المالية المدرجة وفقاً لقواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**»، والتي تنص على أن تقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لمدة جلسة تداول واحدة تلي انتهاء المهلة النظامية. وفي حال عدم نشر المعلومات المالية خلال عشرين جلسة تداول تلي جلسة التداول المعلقة الأولى، تقوم شركة تداول السعودية بالإعلان عن إعادة تعليق الأوراق المالية للمُصدر إلى أن يقوم بالإعلان عن نتائجه المالية. وفي حال استمر تعليق تداول أسهم المُصدر مدة ستة أشهر دون أن يتخذ المُصدر الإجراءات المناسبة لتصحيح ذلك التعليق، يجوز لهيئة السوق المالية «**الهيئة**» إلغاء إدراج الأوراق المالية للمُصدر. وتقوم شركة تداول السعودية برفع التعليق بعد مرور جلسة تداول واحدة تلي الإعلان عن النتائج المالية للمُصدر. ولذلك، فإنه في حال تأخر المُصدر في الإعلان عن نتائجه المالية، أو في حال لم يتمكن من نشرها خلال المهلة النظامية المُشار إليها أعلاه، فإن ذلك سيتسبب في تعليق أسهم المُصدر أو إلغاء إدراج أسهمه، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على مصلحة مساهمي مُصدر وعلى سمعة المُصدر ونتائج عملياته.

بنان العقارية
Banan Real Estate

# الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية

# 03

# ٣- الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية

وافق مجلس إدارة المُصدر بتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م) على انتقال أسهم المُصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وذلك بناءً على قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية والموافق عليها بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، وكافة التعديلات التي تمت عليها، وعلى ضوء ما ورد في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، وكافة التعديلات التي تمت عليها، وبناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-٦-٢٠٢٤ وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧م)، حيث ارتأى مجلس الإدارة أنه من مصلحة المُصدر ومساهميه الاستفادة من الخيارات المتاحة تشريعيًا والانتقال للسوق الرئيسية. وبما أنه قد تم إدراج أسهم المُصدر في السوق الموازية بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١١م)، وبالتالي فقد أتم المُصدر المتطلب النظامي عليه والوارد في المادة (٤٤) الرابعة والأربعين من قواعد الإدراج والمتعلق بمضي فترة سنتين تقويميتين من تاريخ الإدراج في السوق الموازية. كما أن المُصدر قد استوفى كافة المتطلبات النظامية الأخرى المنصوص عليها في هذه المادة من حيث استيفاء متطلبات السيولة والقيمة السوقية الإجمالية خلال الاثني عشر شهراً السابقة لتقديم طلب الانتقال. بالإضافة إلى ذلك، فإن المُصدر استوفى متطلبات الحوكمة الخاصة بالسوق الرئيسية، ويثق مجلس الإدارة بقدرة المُصدر على تلبية متطلبات الإفصاح بعد الانتقال للسوق الرئيسية وقدرته حالياً على التعامل مع كافة الأمور ذات العلاقة بالإدراج في السوق الرئيسية من تعامل مباشر مع الجهات التنظيمية والتشريعية والجمهور وغير ذلك.

بنان العقارية
Banan Real Estate

# المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة

# 04

# ٤- المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة

## ٤-١ المعلومات القانونية

### ٤-١-١ اسم المُصدر

تم قيد المُصدر في السجل التجاري تحت الاسم التجاري (شركة بنان العقارية).

### ٤-١-٢ التاريخ والتأسيس

تأسست شركة بنان العقارية ابتداءً كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة (أبناء عبد العزيز صالح الحقباني للتطوير والاستثمار العقاري) برأس مال يبلغ (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة الاف ريال سعودي مقسمة إلى (٤٨٠) أربعمائة وثمانون حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (١,٠٥٠) ألف وخمسون ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية متساوية القيمة، وذلك بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/٢٣م) وتم قيدها في السجل التجاري برقم (١٠١٠٢٠٧٥٩٧) الصادر بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م).

وبموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (٢٨٠/ق) الصادر بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٣/١٠/٣١م)؛ تم تحويل المُصدر إلى شركة مساهمة مقفلة وزيادة رأس المال من (٥٠٤,٠٠٠) خمسمائة وأربعة الاف ريال سعودي إلى (٢,٠٠٠,٠٠٠) مليوني ريال سعودي مقسم إلى (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية نقدية متطابقة من جميع النواحي، وقد تم إيداع قيمة الزيادة في رأس المال والبالغة (١,٤٩٦,٠٠٠) مليون وأربعمائة وستة وتسعون ألف ريال سعودي في أحد البنوك المحلية المرخص لها بالعمل داخل المملكة.

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٣٠م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على تعديل اسم المُصدر إلى (شركة بنان العقارية)، كما وافقت على زيادة رأس مال المُصدر إلى (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرين مليون سهم عادي نقدي متطابقة من جميع النواحي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، أي بزيادة قدرها (١٩٨,٠٠٠,٠٠٠) مئة وثمانية وتسعون مليون ريال سعودي، وتمت الزيادة من خلال رسملة الرصيد الدائن للأطراف ذوي العلاقة الناتج عن تمويل استثمارات المُصدر كل حسب نسبته.

وبدأ إدراج وتداول أسهم المُصدر في سوق نمو بشكل رسمي برمز تداول (٩٥١٩) وتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١١م).

وبتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على تقسيم أسهم المُصدر لتصبح القيمة الاسمية للسهم الواحد (١) ريال سعودي واحد، لإجمالي عدد الأسهم البالغ قدرها (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي مليون سهم.

جدول ٢:هيكل الملكية الحالي للمُصدر

| # | اسم المساهم | عدد الأسهم | إجمالي قيمة الأسهم | نسبة الملكية المباشرة | نسبة الملكية غير المباشرة |
|---|---|---|---|---|---|
| ١. | أحمد بن عبد العزيز بن صالح الحقباني[١] | ٢٣,١٩٠,٣٠١ | ٢٣,١٩٠,٣٠١ | ٪١١,٥٩٥٢ | ٪٠,٠٨٩٨ |
| ٢. | هشام بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني | ١٨,٦٥٥,٧٥٠ | ١٨,٦٥٥,٧٥٠ | ٪٩,٣٢٧٩ | لا يوجد |
| ٣. | منصور بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني[٢] | ١٦,٧٧٢,٠٠٠ | ١٦,٧٧٢,٠٠٠ | ٪٨,٣٨٦٠ | ٪٠,٠٠٥٠ |
| ٤. | عبدالله بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني[٣] | ١٦,٦٢٧,٠٦٠ | ١٦,٦٢٧,٠٦٠ | ٪٨,٣١٣٥ | ٪٠,٠١٠٨ |
| ٥. | عبدالمحسن بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني[٤] | ١٦,١٢٢,٠٠٠ | ١٦,١٢٢,٠٠٠ | ٪٨,٠٦١٠ | ٪٠,٠٨٨٢ |
| ٦. | عبدالرحمن بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني[٥] | ١٤,٥٦٧,٠٠٠ | ١٤,٥٦٧,٠٠٠ | ٪٧,٢٨٣٥ | ٪٠,١٠٠٧ |
| ٧. | قماشة بن إبراهيم بن عبيد الجبر | ١٢,٠٩٦,٠٠٠ | ١٢,٠٩٦,٠٠٠ | ٪٦,٠٤٨٠ | لا يوجد |
| ٨. | محمد بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني[٦] | ١١,٨٧٣,٧٦١ | ١١,٨٧٣,٧٦١ | ٪٥,٩٣٦٩ | ٪٠,٣٤٩٥ |
| | ملكية غير الجمهور من غير كبار المساهمين (٢٣ مساهم) | ٥,٦٣٧,٧٢٩ | ٥,٦٣٧,٧٢٩ | ٪٢,٨١٨٩ | ٪٠,٠٦٠٥ |
| | الجمهور (٥٠٨) مساهم | ٦٤,٤٥٨,٣٩٩ | ٦٤,٤٥٨,٣٩٩ | ٪٣٢,٢٢٩٢ | ٪١,٣٩٢٥ |
| | **الإجمالي (٥٣٩ مساهم)** | **٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠,٠٠٠٠** | **٪٢,٠٩٦٩** |

المصدر: سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

ملاحظة: النسب في الجدول أعلاه مقربة.

(١) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير أحمد بن عبد العزيز بن صالح الحقباني في ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤٦٪ والتي تملك ما نسبته ٠,٠٠٥٠٪ في شركة بنان العقارية، بالإضافة إلى ملكية زوجته ساره سليمان بن عبدالعزيز السليم وابنه القاصر عبدالعزيز أحمد عبدالعزيز الحقباني وابنته القاصر بسمة أحمد عبدالعزيز الحقباني وابنته القاصر لولوه أحمد عبدالعزيز الحقباني الذين يملكون مجتمعين ما نسبته ٠,٠٨٧٥٪ من أسهم المُصدر.

(٢) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير منصور بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني في ملكية شركة الدولية للفنادق بما نسبته ٠,٠٠٥٠٪ من أسهم شركة بنان العقارية حيث أنه يسيطر على شركة الدولية للفنادق كونه مديراً فيها.

(٣) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير عبدالله بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني في ملكية زوجته فوزيه محمد حمد السيف التي تملك ما نسبته ٠,٠١٠٨٪ من أسهم المُصدر.

(٤) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير ورئيس مجلس الإدارة عبدالمحسن عبدالعزيز صالح الحقباني في ملكية زوجته دلال فهد عبدالرحمن العبيكان وابنه القاصر فهد عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنه القاصر عبدالعزيز عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنته القاصر ساره عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني الذين يملكون مجتمعين ما نسبته ٠,٠٨٨٢٪من أسهم المُصدر.

(٥) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير عبد الرحمن بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني في ملكية زوجته عائشه عبدالله منصور ابالخيل التي تملك ما نسبته ٠,١٠٠٠٪ من أسهم المُصدر، بالإضافة إلى ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ١٣٪ والتي تملك ما نسبته ٠,٠٠٥٠٪ في شركة بنان العقارية، علماً انه لا يسيطر على شركة الدولية للفنادق.

(٦) تتمثل الملكية غير المباشرة للمساهم الكبير محمد بن عبدالعزيز بن صالح الحقباني في ملكيته في شركة الدولية للفنادق بنسبة ٤١٪ والتي تملك ما نسبته ٠,٠٠٥٠٪ في شركة بنان العقارية، بالإضافة إلى ملكية زوجته مشاعل حسن صالح بن مرشد التي تملك ما نسبته ٠,٣٤٧٤٪ من أسهم المُصدر.

### ٤-١-٣ أغراض المُصدر

تتمثل أنشطة المُصدر كما في سجله التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة، إدارة الأملاك، وخدمات التسجيل العيني للعقار. ويتمثل نشاط المُصدر الرئيسي في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

ووفقاً للمادة الثالثة (٣) من النظام الأساس للمُصدر، يجوز للمُصدر القيام بالأنشطة الآتية:

- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.
- التعدين واستغلال المحاجر.
- الصناعات التحويلية.
- إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.
- التشييد
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- النقل والتخزين.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة المالية وأنشطة التأمين.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- الإدارة العامة والدفاع، الضمان الاجتماعي الإلزامي.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- الفنون والترفيه والتسلية.
- أنشطة الخدمات الأخرى.
- أنشطة الأسر المعيشية التي تستخدم أفرادًا وأنشطة الأسر المعيشية.
- إدارة الشركات التابعة لها، أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
- استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية.
- امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.
- امتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها.
- شراء واستئجار الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح المُصدر أو الغير وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح المُصدر أو للغير وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح المُصدر والبيع على الخارطة.

ويجدر بالذكر أنه لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر أو شركته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيرًا ملحوظًا في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهرًا الأخيرة.

### ٤-١-٤ مدة المُصدر

نصت المادة السادسة (٦) من النظام الأساسي على أن تكون مدة المُصدر (١٠٠) مائة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري، ويجوز إطالة مدة المُصدر بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء هذه المدة بسنة واحدة على الأقل.

### ٤-١-٥ تشكيل المجلس

يتولى إدارة المُصدر وفقا للمادة السادسة عشر (١٦) من نظامها الأساسي؛ مجلس إدارة يتألف من ستة (٦) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٤) أربع سنوات.

وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢١م) انتخبت الجمعية العامة العادية للمساهمين أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية والتي بدأت من تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٦م) وتستمر حتى ١٤٤٧/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٥م)، وقد تشكّل مجلس الإدارة للدورة الحالية من الأعضاء التالية أسماؤهم:

جدول ٣: مجلس إدارة المُصدر

| الاسم | المنصب | الجنسية | صفة العضوية |
|---|---|---|---|
| ١. عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني | رئيس مجلس الإدارة | سعودي | غير تنفيذي |
| ٢. أحمد بن عبد الرحمن الحقباني | نائب رئيس مجلس الإدارة | سعودي | غير تنفيذي |
| ٣. فيصل بن محمد الحقباني | عضو مجلس الإدارة | سعودي | غير تنفيذي |
| ٤. نايف بن عبد الله الصفيان | عضو مجلس الإدارة | سعودي | غير تنفيذي |
| ٥. أحمد بن سليمان المزيني | عضو مجلس الإدارة | سعودي | مستقل |
| ٦. عبد العزيز بن محمد القباني | عضو مجلس الإدارة | سعودي | مستقل |

المصدر: شركة بنان العقارية

ويلتزم المُصدر بنظام الشركات ولائحة الحوكمة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، كما يلتزم المُصدر بما نصت عليه المادة (١٦) من لائحة الحوكمة والتي تُلزم الشركات المدرجة بأن تكون غالبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، وألا يقل عدد أعضاؤه المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس (أيهما أكثر).

### ٤-١-٦ الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وفق سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م)

جدول ٤ : الأسهم التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وفق سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

| # | الاسم | المنصب | بشكل مباشر | | بشكل غير مباشر | | الإجمالي | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ |
| ١. | عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني* | رئيس مجلس الإدارة | ١٦,١٢٢,٠٠٠ | ٨,٠٦١٠٪ | ١٧٦,٣٥٠ | ٠,٠٨٨٢٪ | ١٦,٢٩٨,٣٥٠ | ٨,١٤٩٢٪ |
| ٢. | أحمد بن عبد الرحمن الحقباني** | نائب رئيس مجلس الإدارة | ٢٠٠,٠٠٠ | ٠,١٠٠٠٪ | ١٢٠,٠٠٠ | ٠,٠٦٠٠٪ | ٣٢٠,٠٠٠ | ٠,١٦٠٠٪ |
| ٣. | فيصل بن محمد الحقباني | عضو مجلس الإدارة | ١,٣٠٠,٠٠٠ | ٠,٦٥٠٠٪ | لا يوجد | لا يوجد | ١,٣٠٠,٠٠٠ | ٠,٦٥٠٠٪ |
| ٤. | نايف بن عبد الله الصفيان | عضو مجلس الإدارة | ٢,٥٣١,٩٦٩ | ١,٢٦٦٠٪ | لا يوجد | لا يوجد | ٢,٥٣١,٩٦٩ | ١,٢٦٦٠٪ |

| # | الاسم | المنصب | بشكل مباشر | | بشكل غير مباشر | | الإجمالي | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ | عدد الأسهم (سهم) | النسبة من إجمالي رأس المال ٪ |
| ٥. | أحمد بن سليمان المزيني | عضو مجلس الإدارة | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| ٦. | عبد العزيز بن محمد القباني | عضو مجلس الإدارة | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| **الإجمالي** | | | ٢٠,١٥٣,٩٦٩ | ٪١٠,٠٧٧٠ | ٢٩٦,٣٥٠ | ٪٠,١٤٨٢ | ٢٠,٤٥٠,٣١٩ | ٪١٠,٢٢٥٢ |

المصدر: شركة بنان العقارية

ملاحظة (١): نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة، وهي مستخرجة من سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) والصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

ملاحظة (٢): تم تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة استناداً على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

* تتمثل الملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عبدالمحسن عبدالعزيز صالح الحقباني في ملكية زوجته دلال فهد عبدالرحمن العبيكان وابنه القاصر فهد عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنه القاصر عبدالعزيز عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني وابنته القاصر ساره عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني.

** تتمثل الملكية غير المباشرة لنائب رئيس مجلس الإدارة أحمد عبدالرحمن الحقباني في ملكية زوجته نوف خالد محمد البواردي وابنه القاصر عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن الحقباني وابنته القاصر صيته أحمد عبدالرحمن الحقباني.

## ٤-٢ مجلس الإدارة

بحسب النظام الأساسي للمُصدر يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة المُصدر بما يحقق أغراضها، ويكون له في حدود اختصاصه أن يفوض واحدًا أو أكثر من أعضائه أو من الغير للقيام بمباشرة عمل أو أعمال معينة.

### ٤-٢-١ قائمة الأعمال المنافسة لأعضاء مجلس الإدارة

فيما يلي قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة السيد/ نايف بن عبدالله الصفيان:

جدول ٥ :قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة نايف الصفيان

| | اسم الشركة | الأنشطة | المنصب |
|---|---|---|---|
| ١. | شركة البصمة المتقدمة | التشييد والبناء | مدير عام |
| ٢. | شركة كلمة للتطوير والاستثمار العقاري | تطوير عقاري | مدير عام |
| ٣. | مؤسسة نايف عبد الله الصفيان للعقارات | العقارات | مدير عام |

المصدر: شركة بنان العقارية

وفيما يلي قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة السيد/ فيصل بن محمد الحقباني:

جدول ٦: قائمة الأعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة فيصل الحقباني

| | اسم الشركة | الأنشطة | المنصب |
|---|---|---|---|
| ١. | شركة وافية العقارية | العقارات | نائب الرئيس التنفيذي |

المصدر: شركة بنان العقارية

### ٤-٢-٢ مكافآت المجلس

تتكون مكافأة مجلس الإدارة وفقًا لما هو منصوص عليه في النظام الأساسي للمُصدر. ويشتمل تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٣م على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدلات ومصروفات وغير ذلك من المزايا، كما يشتمل أيضًا على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو، والذي تم عرضه على الجمعية العامة (العادية للمُصدر للمناقشة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٥م).

### ٤-٢-٣ اجتماعات المجلس

وفق المادة الثانية والعشرين (٢٢) من النظام الأساسي للمُصدر يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه أو نائبه، ويجب على رئيس المجلس أن يدعو لاجتماع المجلس متى طلب إليه ذلك اثنان من الأعضاء، كما يجب ألا يقل عدد اجتماعات المجلس السنوية عن أربعة (٤) اجتماعات.

### ٤-٢-٤ مسؤوليات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارتها، وتظل المسؤولية النهائية عن المُصدر على المجلس، حتى إن شكل لجاناً أو فوض جهات أو أفراداً آخرين للقيام ببعض أعماله، وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة. كما يجب أن يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات موثوقة من الإدارة التنفيذية أو أي مُصدر آخر موثوق به.

يمثل عضو مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بالقيام بما يحقق مصلحة المُصدر عمومًا، وليس ما يحقق مصالح المجموعة التي يمثلها، أو التي صوتت على تعيينه في مجلس الإدارة. يحدد مجلس الإدارة الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحية البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة. كما يجب على مجلس الإدارة التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل المُصدر، وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلاً عن تدريبهم إذا لزم الأمر. ويجب على مجلس الإدارة التأكد من توفير المُصدر معلومات وافية عن شؤونها لجميع أعضاء مجلس الإدارة بوجه عام، ولأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بوجه خاص، وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم، ومهامهم بكفاية. ويحظر على أعضاء مجلس الإدارة أن يذيعوا إلى المساهمين في غير اجتماعات الجمعية العامة، أو إلى الغير، ما وقفوا عليه من أسرار المُصدر بسبب مباشرتهم لإدارتها، وإلا وجب عزلهم ومساءلتهم عن التعويض، ويسأل أعضاء مجلس الإدارة بالتضامن عن تعويض المُصدر أو المساهمين أو الغير عن الضرر الذي ينشأ عن إساءتهم تدبير شؤون المُصدر أو مخالفتهم أحكام الأنظمة واللوائح، وتقع المسؤولية على جميع أعضاء مجلس الإدارة إذا نشأ الخطأ عن قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء فلا يسأل عنها المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع. ولا يعتبر الغياب عن حضور الاجتماع الذي صدر فيه القرار سببا للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

## ٤-٣ لجان المجلس

لدى مجلس الإدارة لجنتان، وبياناتهما على النحو التالي:

### ٤-٣-١ لجنة المراجعة

تشكَّلت لجنة المراجعة من (٣) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، وقد تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢١م) وذلك لدورة المجلس التي تبدأ من تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٦م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٧/٠٥هـ (الموافق٢٠٢٥/١٢/٢٥م).

وبتاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٨م) تم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وتعديل لائحة لجنة المراجعة.

جدول ٧: أعضاء لجنة المراجعة

| الاسم | المنصب | صفة العضوية |
|---|---|---|
| أحمد بن سليمان المزيني | رئيس اللجنة | عضو مجلس إدارة – مستقل |
| عبد الرحمن بن خالد بن علي السلطان | عضو اللجنة | من خارج المجلس – مستقل |
| عبد العزيز بن محمد العريفي | عضو اللجنة | من خارج المجلس – مستقل |

المصدر: شركة بنان العقارية

بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٥م تم قبول استقالة السيد/ خالد بن عبد العزيز الحوشان من عضويته في لجنة المراجعة من قبل مجلس الإدارة، وصدرت الموافقة على تعيين السيد/ عبد العزيز بن محمد العريفي كعضو في لجنة المراجعة اعتبارًا من تاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٢٠م وحتى انتهاء الدورة الحالية.

بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/١٠م تم تعديل لائحة لجنة المراجعة بواسطة مجلس الإدارة، وبتاريخ ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م تم اعتماد التعديل من قبل الجمعية العامة العادية.

وعقدت اللجنة أربعة (٤) اجتماعات خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م، كما عقدت اللجنة (ثلاثة) اجتماعات في عام ٢٠٢٤م حتى تاريخ هذا المستند.

### ٤-٣-٢ اختصاصات لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال المُصدر والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، وتشمل مهام اللجنة بصفة خاصة على ما يلي:

**أ- التقارير المالية:**

١. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للمُصدر قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.

٢. إبداء الرأي الفني بناءً على طلب مجلس الإدارة فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للمُصدر عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للمُصدر، وأدائه، ونموذج عمله، واستراتيجيته.

٣. دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.

٤. البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للمُصدر أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في المُصدر أو مراجع الحسابات.

٥. التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.

٦. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في المُصدر وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

**ب- المراجعة الداخلية:**

١. دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في المُصدر.

٢. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.

٣. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي، وإدارة المراجعة الداخلية في المُصدر إن وجدت للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، وإذا لم يكن للمُصدر مراجع داخلي فعلى اللجنة تقديم توصيتها إلى المجلس بشأن مدى الحاجة إلى تعيينه.

٤. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.

**ج- مراجع الحسابات:**

١. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.

٢. التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.

٣. مراجعة خطة مراجع حسابات المُصدر وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالًا فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة وإبداء مرئياتها حيال ذلك.

٤. الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات المُصدر وتوفير الدعم اللازم لتمكينه من أداء مهامه.

٥. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخِذ بشأنها.

**د- ضمان الالتزام:**

١. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ المُصدر الإجراءات اللازمة بشأنها.

٢. التحقق من التزام المُصدر بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.

٣. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن يجريها المُصدر مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.

٤. رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

### ٤-٣-٣ لجنة المكافآت والترشيحات

تتشكل لجنة المكافآت والترشيحات من (٣) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، وقد تم تعيين أعضاء اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٠م).

وذلك لدورة المجلس التي تبدأ من تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٦م) وتنتهي في ١٤٤٧/٠٧/٠٥هـ (الموافق٢٠٢٥/١٢/٢٥م).

جدول ٨: أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات

| الاسم | المنصب | صفة العضوية |
|---|---|---|
| نايف بن عبد الله الصفيان | رئيس اللجنة | عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي) |
| فيصل بن محمد الحقباني | عضو اللجنة | عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي) |
| فهد بن يعن الله الغامدي | عضو اللجنة | من خارج المجلس (مستقل) |

المصدر: شركة بنان العقارية

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية لائحة لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م)،

وبتاريخ ١٤٤٥/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٨م) تم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وتعديل سياسة الترشيحات والمكافآت.

وقد عقدت اللجنة اجتماعين (٢) خلال العام المالي المنتهي في ٢٠٢٣/١٢/٣١م، كما عقدت اللجنة اجتماعًا واحدًا في عام ٢٠٢٤م حتى تاريخ هذا المستند.

### ٤-٣-٤ اختصاصات لجنة الترشيحات والمكافآت

حددت لائحة لجنة الترشيحات والمكافآت الخاصة بالمُصدر عددًا من الاختصاصات الخاصة بكل من الترشيحات والمكافآت، وفيما يلي الاختصاصات المتعلقة بالترشيحات:

أ. النظر في الهيكل التنظيمي للمُصدر وشركته التابعة ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

ب. اقتراح سياسيات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

ج. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه، وإعادة ترشيحهم، وذلك وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة أو مخالفة للأنظمة واللوائح في المملكة العربية السعودية أو في أي بلد آخر.

د. التوصية للمجلس بترشيح أعضاء اللجان المنبثقة وفقًا لقواعد عمل اللجان واللوائح والأنظمة ذات العلاقة.

هـ. التوصية للمجلس بترشيح الأعضاء المستقلين في اللجان المنبثقة عن المجلس والتأكد من استقلاليتهم.

و. إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضو مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.

ز. على اللجنة عند ترشيح أعضاء مجلس الإدارة مراعاة ما ورد في لائحة حوكمة الشركات من شروط وأحكام، وما تقرره الهيئة من متطلبات.

ح. تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.

ط. المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.

ي. مراجعة هيكل مجلس الإدارة واللجان والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

ك. التحقق بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

ل. وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.

م. تحديد المؤهلات اللازمة لعضوية كل لجنة من لجان مجلس الإدارة.

ن. عمل برنامج تعريفي وتدريبي للأعضاء الجدد في المجلس بأعمال الشركة بالإضافة إلى وجود برامج تعليمية مستمرة ومراجعة فعاليتها بانتظام.

س. وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.

ع. مساعدة المجلس في تقييم أعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية وتحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة المُصدر.

ف. ترشيح الرئيس التنفيذي للشركة ومراجعة مخصصاته ومكافآته السنوية، والتوصية للمجلس بتمديد خدماته. والتأكد من أن الرئيس التنفيذي قام بكل الإجراءات اللازمة لنقل مسئوليته في حال انتهاء علاقته بالشركة.

ص. تقييم أداء الرئيس التنفيذي وفقاً للمعايير الموضوعة والتي تم إقرارها بواسطة لجنة الترشيحات والمكافآت.

ق. مراجعة خطة التعاقب الوظيفي للرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية ومراجعتها دورياً والتأكد من فعاليتها.

ر. تقييم أداء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والإدارة التنفيذية سنوياً، ورفع نتائجه إلى مجلس الإدارة مع التوصية بخطة لمعالجة الجوانب التي تحتاج إلى تطوير.

**وتلخص النقاط التالية الاختصاصات المتعلقة بالمكافآت:**

أ. إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.

ب. توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

ج. المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها، والتأكد من ملاءمتها للتغييرات التي قد تطرأ على التشريعات ذات العلاقة، وأهداف الشركة الإستراتيجية والمهارات والمؤهلات اللازمة لتحقيقها والتوصية لمجلس الإدارة بخصوص التغييرات المقترحة على هذه السياسة.

د. التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقًا للسياسة المعتمدة.

هـ. مراجعة أسس توزيع المكافآت السنوية المقرة من مجلس الإدارة والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.

و. إعداد تقرير دوري بالمكافآت المدفوعة لمجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية.

## ٤-٤ الإدارة التنفيذية

يشغل منصب الرئيس التنفيذي حاليًا السيد/ ماجد بن عبد الله بن محمد الناصر، وذلك اعتبارًا من تاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٩م)، ويوضح الجدول التالي تفاصيل الإدارة التنفيذية للمُصدر:

جدول ٩: تفاصيل الإدارة التنفيذية

| الاسم | المنصب | الجنسية | العمر | تاريخ التعيين | الأسهم المملوكة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | المباشرة | | غير المباشرة | |
| | | | | | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| ماجد بن عبد الله الناصر | الرئيس التنفيذي | سعودي | ٤٧ | ٢٠٢١/٠١/١٩م | ٢٠٠,٠٠٠ | ٠,١٠٠٪ | لا يوجد | لا يوجد |
| محمد محمود أبو خشبة | المدير المالي | مصري | ٤٤ | ٢٠١٥/٠٩/٠١م | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |

المصدر: سجل مساهمي المُصدر بتاريخ ٢٨ /١٤٤٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

### وفيما يلي نبذة عن ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

جدول ١٠: السيرة الذاتية للسيد/ ماجد بن عبد الله بن محمد الناصر

| ماجد بن عبد الله بن محمد الناصر | |
|---|---|
| الجنسية | سعودي |
| العمر | ٤٧ سنة |
| المنصب | الرئيس التنفيذي |
| المؤهلات العلمية | بكالوريوس إدارة الأعمال والتسويق – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية (عام ٢٠٠٠م) |
| الخبرات العملية | • الرئيس التنفيذي لشركة بنان العقارية منذ بداية عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>• نائب الرئيس التنفيذي لشركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٢م وحتى يناير ٢٠٢١م.<br>• مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) / الخدمات الذهبية في شركة شعاع كابيتال منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م.<br>• مدير إدارة الوساطة (الأسهم المحلية) /الخدمات الذهبية في بنك الرياض منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٨م. |

المصدر شركة بنان العقارية

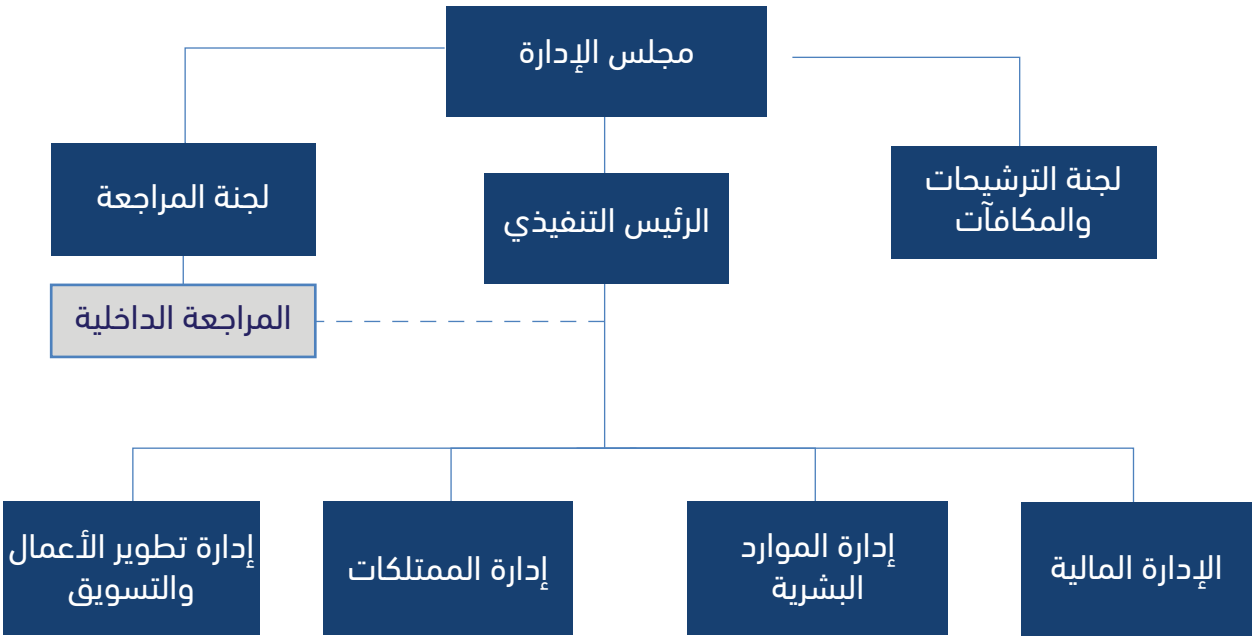
جدول ١١: السيرة الذاتية للسيد/ محمد محمود أبو خشبة

| محمد محمود أبوخشبة | |
|---|---|
| الجنسية | مصري |
| العمر | ٤٤ سنة |
| المنصب | المدير المالي |
| المؤهلات العلمية | • بكالوريوس تجارة شعبة محاسبة ٢٠٠٢م جامعة الزقازيق – جمهورية مصر العربية.<br>• شهادة التعامل في الاوراق المالية CME١ من هيئة السوق المالية السعودية عام ٢٠٢١م.<br>• شهادة الاختبار المهني للإفصاح السوق المالية السعودية تداول.<br>• شهادة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين ٢٠١٢م.<br>• شهادة الأسس الفنية لتمويل الشركات من المعهد المعتمد للأوراق المالية CISI - المملكة المتحدة. |
| الخبرات العملية | • مدير مالي شركة بنان العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى الآن.<br>• مدير مالي شركة الشرق أوسطية للمقاولات DCC من عام ٢٠١٤م حتى ٢٠١٥م. |

المصدر: شركة بنان العقارية.

## ٤-٥ الهيكل التنظيمي للمُصدر

تم اعتماد الهيكل التنظيمي من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٨/٠٩م الموافق ١٤٤٥/٠١/٢٢هـ ويبين الرسم البياني التالي الهيكل المعتمد:




المصدر: شركة بنان العقارية.

## ٤-٦ القوى العاملة

كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٥م)، بلغ عدد الموظفين في المُصدر (٢٥) موظفاً وموظفة، منهم (١٠) سعوديين و(١٥) غير سعوديين، حيث تمكن المُصدر من تحقيق نسبة توطين بلغت ٣٧٪ وفقاً لبرنامج السعودة «**نطاقات**»، وتم تصنيف المُصدر ضمن النطاق (الأخضر المنخفض). ويجدر بالذكر أن المُصدر ملتزم بتوثيق عقود الموظفين الكترونيًا عبر منصة «**قوى**».

تم اعتماد برنامج السعودة «**نطاقات**» بموجب قرار معالي وزير العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، وجرى تنفيذ برنامج نطاقات بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م). وإنفاذاً للقرار الوزاري رقم (١٨٢٤٩٥) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٥م)، تم تطوير برنامج نطاقات إلى برنامج «**نطاقات المطور**» والذي اعتمد دمج الأنشطة الاقتصادية الصغيرة والمتناهية الصغر وضمها إلى بقية الأنشطة الاقتصادية وتقديم خطة توطين ثابتة لتحسين العلاقة بين عدد العاملين ونسبة التوطين في المنشآت.

وقد قامت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتطبيق البرنامج لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال البرنامج يتم تقييم أداء أي شركة استناداً إلى فئات محددة «**نطاقات**» تشمل: النطاق البلاتيني، والنطاق الأخضر (مقسم إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والنطاق الأحمر. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن النطاق البلاتيني أو الأخضر قد أوفت بمتطلبات السعودة، وبالتالي تستحق عدد من المزايا، كتمكين العاملين غير السعوديين من الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو تغيير مهنهم (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). أما فيما يتعلق بالشركات التي تكون في النطاق الأحمر، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودة، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية كالحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحصول على تأشيرات عمل جديدة.

## ٧-٤ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصل المُصدر على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية، وما انتهى منها فهو قيد التجديد وفق الإجراءات المعتادة. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المُصدر حاصل على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعماله والاستمرار في ذلك، وما انتهى منها فهو قيد التجديد وليسوا على اطلاع على ما يمنع تجديد أي مما انتهى منها. ويوضح الجدول التالي التراخيص والموافقات الحالية التي حصل عليها المُصدر:

جدول ١٢: التراخيص والموافقات التي حصل عليها المُصدر

| # | نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المُصدرة |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة | تحصيل ضريبة القيمة المضافة من العملاء | ٣٠٠٠٤٦٣٩٥٦٠٠٠٠٣ | ٢٠٢١/٠١/٣١م | لا ينطبق | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| ٢. | السجل التجاري | تسجيل المُصدر | ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ | ١٤٢٦/٠٢/٢٤هـ | ١٤٥٠/٠١/٠١هـ | وزارة التجارة |
| ٣. | شهادة الزكاة | تمكين المُصدر من إنهاء جميع معاملاته بما في ذلك صرف مستحقاته النهائية في العقود | ١٠٢٢٠٣٣٠٦٨ | ١٤٤٥/٠٩/١٤هـ | ١٤٤٦/١١/٠٢هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| ٤. | شهادة تسجيل العلامة التجارية | حماية العلامة التجارية للمُصدر من الانتهاك وحفظ حقوقها | ١٤٤٢٠١٦٨٩٠ | ١٤٤٢/٠٥/٢٨هـ | ١٤٥٢/٠٥/٢٧هـ | الهيئة السعودية للملكية الفكرية |
| | | | ١٤٤٥٠٠١٧١٩ | ١٤٤٥/٠١/١٣هـ | ١٤٥٥/٠١/١٢هـ | |
| ٥. | شهادة اشتراك الغرفة التجارية | اشتراك المُصدر مع الغرفة التجارية والاستفادة من خدماتها | ١٥٥٣١٢ | ٢٠٠٥/٠٤/٠٣م | ٢٠٢٨/٠٥/٢٥م | الغرفة التجارية |
| ٦. | رخصة فال للوساطة والتسويق | تمكين المُصدر من ممارسة نشاط الوساطة والتسويق العقاري | ١٢٠٠٠١١٤٦٢ | ٢٠٢٤/٠١/٢٩م | ٢٠٢٩/٠١/٢٩م | الهيئة العامة للعقار |
| ٧. | ترخيص السلامة الميدانية | التزام المُصدر باشتراطات الكشف الوقائي لإدارة السلامة في المديرية العامة للدفاع المدني | ١-٠٠١٢٦٦٣٨-٤٥ | ١٤٤٥/٠٥/١٢هـ | ١٤٤٦/٠٥/١٢هـ | وزارة الداخلية - مديرية الدفاع المدني |
| ٨. | ترخيص السلامة الميدانية | التزام المُصدر باشتراطات الكشف الوقائي لإدارة السلامة في المديرية العامة للدفاع المدني | ٢-٠٠١٢٦٢٢٣٨-٤٦ | ١٤٤٦/٠٥/١٣هـ | ١٤٤٧/٠٤/٢١هـ | وزارة الداخلية - مديرية الدفاع المدني |
| ٩. | رخصة نشاط تجاري «**بلدي**» | تمكين المنشأة من ممارسة أعمالها التجارية | ٤٠٠٢١٧٥٢٩٤٦ | ١٤٢٦/٠٤/٢١هـ | ١٤٤٧/٠٤/٢١هـ | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - منصة بلدي |
| ١٠. | شهادة تأهيل المطور العقاري | تمكين المُصدر من ممارسة نشاط التطوير العقاري | ٢١٣٦٩٣٩٨٤٨ | ٢٠٢١/٠٤/٠٨م | لا ينطبق | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - مركز خدمات المطورين «**إتمام**» |
| ١١. | شهادة عضوية في منصة إيجار | التصريح له بمزاولة نشاط التأجير العقاري | ٩٩٦٧١٥٨٨ | ٢٠٢١/٠٢/٠٣م | ٢٠٢٥/٠٢/٠٣م | الهيئة العامة للعقار - منصة إيجار |
| ١٢. | شهادة التأمينات الاجتماعية | التزام المُصدر بالوفاء بالتزاماته تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٧٣٠٧١٧٨٣ | ٢٠٢٤/٠٩/١٥م | ٢٠٢٤/١٠/١٤م | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |

| # | نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المُصدرة |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٣. | شهادة التأمينات الاجتماعية | بيان بالأجور للمشتركين السعوديين وغير السعوديين المسجلين على الشركة تقدّم لأغراض الزكاة والدخل | ٧٣٠٧١٨٨٤ | ٢٠٢٤/٠٩/١٥م | ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| ١٤. | شهادة التوطين | بيان لنسبة التوطين في المُصدر | ٦٦٠٤٢٧-١٩٨٣٩٢٩١ | ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م | ٢٠٢٤/١١/٠٤م | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية |
| ١٥. | شهادة الالتزام بحماية الأجور | تحقيق المُصدر نسبة الالتزام بحماية الأجور المطلوبة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية | ٦٩٨٢٣٠-١١٦٧٠٠٢٦ | ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م | ٢٠٢٤/٠٩/٠٦م | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية |
| ١٦. | شهادة المديونيات | بيان الديون على المنشأة والذي يمكن تقديمه إلى المالك الجديد عند نقل الملكية. | ٢١٠٩٤٨-٩٨٥٦٢٣٢٦ | ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م | ٢٠٢٤/٠٩/٠٦م | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية |
| ١٧. | العنوان الوطني | إثبات لعنوان المنشأة | ١٠٥٥٤٠٨٧٠٤ | ٢٠٢٤/٠٩/١٥م | ٢٠٢٥/٠٣/١٤م | البريد السعودي - سبل |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٨ الغطاء التأميني

جدول ١٣:الغطاء التأميني

| # | شركة التأمين | الطرف المؤمن | تاريخ بداية التأمين | تاريخ انتهاء التأمين | قيمة التغطية التأمينية | نوع التأمين |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | التعاونية للتأمين | شركة بنان العقارية | ٢٠٢٤/٠٦/٠١م | ٢٠٢٥/٠٥/٣١م | ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال | تأمين صحي للموظفين |
| ٢ | شركة تكافل الراجحي | شركة بنان العقارية | ٢٠٢٤/٠٧/٠٤م | ٢٠٢٥/٠٧/٠٣م | ١٦٣,٩١٣,٣٨٩ ريال | تأمين الممتلكات من جميع الأخطار |
| ٣ | شركة ملاذ للتأمين | شركة بنان العقارية | ٢٠٢٤/٠١/٠٣م | ٢٠٢٥/٠١/٠٢م | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال | تأمين مركبات |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٩ فروع المُصدر

لا يوجد لدى المُصدر أية فروع.

## ٤-١٠ ملكية المُصدر في شركات أخرى

### ٤-١٠-١ شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري هي شركة مساهمة مقفلة بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠٢٨٨٣٨٩) برأس مال يبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال سعودي ويتمثل نشاطها في مجال الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية كالمدارس والمستشفيات والفنادق، وإدارتها والإشراف عليها، شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري مملوكة بنسبة ٤٦,٠٤٪ من قبل المُصدر كما هو موضح بالجدول أدناه.

جدول ١٤: هيكل ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | المساهمون | نسبة التملك | عدد الأسهم | قيمة الأسهم (بالريال السعودي) |
|---|---|---|---|---|
| ١. | شركة بنان العقارية شركة مساهمة عامة | ٤٦,٠٤٪ | ٤٦٠,٤١٦ | ٤,٦٠٤,١٦٠ |
| ٢. | شركة بيت كمدة | ٣٢,٧٦٪ | ٣٢٧,٦٠٨ | ٣,٢٧٦,٠٨٠ |
| ٣. | عبد الله بن عبد العزيز الحقباني | ٣,٧٥٪ | ٣٧,٥٠٠ | ٣٧٥,٠٠٠ |
| ٤. | عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني | ٣,٧٥٪ | ٣٧,٥٠٠ | ٣٧٥,٠٠٠ |

| # | المساهمون | نسبة التملك | عدد الأسهم | قيمة الأسهم (بالريال السعودي) |
|---|---|---|---|---|
| ٥. | بدر بن سليمان الحقباني | ٣,٧٥٪ | ٣٧,٤٩٩ | ٣٧٤,٩٩٠ |
| ٦. | خالد بن سليمان الحقباني | ٣,٧٥٪ | ٣٧,٤٩٩ | ٣٧٤,٩٩٠ |
| ٧. | الجوهرة بنت محمد الشويعر | ٢,٦٦٪ | ٢٦,٥٦٢ | ٢٦٥,٦٢٠ |
| ٨. | شركة حوار الدولية | ١,٧٧٪ | ١٧,٧٠٨ | ١٧٧,٠٨٠ |
| ٩. | نورة بنت سلمان الحقباني | ١,٧٧٪ | ١٧,٧٠٨ | ١٧٧,٠٨٠ |
| **الإجمالي** | | ١٠٠٪ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ |

المصدر: شركة بنان العقارية.

### ٤-١٠-٢ شركة بيت الاتحاد المالي

شركة بيت الاتحاد المالي هي شركة مساهمة مقفلة بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠٢٦١١١٢) برأس مال يبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي ويتمثل نشاطها في التعامل بصفة أصيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، شركة بيت الاتحاد المالي مملوكة بنسبة ٩,٥٢٪ من قبل المُصدر كما هو موضح بالجدول أدناه:

جدول ١٥: تفاصيل ملكية المُصدر في شركة بيت الاتحاد المالي

| # | المساهمون | نسبة التملك | عدد الأسهم | قيمة الأسهم |
|---|---|---|---|---|
| ١. | شركة بنان العقارية | ٩,٥٢٪ | ١٤٢,٨٥٧ | ١,٤٢٨,٥٧١ |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-١١ مشاريع المشتركة والاستثمارات

### ٤-١١-١ مشروع مشترك - عمارة البديعة

بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وذلك بنسبة تملك للمُصدر تبلغ بـ (٥٠٪) من إجمالي المشروع، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم إنشاؤه بحي البديعة بمدينة الرياض.

### ٤-١١-٢ مشروع مشترك - مركز تجاري بلوك ١٤

بتاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠١٩م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وذلك بنسبة تملك للمُصدر تبلغ (٥١٪) من إجمالي المشروع، وهو عبارة عن مركز تجاري بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض. وتم الانتهاء من البناء في ٢٠٢٢م وبدء التشغيل في أكتوبر ٢٠٢٢م.

## ٤-١٢ العقود مع الأطراف ذوي العلاقة

التزم المُصدر عند إبرام العقود والاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة بأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت يضمن حقوق المساهمين ولا يوجد بينها أية شروط أو مزايا تفضيلية، ويؤكد المُصدر وأعضاء مجلس إدارته التزامهم بقيود نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات الخاصة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يتعلق بتلك العقود، وقد تم التصويت على عدد (٤٩) تعامل ينطوي عليها تعارض في المصالح لأحد أعضاء مجلس إدارة المُصدر، وذلك في الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٤م) (٥) منها متعلقة بالمُصدر، و (٤٤) متعلقة بالشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري)، واعتمد مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/١٨م) عدد (١١) تعامل متعلق بالشركة التابعة و ينطوي عليها تعارض في المصالح لأحد أعضاء مجلس إدارة المُصدر وأحد كبار المساهمين.

**وفيما يلي مخلص للعقود القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة:**

جدول ١٦: عقود المُصدر القائمة مع أطراف ذات علاقة

| عقد إيجار | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والشركة الدولية للفنادق |
| وصف الاتفاقية | عبارة عن عقد تأجير فندق فوياج بحي أم الحمام المملوك لشركة بنان العقارية لصالح الشركة الدولية للفنادق |
| بداية الاتفاقية | ٠١ يناير ٢٠٢٤م |
| نهاية الاتفاقية | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٨م |
| قيمة الاتفاقية | (٢٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة وعشرون مليون ريال سعودي |
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| التنازل | يحق للمستأجر تأجير جزء من مساحة الوحدة المؤجرة بعد استيفاء موافقة المُصدر |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية. |
| **عقد إيجار** | |
| الأطراف | المُصدر والشركة الدولية للفنادق |
| وصف الاتفاقية | عبارة عن عقد تأجير مبنى شقق مفروشة بحي السليمانية مملوك لشركة بنان العقارية لصالح الشركة الدولية للفنادق |
| بداية الاتفاقية | ٠١ يناير ٢٠٢٢م |
| نهاية الاتفاقية | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م |
| قيمة الاتفاقية | (١١,٥٠٠,٠٠٠) إحدى عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي |
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ١٣-٤ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية

فيما يلي ملخص لاتفاقيات التمويل المبرمة من قبل المُصدر والقائمة كما بتاريخ هذا المستند:

جدول ١٧: اتفاقيات التمويل مع بنك الرياض

| اتفاقية تمويل مع بنك الرياض | |
|---|---|
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢٢/١٢/٢١م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ٢٩,٨٠٠,٠٠٠ ريال. |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٧٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تمويل مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/١٧م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ١٣,٥٧٢,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٧٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/١٧م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي - خط ائتمان قصير الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور +١,٥٪ |
| مستندات الضمان | - سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ١٦,٤٧٥,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٧٥٪ |

| | |
|---|---|
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ٣,٩٠١,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور +٢,٠٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/١٧م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ٧,١٤٣,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٧٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/١٧م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان قصير الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٥٪ |
| مستندات الضمان | -سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض. |
| **اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/١٧م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي- خط ائتمان قصير الأجل (بطاقات ائتمانية) |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٧/١٢/٢٧م |
| قيمة التسهيلات | ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي |

| | |
|---|---|
| هامش الربح/ العمولة | سايبور +١,٥٪ |
| مستندات الضمان | - سند لأمر بمبلغ (٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال) لكافة الاتفاقيات الموقعة مع بنك الرياض |
| **اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م |
| المقترض | المُصدر |
| نوع التسهيل/ القرض | اتفاقية تمويل إسلامي |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠٨/٠٦م |
| قيمة التسهيلات | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقارات<br>- سند لأمر بقيمة (٦٨,٧٥٠,٠٠٠) ريال سعودي<br>- تنازل عن كامل القيمة الإيجارية لصالح البنك والناتجة عن عقد الإيجار الموقع مع شركة الدولية للفنادق، وذلك للفترة من ٢٠٢٤/٠١/٣١م وحتى ٢٠٢٦/١٢/٣١م وذلك من خلال إيداع المستأجر للقيمة الإيجارية في حساب أمانة لدى البنك. |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ١٤-٤ الاتفاقيات الجوهرية

أبرم المُصدر عددًا من الاتفاقيات الجوهرية مع عدد من الأطراف وجميعها لغرض إيجار عقارات مملوكة للمُصدر، وفيما يلي ملخص للاتفاقيات الجوهرية التي أبرمها المُصدر:

جدول ١٨: الاتفاقيات الجوهرية

| **عقد إيجار** | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والعميل ١ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٣/١١/١٠م وحتى تاريخ ٢٠٢٨/٠٩/١٥م |
| قيمة الاتفاقية | ٦٢,٠١٧,١٤٣ ريال |
| آلية الدفع | الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة حسب اختيار المستأجر |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |
| **عقد إيجار** | |
| الأطراف | المُصدر والشركة الدولية للفنادق |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٤/٠١/٠١م وحتى تاريخ ٢٠٢٨/١٢/٣١م |
| قيمة الاتفاقية | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال |

| | |
|---|---|
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| التنازل | يحق للمستأجر تأجير جزء من مساحة الوحدة الإيجارية الموصوفة في البند رقم (٩) بعد موافقة المُصدر |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

| عقد إيجار | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والعميل ٢ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | أربع سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٤/٠١/٢٧م وحتى تاريخ ٢٠٢٨/١٢/٠١م |
| قيمة الاتفاقية | ١٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال |
| آلية الدفع | من خلال إحدى وسائل الدفع الإلكترونية المعتمدة في الشبكة – حسب اختيار المستأجر لدفعة السداد |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

| عقد إيجار | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والشركة الدولية للفنادق |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١م وحتى تاريخ ٢٠٢٦/١٢/٣١م |
| قيمة الاتفاقية | ١١,٥٠٠,٠٠٠ ريال |
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

| عقد إيجار | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والعميل ٣ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠١٩/٠٧/٠١م وبعد انتهاء مدة العقد الأصلية البالغ قدرها (١٥ سنة)، فإن العقد يتجدد تلقائيًا لمدة (٥) سنوات إضافية، يتم احتساب قيمتها وفقًا للقيمة السوقية في حينه؛ وذلك كله في حال لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته بعدم التجديد قبل تاريخ الانتهاء بـ(٦) شهور |
| قيمة الاتفاقية | ٢١,٨٩١,٦٠٠ ريال |
| آلية الدفع | دفعة واحدة سنوي خلال مدة ١٠ أيام من بداية كل سنة إيجارية |
| التنازل | لا يحق للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة أو التنازل بها إلى الغير إلا بعد أخذ الموافقة الخطية للمُصدر أو من ينيب عنه |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع في تفسير أي بند من بنود هذا العقد أو تنفيذه بين الطرفين يتم حله ودياً، وفي حال عدم التوصل إلى حل يتم اللجوء إلى الجهات القضائية في مدينة الرياض |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

| اتفاقية مشروع مشترك | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والسيد/ محمد بن عبد العزيز بن صالح الحقباني |
| وصف الاتفاقية | لما كان طرفي العقد يمتلكون مبنى سكني بحي البديعة في مدينة الرياض بالمناصفة، عليه فإنه تم الاتفاق على أن يقوم المُصدر بإدارة العقار والإشراف عليه والتأجير والتحصيل، والصيانة، والحراسة، والنظافة. |
| مدة الاتفاقية | خمس سنوات ميلادية من ٢٠٢١/٠٧/٠١م إلى ٢٠٢٦/٠٦/٣٠م. ويتجدد العقد لمدة أو مدد أخرى مالم يشعر أحد الطرفين الاخر برغبته في عدم التجديد قبل انتهاء مدة الاتفاق الأصلية أو المجددة بـ ٣ أشهر. |
| قيمة الاتفاقية | وفقاً لنسبة مشاركة المُصدر في المشروع وذلك بنسبة تبلغ (٥٠٪) من إجمالي المشروع |
| آلية الدفع | يتم خصم ٢,٥٠٠ ريال شهرياً من متحصلات السيد/ محمد عبد العزيز صالح الحقباني، عبارة عن قيمة الإشراف الإداري ومتابعة العقار ويتم تقسيم باقي الدخل وفقا لنسبة مشاركة المُصدر في المشروع. |
| التنازل | لم يتم ذكر أحكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | يحق للطرف المتضرر فسخ الاتفاقية إذا أخل الطرف الآخر بأي من التزاماته الناشئة عن هذه الاتفاقية، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر بخطاب مرسل على العنوان الوطني أو بالبريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (١٥) يوم من تاريخ إنذاره بأداء التزامه، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه. |
| النظام واجب التطبيق | نظام المملكة العربية السعودية. |

| اتفاقية مشروع مشترك | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والسيدة/ الجوهرة بنت محمد الشويعر والسيد/ عبد العزيز بن سليمان الحقباني |
| وصف الاتفاقية | لما كان طرفي العقد يمتلكون مبنى تجاري كمشروع استثمار عقاري على قطعتي أرض مملوكة أحدهما للشركة والأخرى لطرفي التعاقد في حي المعذر الشمالي بمدينة الرياض، عليه فإنه تم الاتفاق على أن يقوم المُصدر بإدارة العقار والإشراف عليه والتأجير والتحصيل، والصيانة، والحراسة، والنظافة. |
| مدة الاتفاقية | خمس سنوات ميلادية من ٢٠٢٢/٠٧/٠١م إلى ٢٠٢٧/٠٦/٣٠م. ويتجدد العقد لمدة أو مدد أخرى مالم يشعر أحد الطرفين الاخر برغبته في عدم التجديد قبل انتهاء مدة الاتفاق الأصلية أو المجددة بـ ٣ أشهر. |
| قيمة الاتفاقية | وفقاً لنسبة مشاركة المُصدر في المشروع وذلك بنسبة تبلغ (٥١٪) من إجمالي المشروع |
| آلية الدفع | يتم خصم ٥٪ من صافي الإيرادات من متحصلات كل من السيدة/ الجوهرة بنت محمد الشويعر والسيد/ عبد العزيز بن سليمان الحقباني، عبارة عن قيمة الإشراف الإداري ومتابعة العقار ويتم تقسيم باقي الدخل وفقا لنسبة مشاركة المُصدر في المشروع. |
| التنازل | لم يتم ذكر أحكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | يحق للطرف المتضرر فسخ الاتفاقية إذا أخل الطرف الآخر بأي من التزاماته الناشئة عن هذه الاتفاقية، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر بخطاب مرسل على العنوان الوطني أو بالبريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو تم ذلك عن طريق الرسائل النصية عبر الهاتف، أو عن طريق التسليم باليد بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال (١٥) يوم من تاريخ إنذاره بأداء التزامه، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه. |
| النظام واجب التطبيق | نظام المملكة العربية السعودية. |

| عقد إيجار | |
|---|---|
| الأطراف | المُصدر والعميل ٣ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | خمسة عشر سنة ميلادية تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/٠١/٠١م وبعد انتهاء مدة العقد الأصلية البالغ قدرها (١٥ سنة) فإن العقد يتجدد تلقائيًا لمدة (٥) سنوات إضافية، يتم احتساب قيمتها وفقًا للقيمة السوقية في حينه؛ وذلك كله في حال لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته بعدم التجديد قبل تاريخ الانتهاء بـ (٦) شهور |
| قيمة الاتفاقية | ١٠,٨٠٠,٠٠٠ ريال |
| آلية الدفع | دفعة واحدة سنوي خلال مدة ١٠ أيام من بداية كل سنة إيجارية |
| التنازل | لا يحق للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة أو التنازل بها إلى الغير إلا بعد أخذ الموافقة الخطية للمُصدر أو من ينيب عنه |

| | |
|---|---|
| النزاعات | في حال حدوث نزاع في تفسير أي بند من بنود هذا العقد أو تنفيذه بين الطرفين يتم حله ودياً، وفي حال عدم التوصل إلى حل يتم اللجوء إلى الجهات القضائية في مدينة الرياض |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |
| **عقد إيجار** | |
| الأطراف | المُصدر والعميل ٤ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | اثنا عشر سنة تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٧م وحتى تاريخ ٢٠٣٤/١٢/١٦م |
| قيمة الاتفاقية | ٧,٧٠٨,٥٠٠ ريال |
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |
| **عقد إيجار** | |
| الأطراف | المُصدر والعميل ٥ |
| وصف الاتفاقية | عقد إيجار تجاري بمدينة الرياض |
| مدة الاتفاقية | أربع سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٥م وحتى تاريخ ٢٠٢٦/١٢/١٤م |
| قيمة الاتفاقية | ٥,٣٢٦,٠٠٠ ريال |
| آلية الدفع | نصف سنوي- الدفع عن طريق الوسيط العقاري/ المؤجر أو الدفع الكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة |
| التنازل | لم يتم ذكر احكام تنظم ذلك في الاتفاقية |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الطرفين حول تفسير، أو تنفيذ هذا العقد، أو أي بند من بنوده، فللطرفين حله بالطرق الودية خلال (١٥) يوماً من نشوء النزاع أو عن طريق جهة معتمدة في المملكة العربية السعودية |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |
| **اتفاقية تقديم خدمات صانع السوق** | |
| الأطراف | المُصدر وشركة الراجحي المالية * |
| وصف الاتفاقية | اتفاقية تقديم خدمات صانع السوق لصالح المُصدر |
| مدة الاتفاقية | سنة تبدأ من تاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٠٩م وحتى تاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠٨م |
| قيمة الاتفاقية | ٨٢٨,٠٠٠ ريال لكامل المدة + رسوم شهرية متغيرة بنسبة (١ نقطة أساس) من حجم التداولات التي يقوم بها صانع السوق في ذلك الشهر. |
| آلية الدفع | شهري |
| التنازل | لا يحق لأي من الأطراف التنازل عن مزايا هذه الاتفاقية، إلا للخلفاء القانونيين بعد عملية دمج أو استحواذ. |
| النزاعات | في حال حدوث نزاع بين الأطراف حول تفسير، أو تنفيذ هذه الاتفاقية، أو أي بند من بنودها، فيتم حله بالطرق الودية، وإذا لم يتم حل النزاع بشكل ودي خلال (٣٠) يوم من تاريخ الإشعار، فيتم حل النزاع عن طريق الأمانة العامة للجان الفصل في منازعات الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية. |
| النظام واجب التطبيق | أنظمة المملكة العربية السعودية |

المصدر: شركة بنان العقارية

ملاحظة: تمت الإشارة إلى العملاء بأرقام مختلفة حيث يشير كل رقم إلى عميل محدد حيثما ينطبق ذلك في المستند.

*بناءً على مراجعة الاتفاقية من قبل المستشار القانوني للمُصدر من الناحية القانونية، فإن المُصدر لم يشتر أي أسهم بشكل مباشر ولا يوجد أي سهم مسجل باسم المُصدر، وأن الأسهم المشار إليها في القوائم المالية هي أسهم تم شراؤها من قبل شركة الراجحي المالية بموجب اتفاقية صانع السوق وبهدف دعم السيولة في تداول السهم وسوف يتم تصفية جميع الأسهم من قبل شركة الراجحي المالية عند انتهاء اتفاقية صانع السوق. الأمر الذي يعني معه أن المُصدر لن يمتلك هذه الأسهم بشكل مباشر كما أن لائحة صانع السوق الصادرة من هيئة السوق المالية بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢٢-٩٨-١ بتاريخ ٢٠٢٢/٠٩/١٤م قد عرفت نشاط صانع السوق بما يلي: «**توفير أوامر مستمرة لشراء وبيع ورقة مالية مدرجة خلال جلسة السوق المفتوح لغرض توفير سيولة للورقة المالية المدرجة ذات العلاقة، وذلك وفق إجراءات صناعة السوق وأحكام اتفاقية صناعة السوق.**» كما أن الفقرة (أ) من المادة من الثامنة من لائحة صانع السوق قد نصت على ما يلي: «**التزامات صانع السوق: أ. يجب أن يخصص صانع السوق حساب مركز إيداع (حيثما ينطبق) وحساب مركز مقاصة الأوراق المالية يقتصر التعامل فيهما بممارسة نشاطات صناعة السوق على ورقة مالية محددة أو أوراق مالية محددة وفق اتفاقية صناعة السوق**» كما نصت الفقرة (هـ) من ذات المادة على ما يلي: «**يكون صانع السوق مسؤولاً عن جميع التصرفات التي تتم خلال ممارسته لنشاطات صناعة السوق ذات العلاقة**». وبناءً على ما سبق، يظهر بأن أعمال صانع السوق لا تعتبر من أسهم الخزينة المنصوص عليها في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية، حيث إن تملك شركة الراجحي المالية لأسهم المُصدر جاء لأغراض مختلفة عن أسهم الخزينة ومحكومة بلائحة صانع السوق الصادرة عن هيئة السوق المالية.

## ٤-١٥ العقارات

تمتلك شركة بنان العقارية عشرة (١٠) صكوك صادرة عن كتابة العدل في مدينة الرياض ومن بينهم خمسة (٥) صكوك مرهونة لصالح بنك الرياض مقابل الحصول على تسهيلات ائتمانية.

وفيما يلي قائمة بتفاصيل الصكوك المملوكة للمُصدر وأهم تفاصيلها:

جدول ١٩: تفاصيل الصكوك المملوكة للمُصدر

| # | رقم الصك | تاريخ الصك | مساحة العقار | نسبة الملكية | ملاحظة | تاريخ الرهن |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | ٩١٠١٠٤٠٥١٥١٤ | ١٤٤٢/٠٥/٢٢هـ | (٢,٧٢٢ م٢) | ٪٥٠ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢. | ٧١٠١٢٥٠٣١٩٢٧ | ١٤٤٢/٠٥/٢٢هـ | (١,٣٨٠ م٢) | ٪١٠٠ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٣. | ٣١٧٨١٩٠٠٣٣٨٦ | ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ | (٣,٨٥٠ م٢) | ٪١٠٠ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ (١٦,٤٤١,٠٠٠) ريال | ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ |
| ٤. | ٣١٠١١١٠٥٨٩٦١ | ١٤٤٢/٠٥/٢٢هـ | (٢,٨٢٦ م٢) | ٪١٠٠ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٥. | ٦٩٣٥٣٣٠٠٢٠٧٩ | ١٤٤٣/٠٥/٠١هـ | (٢,٠٠٠ م٢) | ٪١٠٠ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال | ١٤٤٣/٠٥/٠١هـ |
| ٦. | ٨١٠١٠٤٠٥١٥١٥ | ١٤٤٢/٠٥/٢٢هـ | (٧٢٥ م٢) | ٪١٠٠ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٧. | ٣١٧٨٢٤٠٠٢٠٣٦ | ١٤٤٢/٠٩/٢١هـ | (٢,٤١٦ م٢) | ٪١٠٠ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ (٢٠,٤٧١,٠٠٠) | ١٤٤٢/٠٩/٢١هـ |
| ٨. | ٧٩٣٥٣٣٠٠٤٣٥٨ | ١٤٤٤/٠٨/٢٧هـ | (٣,٢٥٢ م٢) | ٪١٠٠ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ (٢٩,٨٠٠,٠٠٠) ريال | ١٤٤٤/٠٨/٢٧هـ |
| ٩. | ٩٩٣٥٣٣٠٠٢٢٦٩ | ١٤٤٣/٠٦/٢٧هـ | (٢,٣٧٥ م٢) | ٪١٠٠ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال | ١٤٤٣/٠٦/٢٧هـ |
| ١٠. | ٣٩٣٥٣٣٠٠٢١١٣ | ١٤٤٣/٠٥/١٦هـ | (٦,٤٠٠ م٢) | ٪١٠٠ | لا يوجد | لا ينطبق |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-١٦ عقود الإيجار

يمارس المُصدر نشاطه المرتكز على الأنشطة العقارية والاستثمار والتطوير فيها، وأبرم المُصدر عدة عقود إيجار مع أطراف آخرين لغرض ممارسة نشاطه العقاري في العقارات التي يمتلكها والتي تقع تحت إشرافه وإدارته. وقد أبرم المُصدر عدد (١٢٠) عقد إيجار بصفته مؤجراً، كما أبرمت الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) عدد (٢١٧) عقد إيجار بصفتها مؤجراً.

وفيما يلي قائمة بأكبر (٢٠) عقد إيجار ساري للمواقع المملوكة للمُصدر أو يشرف عليها وتحت إدارته، وأبرز تفاصيلها كالآتي:

جدول ٢٠: عقود الإيجار السارية والمجددة للمواقع التي يؤجرها المُصدر

| # | المؤجر | المستأجر | الموقع | نوع استخدام العقار | مدة الإيجار وآلية التجديد | قيمة الإيجار الإجمالية (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | المُصدر | العميل ١ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/١١/١٠م- ٢٠٢٨/٠٩/١٥م<br>يتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في انهاء العقد قبل (٩٠) يوما من تاريخ انتهاء مدة الإيجار | ٦٢,٠١٧,١٤٣ |
| ٢. | المُصدر | الشركة الدولية للفنادق | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٠١م - ٢٠٢٨/١٢/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٣. | المُصدر | العميل ٢ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٢٧م - ٢٠٢٨/١٢/٠١م<br>يجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر قبل انتهاء مدة العقد بـ(٦٠) يوم | ١٧,٥٠٠,٠٠٠ |
| ٤. | المُصدر | الشركة الدولية للفنادق | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/٠١/٠١م - ٢٠٢٦/١٢/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١١,٥٠٠,٠٠٠ |
| ٥. | المُصدر | العميل ٤ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/١٧م - ٢٠٣٤/١٢/١٦م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٧,٧٠٨,٥٠٠ |
| ٦. | المُصدر | العميل ٥ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/١٥م - ٢٠٢٦/١٢/١٤م<br>يتجدد تلقائياً لمدة ٣ سنوات | ٥,٣٢٦,٠٠٠ |
| ٧. | المُصدر | العميل ٦ | الرياض | تجاري | ٢٠٢١/٠٦/٠٣م - ٢٠٢٦/٠٦/٠٢م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٣,١٣٦,٢٥٠ |
| ٨. | المُصدر | العميل ٧ | الرياض | تجاري | ٢٠٢١/٠٥/٠١م - ٢٠٣١/٠٤/٣٠م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٣,٠١٨,٧٥٠ |
| ٩. | المُصدر | العميل ٨ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٢/٠٩م - ٢٠٢٥/٠٢/٠٨م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٢,٦٩١,٥٨٤ |
| ١٠. | المُصدر | العميل ٩ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/٠١م - ٢٠٢٥/١١/٣٠م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٢,٥٦٧,٥٠٢ |
| ١١. | المُصدر | العميل ٣ | الرياض | تجاري | ٢٠١٩/٠٧/٠١م - ٢٠٣٤/٠٦/٣٠م<br>بعد انتهاء مدة العقد الأصلية البالغ قدرها (١٥ سنة) فإن العقد يتجدد تلقائيًا لمدة (٥) سنوات إضافية، يتم احتساب قيمتها وفقًا للقيمة السوقية في حينه؛ وذلك كله في حال لم يقم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته بعدم التجديد قبل تاريخ الانتهاء بـ (٦) شهور | ٢١,٨٩١,٦٠٠ |
| ١٢. | المُصدر | العميل ١٠ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠١/٠١م - ٢٠٢٥/١٢/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٢,١٤٧,٢١١ |
| ١٣. | المُصدر | العميل ١١ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/٠١م - ٢٠٢٥/١١/٣٠م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٩١٠,١٦٦ |
| ١٤. | المُصدر | العميل ١٢ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/٠٩/٠١م - ٢٠٢٦/٠٨/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٨٩٤,٩٧٢ |

| # | المؤجر | المستأجر | الموقع | نوع استخدام العقار | مدة الإيجار وآلية التجديد | قيمة الإيجار الإجمالية (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٥. | المُصدر | العميل ١٣ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠١/٠١م - ٢٠٢٥/١٢/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٧٤٧,٥٠٩ |
| ١٦. | المُصدر | العميل ١٤ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٤/١٥م - ٢٠٢٦/٠٤/١٤م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٤٤٠,٩٤٥ |
| ١٧ | المُصدر | العميل ١٥ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٧/٠٢م - ٢٠٢٦/٠٧/٠١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٤٢٤,٣٤٠ |
| ١٨. | المُصدر | العميل ١٦ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/٠٥/٢٩م - ٢٠٢٥/٠٥/٢٨م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٤٢٢,٨٨١ |
| ١٩. | المُصدر | العميل ١٧ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/١١/٠١م - ٢٠٢٥/١٠/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٩٢٤,٢٢٢ |
| ٢٠. | المُصدر | العميل ١٨ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٦/١٢م - ٢٠٢٧/٠٦/١١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٢,٠٩٦,٢٨٩ |

المصدر: شركة بنان العقارية.

ملاحظة: تمت الإشارة إلى العملاء بأرقام مختلفة حيث يشير كل رقم إلى عميل محدد حيثما ينطبق ذلك في المستند.

وفيما يلي قائمة بالعقود التي يكون المُصدر فيها مستأجراً:

جدول ٢١: عقود الإيجار السارية والمجددة للمواقع التي يستأجرها المُصدر

| # | المؤجر | المستأجر | المدينة | نوع استخدام العقار | مدة الإيجار وآلية التجديد | قيمة الإيجار الإجمالية (بالريال السعودي) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | شركة بنان العقارية والسيدة الجوهرة الشويعر والسيد عبدالعزيز الحقباني | المُصدر | الرياض | تجاري | ٠١ / ٠١ / ٢٠٢٣م - ٠١ / ٠١ / ٢٠٢٤م ويتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة بالتجديد.<br>تم تمديد العقد تلقائياً بناءً على عدم إخطار أي من الطرفين برغبته في عدم التجديد، وبناءً عليه فإن العقد مستمر بنفس الشروط والأحكام. | ٢٦٤,٦٠٠ |

المصدر: شركة بنان العقارية.

## ١٧-٤ العلامات التجارية وحقوق الملكية

قام المُصدر بحماية ملكيتها الفكرية من خلال تسجيل علامته التجارية لتتمكن من الحفاظ على سمعته وقوة اسمه وعلامته التجارية في السوق وبين المنافسين، وفيما يلي جدول يوضح العلامات التجارية المسجلة للمُصدر:

جدول ٢٢: تفاصيل العلامة التجارية الخاصة بالمُصدر

| # | رقم التسجيل | اسم المالك | الفئة | تاريخ الحماية | بلد التسجيل | العلامة التجارية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | ١٤٤٢٠١٦٨٩٠ | شركة بنان العقارية شركة مساهمة | ٣٦ | ١٤٤٢/٠٥/٢٨هـ - ١٤٥٢/٠٥/٢٧هـ | السعودية | بنان العقارية Banan Real Estate |
| ٢. | ١٤٤٥٠٠١٧١٩ | شركة بنان العقارية شركة مساهمة عامة | ٣٦ | ١٤٤٥/٠١/١٣هـ - ١٤٥٥/٠١/١٢هـ | السعودية | بنان العقارية Banan Real Estate |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ١٨-٤ المنازعات والدعاوى القضائية

يوجد عدد (٢٧) دعوى قضائية مرفوعة من قبل المُصدر ودعوى قضائية واحدة مرفوعة من قبل شركته التابعة ضد بعض المستأجرين كما بتاريخ هذا المستند، حيث تتمثل معظمها في طلبات تنفيذ ضد المدعى عليهم وذلك بسداد دفعات الإيجار المستحقة عليهم أو بإخلاء الوحدات التجارية أو السكنية ذات العلاقة بسبب الإخلال بعقد الإيجار وعدم سداد الدفعات المستحقة. وبلغ إجمالي قيمة المطالبات المالية الناشئة عن تلك الدعاوى لصالح المُصدر حوالي ٣,٥ مليون ريال سعودي كما بتاريخ هذا المستند.

يقر أعضاء مجلس إدارة المُصدر أنهم ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المُصدر أو شركته التابعة أو في وضعهم المالي.

وباستثناء ما هو مذكور أدناه، يقر المُصدر بأنه ليس طرفاً في أي دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم جوهري من شأنها أن تأثر تأثيرًا جوهريًا على أعماله أو أعمال شركته التابعة ووضعهم المالي. ويوضح الجدول أدناه تفاصيل الدعاوى القضائية التي يعتبر المُصدر طرفاً فيها كما في تاريخ هذا المستند، والتي قد نشأت في سياق سير عمل المُصدر المعتاد.

جدول ٢٣: المنازعات والدعاوى القضائية الخاصة بالمُصدر

| # | صفة المُصدر في الدعوى | ملخص النزاع | الحالة | الطلبات |
|---|---|---|---|---|
| ١ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٢٣٦,٨٧٢) مائتان وستة وثلاثون ألف وثمانمائة واثنان وسبعون ريال وذلك مقابل الدفعة الاولى من عقد الإيجار.وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ أجرة عقار:٢٣٦,٨٧٢ ريال |
| ٢ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٢٣٦,٨٧٢) مائتان وستة وثلاثون ألف وثمانمائة واثنان وسبعون ريال وذلك مقابل الدفعة الثانية من عقد الإيجار.وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ أجرة عقار:٢٣٦,٨٧٢ ريال. |
| ٣ | طالب تنفيذ | حصر المُصدر دعواه في إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره: (٨,٨٠٢) ثمانية آلاف وثمانمائة وريالين، وذلك بموجب السند لأمر المحرر في تاريخ ٢٠٢٣/٠٥/٠٣م.<br><br>صدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره (٨,٨٠٢) ثمانية آلاف وثمانمائة وريالين، وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المدعى عليه، وتم سداد مبلغ وقدره (٥٣٨) من إجمالي المبلغ المستحق. | قيد التنفيذ | مبلغ سند لأمر:٨,٨٠٢ ريال، وتم سداد مبلغ وقدره ٥٣٨ ريال من إجمالي المبلغ المستحق. |
| ٤ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر دعوى ضد «**المدعى عليها**» لإخلاء المعرض رقم ١٠ الكائن بالدور الأرضي الكائن في المجمع التجاري بلازا ٤٦ المملوك في مجمع بلازا ٤٦ وذلك لإخلالها بعقد الإيجار وعدم سداد الدفعات المستحقة عليها.صدر الحكم النهائي بإخلاء العقار وتم رفع طلب تنفيذ لدى محكمة التنفيذ بالرياض. | قيد التنفيذ | إخلاء عقار |
| ٥ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالين، وذلك عن قيمة الدفعة الأولى من عقد الإيجار.<br><br>صدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالين ، وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ دفعه أولى من العقد:١٦٥,٥٠٢ ريال. |
| ٦ | طالب تنفيذ | طالب تنفيذ قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالين، وذلك عن قيمة الدفعة الثانية من عقد الإيجار.<br><br>صدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالين ، وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ الدفعة الثانية من العقد:١٦٥,٥٠٢ ريال. |

| # | صفة المُصدر في الدعوى | ملخص النزاع | الحالة | الطلبات |
|---|---|---|---|---|
| ٧ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٣٠٩,٨٦٢) ثلاثمائة وتسعة آلاف وثمانمائة واثنان وستون ريالاً، وذلك عن المتبقي من الدفعة الثالثة من العقد رقم: (٢٠٧٤٤٥٢٠٧٩٠).<br>وصدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (٣٠٩,٨٦٢) ثلاثمائة وتسعة آلاف وثمانمائة واثنان وستون ريالاً وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها:٣٠٩,٨٦٢ ريال. |
| ٨ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٣١٣,٦٢٥) ثلاثمائة وثلاثة عشر ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون ريالاً، وذلك عن المتبقي من قيمة الدفعة الرابعة من عقد الإيجار.<br>وصدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (٣١٣,٦٢٥) ثلاثمائة وثلاثة عشر ألفاً وستمائة وخمسة وعشرون ريالاً<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ المتبقي من الدفعة الرابعة من العقد: ٣١١,٧٦٤ ريال. |
| ٩ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام "المنفذ ضدها" بدفع مبلغ وقدره (١٢٠,٥٣٤) مائة وعشرون ألفا وخمسمائة وأربعة وثلاثون، وذلك مقابل الدفعة الثالثة من عقد الإيجار.<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها ١٢٠,٥٣٤ ريال |
| ١٠ | طالبة تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٢٠,٥٣٤) مائة وعشرون ألفا وخمسمائة وأربعة وثلاثون ريالا، وذلك مقابل الدفعة الرابعة من عقد الإيجار وسدد منه مبلغ (١٢,٥٣٣) اثنا عشر ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثلاثون ريال.<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها ١٠٨,٠٠١ ريال |
| ١١ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٢٣٦,٨٧٢) مائتان وستة وثلاثون ألف وثمانمائة واثنان وسبعون ريال وذلك مقابل الدفعة الثالثة من عقد الإيجار.وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها ٢٣٦,٨٧٢ ريال |
| ١٢ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالان، وذلك عن قيمة الدفعة الثالثة من عقد الإيجار.<br>صدر قرار دائرة التنفيذ بإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ قدره (١٦٥,٥٠٢) مائة وخمسة وستون ألفاً وخمسمائة وريالان وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ الدفعة الثالثة من العقد:١٦٥,٥٠٢ ريال. |
| ١٣ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٣١٣,٦٢٥) ثلاثمئة وثلاثة عشر ألف و ستمائة وخمسة وعشرون ريال وذلك عن قيمة الدفعة الخامسة من عقد الإيجار.وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها ٣١٣,٦٢٥ريال |
| ١٤ | مدعي | قيد المُصدر دعوى ضد «**المدعى عليها**» لإخلاء المعرض رقم ١٢ الكائن بالدور الأرضي والأول في مجمع بلازا ٤٦ وذلك لإخلالها بعقد الإيجار وعدم سداد الدفعات المستحقة عليها ولا زالت الدعوى قيد النظر. | صدر حكم ابتدائي بها | إخلاء عقار |
| ١٥ | مدعي | قيد المُصدر دعوى ضد «**المدعى عليها**» لمطالبتها بسداد المبلغ المحكوم به بالصك رقم (٤٥٣٠١٠٩٤٤٠٢) الصادر من الدائرة الثامنة بالمحكمة العامة، تنفيذ حكم في تعويض لحق من الدعوى الأصلية. | منظورة | سداد المبلغ المحكوم به بالصك رقم (٤٥٣٠١٠٩٤٤٠٢) الصادر من الدائرة الثامنة بالمحكمة العامة. |
| ١٦ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ ضد «**المدعى عليها**» بإخلاء العقار وذلك لانتهاء مدة عقد الإيجار. | قيد التنفيذ | إخلاء عقار |

| # | صفة المُصدر في الدعوى | ملخص النزاع | الحالة | الطلبات |
|---|---|---|---|---|
| ١٧ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ ضد « **المدعى عليها**» بإخلاء العقار وذلك لانتهاء مدة عقد الإيجار. | قيد التنفيذ | إخلاء عقار |
| ١٨ | طالبة التنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٤٩,٥٠٠) مائة وتسعة واربعون ألفاً وخمسمائة ريال، وذلك عن قيمة الدفعة الرابعة من عقد الإيجار.وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ الدفعة الرابعة من العقد:١٤٩,٥٠٠ ريال |
| ١٩ | طالبة التنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٣٤,٩٩٨) مائة وأربعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وثمانية وتسعين ريالاً، وذلك عن قيمة الدفعة السادسة من عقد الإيجار.<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ الدفعة السادسة من العقد:١٣٤,٩٩٨ ريال |
| ٢٠ | طالبة التنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٣٤,٩٩٨) مائة وأربعة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وثمانية وتسعين ريالاً، وذلك عن قيمة الدفعة السابعة من عقد الإيجار.<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | مبلغ الدفعة السابعة من العقد:١٣٤,٩٩٨ ريال |
| ٢١ | مدعي | قيد المُصدر طلب إلزام «**المدعى عليها**» بإخلاء العقار المستأجر. | صدر حكم ابتدائي بها | إخلاء عقار |
| ٢٢ | مدعي | قيد المُصدر طلب إلزام «**المدعى عليها**» بفسخ العقد وإخلاء العقار المستأجر. | قيد النظر | إخلاء عقار |
| ٢٣ | طالبة تنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٥٠,٩٣٧) مائة وخمسون ألفاً وتسعمائة وسبعة وثلاثون ريال، وذلك عن قيمة الدفعة السادسة من عقد الإيجار. | قيد التدقيق | مبلغ الدفعة السادسة من العقد:١٥٠,٩٣٧ ريال |
| ٢٤ | طالبة تنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٥٠,٩٣٧) مائة وخمسون ألفاً وتسعمائة وسبعة وثلاثون ريال، وذلك عن قيمة الدفعة السابعة من عقد الإيجار. | قيد التدقيق | مبلغ الدفعة السابعة من العقد:١٥٠,٩٣٧ ريال |
| ٢٥ | طالبة تنفيذ | قيد المُصدر طلب تنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (١٣٩,٨١٩) مائة وتسعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وتسعة عشر ريالاً، وذلك عن قيمة الدفعة الثامنة من عقد الإيجار. | قيد التدقيق | مبلغ الدفعة الثامنة من العقد:١٣٩,٨١٩ ريال |
| ٢٦ | مدعي | قيد المُصدر طلب إلزام «**المدعى عليها**» بتسليم المستندات تتمثل بالقوائم المالية لمعرفة الأجرة المستحقة للمُصدر باحتساب النسبة المتفق عليها من المبيعات مع المستأجرة. | قيد الصلح | المطالبة بمستندات تتمثل بالقوائم المالية المدققة للمستأجرة. |
| ٢٧ | طالب تنفيذ | قيد المُصدر طلب التنفيذ المتضمن إلزام «**المنفذ ضدها**» بدفع مبلغ وقدره (٢٣٦,٨٧٢) مائتان وستة وثلاثون ألفاً وثمانمائة واثنان وسبعون ريالاً وذلك مقابل الدفعة الرابعة من عقد الإيجار.<br>وأصدرت الدائرة قرارها بتطبيق المادة (٤٦) في مواجهة المنفذ ضدها. | قيد التنفيذ | قيمة أجرة عقار قدرها ٢٣٦,٨٧٢ ريال |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ١٩-٤ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

أ. لا يخل الانتقال بأي من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المُصدر طرفاً فيها.

ب. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمُصدر في مستند الانتقال.

ج. أن المُصدر ملتزم بمتطلبات لائحة حوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح الواردة في لائحة حوكمة الشركات ونظام الشركات والضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة.

د. بخلاف ما ورد في الصفحة رقم (٤٩-٥١) والصفحة رقم (٦١) من هذا المستند، المُصدر وشركاته التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المُصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

هـ. بخلاف ما ورد في الصفحة رقم (٤٩) من هذا المستند، أعضاء مجلس إدارة المُصدر ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المُصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

و. بخلاف ما ورد في الصفحة رقم (٢٨) من هذا المستند، لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر أو أي شركة من شركاته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيرًا ملحوظًا في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهرًا الأخيرة.

ز. بخلاف ما ورد في الصفحة رقم (٢٩) والصفحة رقم (٥٣) من هذا المستند، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر أو في أيّ من شركاته التابعة.

## ٤-٢٠ إقرارات أخرى

١. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المُصدر بمعرفتهم بأنه لا يجوز لأي منهم أو أي شخص ذي علاقة بأي منهم التعامل في أي أوراق مالية للمُصدر خلال الفترات التالية:

أ. خلال الـ(١٥) يومًا تقويميًا التي تسبق نهاية ربع السنة المالية حتى تاريخ الإفصاح عن القوائم المالية الأولية للمُصدر بعد فحصها المطلوب الإفصاح عنها بموجب الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثمانين (٨٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ب. خلال الـ (٣٠) يومًا تقويميًا التي تسبق نهاية السنة المالية حتى تاريخ الإفصاح عن القوائم المالية السنوية المراجعة أو القوائم المالية الأولية للربع الرابع في حال قام المُصدر بالإفصاح عنها بعد فحصها واستيفائه متطلبات الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثمانين (٨٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المُصدر بمعرفتهم بأن الحظر المشار إليه أعلاه لا يشمل ممارستهم أو ممارسة أي شخص ذي علاقة بأي منهم لحق الاكتتاب في حقوق الأولوية وبيعها.

٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المُصدر أنه عند انتهاء عضوية عضو مجلس الإدارة أو عزله، أو انتهاء عضوية أي من أعضاء لجنة المراجعة، أو استقالة أي من كبار التنفيذيين من المُصدر في أثناء أي من فترات الحظر المشار إليها أعلاه، تسري هذه الفترة (حيثما ينطبق) على ذلك العضو أو كبير التنفيذيين وأي شخص ذي علاقة بأي منهم

٤. .يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المُصدر لم يحصل على أي إعفاءات تتعلق بطلب الانتقال إلى السوق الرئيسية.

## ٤-٢١ لمحة عامة على الشركة التابعة

### ٤-٢١-١ تاريخ وتأسيس الشركة التابعة

تأسست شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كشركة مساهمة مقفلة برأس مال بالغ (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال مقسمة إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم اسمي متساوية القيمة، وقيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات، وجميعها أسهم عادية عينية وذلك بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بالتاريخ ١٤٣١/٠٢/١٥هـ (الموافق ٢٠١٠/٠١/٣٠م) وقيدت في السجل التجاري رقم (١٠١٠٢٨٨٣٨٩) الصادر بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٣١/٠٦/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٥/١٩م).

### ٤-٢١-٢ رأس مال الشركة التابعة

يبلغ رأس مال شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (١٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين ريال مقسمة إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد، وجميع الأسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطي السهم لحامله أي حقوق تفضيلية. ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية للشركة التابعة بتاريخ هذا المستند:

جدول ٢٤: هيكل ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في سجل المساهمين الخاص بالشركة التابعة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٨هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/١١م).

| # | الاسم | عدد الأسهم | القيمة الاسمية | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| ١. | شركة بنان العقارية شركة مساهمة عامة | ٤٦٠,٤١٦ | ١٠ | ٤٦,٠٤٪ |
| ٢. | شركة بيت كمدة | ٣٢٧,٦٠٨ | ١٠ | ٣٢,٧٦٪ |
| ٣. | عبدالله بن عبدالعزيز الحقباني | ٣٧,٥٠٠ | ١٠ | ٣,٧٥٪ |

| # | الاسم | عدد الأسهم | القيمة الاسمية | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| ٤. | عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحقباني* | ٣٧,٥٠٠ | ١٠ | ٣,٧٥٪ |
| ٥. | بدر بن سليمان الحقباني | ٣٧,٤٩٩ | ١٠ | ٣,٧٤٪ |
| ٦. | خالد بن سليمان الحقباني | ٣٧,٤٩٩ | ١٠ | ٣,٧٤٪ |
| ٧. | الجوهرة بنت محمد الشويعر | ٢٦,٥٦٢ | ١٠ | ٢,٦٦٪ |
| ٨. | شركة حوار الدولية | ١٧,٧٠٨ | ١٠ | ١,٧٧٪ |
| ٩. | نورة بنت سلمان الحقباني | ١٧,٧٠٨ | ١٠ | ١,٧٧٪ |
| **الإجمالي** | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١٠٠٪ |

المصدر شركة بنان العقارية

*يجدر بالذكر أن عبدالمحسن بن عبدالعزيز الحقباني هو رئيس مجلس إدارة المصدر والشركة التابعة وهو يملك في الشركة التابعة ما نسبته ٣,٧٥٪ من أسهم الشركة التابعة.

ملاحظة: نسب الملكية في الجدول أعلاه مستخرجة من سجل المساهمين الخاص بالشركة التابعة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٨هـ الموافق (٢٠٢٤/٠٩/١١م).

### ٤-٢١-٣ مجلس إدارة الشركة التابعة

يدير شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري مجلس إدارة مؤلف من (٦) ستة أعضاء. تكون مدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة بمن فيهم رئيس المجلس (٤) أربع سنوات كحد أقصى لكل دورة، وتم تعيين مجلس الإدارة الحالي من قبل المؤسسين لمدة (٣) ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري كشركة مساهمة.

جدول ٢٥: مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | الاسم | المنصب | نسبة الملكية المباشرة في المُصدر | نسبة الملكية غير المباشرة في المُصدر |
|---|---|---|---|---|
| ١. | عبد المحسن بن عبد العزيز بن صالح الحقباني | رئيس مجلس الإدارة | ٨,٠٦٪ | لا يوجد |
| ٢. | احمد بن عبد الرحمن بن عبد العزيز الحقباني | نائب رئيس مجلس الإدارة | ٠,١٠٠٠٪ | لا يوجد |
| ٣. | بدر بن سليمان بن صالح الحقباني | عضو مجلس الإدارة المنتدب | ٠,٠٠٠٦٪ | لا يوجد |
| ٤. | فهد بن عبد الله بن سليمان الحقباني | عضو مجلس إدارة | لا يوجد | لا يوجد |
| ٥. | فيصل بن محمد بن عبد العزيز الحقباني | عضو مجلس إدارة | ٠,٦٥٠٠٪ | لا يوجد |
| ٦. | محمد بن عادل بن عبد الرحمن الثنيان | عضو مجلس إدارة | ٠,٠٠٠٥٪ | لا يوجد |
| ٧. | أحمد بن صالح بن عبدالعزيز الشعيبي* | عضو مجلس إدارة | ٠,٠٠٢٥٪ | لا يوجد |

المصدر: شركة بنان العقارية

ملاحظة (١): نسب الملكية المذكورة في الجدول أعلاه هي نسب مقربة، وهي مستخرجة من سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠١م) والصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٣م).

ملاحظة (٢): يقصد بالملكية غير المباشرة في الجدول أعلاه ملكية أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة التابعة في شركة تملك في المُصدر (إن وجد).

* بتاريخ ٢٠٢٤/٠٣/٢٤م تم قبول استقالة السيد/ أحمد بن سليمان المزيني من عضويته في مجلس إدارة الشركة التابعة، وصدرت الموافقة على تعيين السيد/ أحمد بن صالح بن عبدالعزيز الشعيبي كعضو في مجلس الإدارة اعتبارًا من تاريخ ٢٠٢٤/٠٣/٢٥م وحتى انتهاء الدورة الحالية.

وفق النظام الأساسي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، تنتهي عضوية أعضاء المجلس بانتهاء مدته أو انتهاء صلاحية العضو لها وفقًا لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية بناء على توصية من مجلس الإدارة إنهاء عضوية من تغيّب من الأعضاء عن حضور (ثلاثة) اجتماعات متتالية أو (خمسة) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع.

وفق النظام الأساسي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، لا تكون اجتماعات مجلس الإدارة مكتملة النصاب القانوني إلا إذا حضرها نسبة ٥٠٪ من الأعضاء أصالة أو نيابة على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت مع رئيس الاجتماع.

## ٤-٢١-٤ لجان الشركة التابعة

### لجنة المراجعة

تم تشكيل لجنة المراجعة بموجب قرار الجمعية غير العادية بتاريخ ٢٠٢٣/٠٦/١٣م بتعيين لجنة مراجعة مكونة من (٣) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواءً من المساهمين أو غيرهم، ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضاء اللجنة ولا يصدر أي قرار من اللجنة سوى بتصويت أغلبية الأعضاء الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس اللجنة. تم تعيين الأعضاء التالي ذكرهم باعتبارهم أعضاء لجنة المراجعة لمدة (٣) ثلاث سنوات.

جدول ٢٦: أعضاء لجنة المراجعة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| أعضاء لجنة المراجعة | | | |
|---|---|---|---|
| # | الاسم | المنصب | صفة العضوية |
| ١. | أحمد بن صالح بن عبدالعزيز الشعيبي* | رئيس اللجنة | مستقل |
| ٢. | عبد الرحمن سلطان | عضو اللجنة | مستقل |
| ٣. | عبد العزيز العريفي | عضو اللجنة | مستقل |

المصدر: شركة بنان العقارية

* بتاريخ ٢٠٢٤/٠٣/٢٤م تم قبول استقالة السيد/ أحمد بن سليمان المزيني من عضويته في لجنة المراجعة من قبل مجلس الإدارة، وصدرت الموافقة على تعيين السيد/ أحمد بن صالح بن عبدالعزيز الشعيبي كعضو في لجنة المراجعة اعتبارًا من تاريخ ٢٠٢٤/٠٣/٢٥م وحتى انتهاء الدورة الحالية. وبتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢٢م تم تعيينه كرئيس لجنة المراجعة للشركة التابعة.

## ٤-٢١-٥ القوى العاملة لدى الشركة التابعة

كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٥م)، بلغ عدد الموظفين في الشركة التابعة (٣٧) موظفاً وموظفة، منهم (٨) موظفين سعوديين و(٢٩) موظفين غير سعوديين، حيث تمكنت الشركة التابعة من تحقيق نسبة توطين بلغت ٢١٪ وفقاً لبرنامج السعودة «نطاقات»، وتم تصنيف الشركة التابعة ضمن النطاق (الأخضر المرتفع). كما يجدر بالذكر أن الشركة التابعة ملتزمة بتوثيق عقود الموظفين الكترونيًا عبر منصة «قوى».

تم اعتماد برنامج السعودة «نطاقات» بموجب قرار معالي وزير العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، وجرى تنفيذ برنامج نطاقات بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م). وإنفاذاً للقرار الوزاري رقم (١٨٢٤٩٥) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٥م)، تم تطوير برنامج نطاقات إلى برنامج «نطاقات المطور» والذي اعتمد دمج الأنشطة الاقتصادية الصغيرة والمتناهية الصغر وضمها إلى بقية الأنشطة الاقتصادية وتقديم خطة توطين ثابتة لتحسين العلاقة بين عدد العاملين ونسبة التوطين في المنشآت.

وقد قامت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتطبيق البرنامج لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال البرنامج يتم تقييم أداء أي شركة استناداً إلى فئات محددة «نطاقات» تشمل: النطاق البلاتيني، والنطاق الأخضر (مقسم إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والنطاق الأحمر. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن النطاق البلاتيني أو الأخضر قد أوفت بمتطلبات السعودة، وبالتالي تستحق عدد من المزايا، كتمكين العاملين غير السعوديين من الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو تغيير مهنهم (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). أما فيما يتعلق بالشركات التي تكون في النطاق الأحمر، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودة، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية كالحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحصول على تأشيرات عمل جديدة.

## ٤-٢١-٦ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

تمتلك شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري التراخيص والتصاريح اللازمة لممارسة أعمالها وأنشطتها، وذلك بما يتوافق مع مختلف الأنظمة واللوائح السارية بالمملكة العربية السعودية.

يرد أدناه استعراض عام لمختلف الشهادات والتراخيص والتصاريح والرخص ذات الصلة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري:

جدول ٢٧: الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المُصدرة |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة | تحصيل ضريبة القيمة المضافة من العملاء | ٣٠٠٦٠٨٨٨٢٩٠٠٠٠٣ | ٢٠١٩/٠١/٢٢م | لا ينطبق | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| ٢. | السجل التجاري لشركة العزيزة للاستثمار والتطويري العقاري (الرئيسي) | تسجيل الشركة التابعة | ١٠١٠٢٨٨٣٨٩ | ١٤٣١/٠٦/٠٥هـ | ١٤٤٦/٠٦/٠٥هـ | وزارة التجارة |
| ٣. | السجل التجاري الفرعي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | تسجيل الشركة التابعة | ١٠١٠٦٣٠٧١٩ | ١٤٤١/٠٧/١٠هـ | ١٤٤٦/٠٨/١٢هـ | وزارة التجارة |
| ٤. | شهادة الزكاة | تمكين الشركة التابعة من إنهاء جميع معاملاتها بما في ذلك صرف مستحقاتها النهائية في العقود | ١٠٢٢١٤٢٨٦٢ | ١٤٤٥/٠٩/١٤هـ | ١٤٤٦/١١/٠٢هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| ٥. | شهادة تسجيل العلامة التجارية | حماية العلامة التجارية للشركة التابعة من الانتهاك وحفظ حقوقها | ١٤٤٥٠٠١٩٠٢ | ١٤٤٥/٠١/١٤هـ | ١٤٥٥/٠١/١٣هـ | الهيئة السعودية للملكية الفكرية |
| ٦. | رخصة ترميم (سكني/تجاري) | تمكين الشركة التابعة من ترميم العمارة | ٢٦٠١ | ١٤٤٤/١٠/٢٠هـ | ١٤٤٥/١٠/٢٠هـ | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان |
| ٧. | شهادة استلام أعمال السلامة (مجمع تجاري سكني) للعقار الواقع في حي المعذر الشمالي | إحدى الشهادات المطلوبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية من أجل إصدار رخصة نشاط تجاري | ٢٥٠/ ج ف / ١٥١ | ٢٠٢٢/٠٣/١٤م | - | شركة الرؤية الحديثة للاستشارات الهندسية والسلامة |
| ٨. | شهادة إنهاء تركيبات للعقار الواقع في حي المعذر الشمالي | إحدى الشهادات المطلوبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية من أجل إصدار رخصة نشاط تجاري | MR٢١٤ | ١٤٤٣/٠٨/٠٥هـ | - | مؤسسة إطفائي للأجهزة ومعدات السلامة |
| ٩. | شهادة إنهاء تركيبات الدفاع المدني للمستودعات الواقعة في حي السلي | إحدى الشهادات المطلوبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية من أجل إصدار رخصة للمستودع | CR-١٣٣-NB - ٢١ | ٢٠٢١/٠٨/١٩م | - | مؤسسة رنان لأجهزة الإنذار |
| ١٠. | شهادة استلام أعمال السلامة للمستودع الواقع في حي السلي | إحدى الشهادات المطلوبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية من أجل إصدار رخصة للمستودع | - | ٢٠٢١/٠٨/٢٦م | - | مكتب دروازة للاستشارات الهندسية والسلامة |

| # | نوع الترخيص | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المُصدرة |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١١. | شهادة تأهيل المطور العقاري | تمنح هذه الشهادة للمنشآت للتسجيل والتأهيل لإعفاء التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم أ/٨٤ | ٢١٦٠٧٢١٢١٩ | ٢٠٢١/٠١/٣١م | - | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان – مركز خدمات المطورين «إتمام» |
| ١٢. | رخصة نشاط تجاري | تمكين المنشأة من ممارسة أعمالها التجارية | ٤٠٠٤١٩٦٨١١٠ | ١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ | ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان - منصة بلدي |
| ١٣. | شهادة إنهاء تركيبات للعمارة السكنية التجارية الواقعة في حي العليا بمدينة الرياض | إحدى الشهادات المطلوبة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من أجل إصدار رخصة نشاط تجاري | - | ١٤٣٩/٠٩/٢٥هـ | - | مؤسسة إطفائي للسلامة |
| ١٤. | شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية | تمكين المنشأة من الاستفادة من الخدمات المقدمة من قبل الغرفة التجارية | ٢٣٥٠٥٠ | ٢٠١٠/٠٨/٢٣م | ٢٠٢٤/١٢/٠٦م | الغرفة التجارية بالرياض |
| ١٥. | شهادة التأمينات الاجتماعية | التزام الشركة التابعة بالوفاء بالتزاماتها تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٧٣٠٧١٠٧٧ | ٢٠٢٤/٠٩/١٥م | ٢٠٢٤/١٠/١٤م | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| ١٦. | بيان بالأجور والاشتراكات | بيان بالأجور للمشتركين السعوديين وغير السعوديين المسجلين على الشركة التابعة تقدّم لأغراض الزكاة والدخل | ٧٣٠٧١٠٢١ | ٢٠٢٤/٠٩/١٥م | ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| ١٧. | شهادة التوطين | بيان لنسبة التوطين في الشركة التابعة | ٢٠٨٩٢٧٧٦-٢٠٣٠٣٤ | ٢٠٢٤/٠٤/١٤م وتم تحديثها بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٠٨م | ٢٠٢٤/١١/٠٦م | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية |
| ١٨. | شهادة المديونيات | بيان الديون على المنشأة والذي يمكن تقديمه إلى المالك الجديد عند نقل الملكية. | ١٣١٩١٣-١٩٦١٢٦٧٣ | ٢٠٢٤/٠٨/٠٨م | ٢٠٢٤/٠٩/٠٨م | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية |
| ١٩. | شهادة عضوية في منصة إيجار | التصريح له بمزاولة نشاط التأجير العقاري | ٤٢٩٨٠٧٣٨ | ٢٠٢٠/٠٣/٠٩م | ٢٠٢٤/١٢/٣١م | الهيئة العامة للعقار – منصة إيجار |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٢١-٧ الغطاء التأميني للشركة التابعة

جدول ٢٨: الغطاء التأميني للشركة التابعة

| # | شركة التأمين | اسم العميل | تاريخ بداية التأمين | تاريخ انتهاء التأمين | قيمة التغطية التأمينية | نوع التأمين |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | التعاونية للتأمين | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٢٤/٠٦/٠١م | ٢٠٢٥/٠٥/٣١م | ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال | تأمين صحي للموظفين |
| ٢ | شركة ملاذ للتأمين | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٢٤/٠٢/٠٩م | ٢٠٢٥/٠٢/٠٨م | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال | تأمين على المركبات |
| ٣ | شركة ملاذ للتأمين | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٢٠٢٣/١٠/١٠م | ٢٠٢٤/١٠/٠٩م | ٤٥,٨٥٠,٠٠٠ ريال | تأمين الممتلكات من جميع الأخطار |

## ٤-٢١-٨ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية للشركة التابعة

**فيما يلي ملخصًا لجميع التمويلات التي حصلت عليها شركة العزيزة للاستثمارو‌التطوير العقاري:**

جدول ٢٩: تفاصيل اتفاقية التمويل مع بنك الرياض الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض | |
|---|---|
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/٢٣م |
| المقترض | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري |
| نوع التسهيل/ القرض/ المبلغ | اتفاقية تسهيلات- خط ائتمان طويل الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٣م (علمًا بأنه جرى دمج هذه الاتفاقية مع اتفاقية التسهيلات الموقعة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م). |
| قيمة التسهيلات | ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال (الرصيد المتبقي من التسهيلات هو مبلغ وقدره ١٦,٦٢٧,٠٠٠ ريال كما في ملحق الاتفاقية في ٦ أغسطس ٢٠٢٤م). |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٧٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقاري للصك رقم (٩٦٠٠٠١٤٥٦٥٩٣).<br>- سند لأمر بمبلغ (٥٩,٥٧٥,٠٠٠ ريال) لجميع اتفاقيات التمويل مع بنك الرياض المؤرخة في ٢٠٢١/١١/٢٣م.<br>- تنازل عن كامل القيمة الإيجارية لصالح البنك والناتجة عن عقود الإيجار الموقعة مع الغير، ولم يوضح في التنازل رقم صك العمارة، وذلك للفترة من ٢٠٢٤/٠١/٠١م وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١م. |
| **اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض** | |
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢١/١١/٢٣م |
| المقترض | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري |
| نوع التسهيل/ القرض/ المبلغ | اتفاقية تسهيلات- خط ائتمان قصير الأجل |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٣م (علمًا بأنه جرى دمج هذه الاتفاقية مع اتفاقية التسهيلات الموقعة بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م). |
| قيمة التسهيلات | ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٥٪ |

| | |
|---|---|
| مستندات الضمان | - رهن عقاري للصك رقم (٩٦٠٠٠١٤٥٦٥٩٣).<br>- سند لأمر بمبلغ (٥٩,٥٧٥,٠٠٠ ريال) لجميع اتفاقيات التمويل مع بنك الرياض المؤرخة في ٢٠٢١/١١/٢٣م.<br>- تنازل عن كامل القيمة الإيجارية لصالح البنك والناتجة عن عقود الإيجار الموقعة مع الغير، ولم يوضح في التنازل رقم صك العمارة، وذلك للفترة من ٢٠٢٤/٠١/٠١م وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١م. |

| اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض | |
|---|---|
| تاريخ الاتفاقية | ٢٠٢٤/٠٨/٠٦م |
| المقترض | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري |
| نوع التسهيل/ القرض/ المبلغ | اتفاقية تمويل إسلامي |
| المدة | حتى تاريخ ٢٠٢٩/٠٨/٠٦م |
| قيمة التسهيلات | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال |
| هامش الربح/ العمولة | سايبور + ١,٥٪ |
| مستندات الضمان | - رهن عقاري للصك رقم (٩٦٠٠٠١٤٥٦٥٩٣).<br>- سند لأمر البنك بمبلغ وقدره (٩٩,٧٧٣,٠٠٠) ريال<br>- تنازل عن كامل القيمة الإيجارية لصالح البنك والناتجة عن عقود الإيجار الموقعة مع الغير، ولم يوضح في التنازل رقم صك العمارة، وذلك للفترة من ٢٠٢٤/٠١/٠١م وحتى ٢٠٢٥/١٢/٣١م. |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٢١-٩ عقارات الشركة التابعة

تمتلك شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري عدة صكوك عقارية، وتتلخص تلك الصكوك العقارية بالآتي:

جدول ٣٠ : الصكوك التي تملكها شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | رقم الصك | تاريخ الصك | مساحة العقار | نسبة الملكية | ملاحظة | تاريخ الرهن |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | ٤٣٠١١١٠٠٧٤١٤ | ١٤٣٤/٠٢/٢٣هـ | (٣٢٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢. | ٦٣٠١١١٠٠٧٤١٥ | ١٤٣٤/٠٢/٢٣هـ | (٣٢٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٣. | ٦٣٠١٠٧٠١٧٤٣٨ | ١٤٣٤/٠١/١٤هـ | (٣٢٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٤. | ٣٦٠٦٥٣٠٠٣٩٨٩ | ١٤٤٥/٠٤/٢١هـ | (٦٠٢ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٥. | ٢٦٠٦٧٤٠٠١٥٠٣ | ١٤٤٥/٠٤/٢٤هـ | (٧,٨٥٨ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٦. | ٤١٠٨١٠٠٠٤٦٣٥ | ١٤٤٤/١١/٢٣هـ | (٩٧١ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٧. | ٣٦٠٦٠٤٠٠٠٩٢٧ | ١٤٤٣/١٢/٠٨هـ | (٢,٧٥٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٨. | ٦٦٥٨ | ١٤٠٩/٠٣/٠١هـ | (٥,٠٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٩. | ١٦/١٢١٤ | ١٤١٦/٠٥/٢٢هـ | (١,٢٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٠. | ٩١٠١١٤٠٤٦٧٠٥ | ١٤٤٠/١٠/٢١هـ | (٣,٦٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١١. | ٧١٠١١٣٠٤٥٥٢٦ | ١٤٣٢/١١/٠٥هـ | (٦٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٢. | ٢١٠١١٣٠٤٥٤٩٣ | ١٤٣٢/١١/٠٤هـ | (٦٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٣. | ٣١٠١٠٨٠٤٤١٦٢ | ١٤٣٨/٠٥/٢٣هـ | (٧٥٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |

| # | رقم الصك | تاريخ الصك | مساحة العقار | نسبة الملكية | ملاحظة | تاريخ الرهن |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١٤. | ٧١٠١١٣٠٤٥٨٤٧ | ١٤٣٢/١١/٢٤هـ | (٧٥٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٥. | ٢١٠٨١٠٠٠٤٦٣٦ | ١٤٤٤/١١/٢٣هـ | (٤,٦٧٦ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٦. | ٣١٠١١١٠٥٨٤١٧ | ١٤٤٢/٠٣/١٧هـ | (١٦١ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٧. | ٥٦٠٦١٨٠٠٠٨٩١ | ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ | (٦٨٢ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٨. | ٢/٩٨٥ | ١٣٩٣/٠٩/١٩هـ | (٨٩٣ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ١٩. | ٣٩٣٥٣٣٠٠٢٠٨٨ | ١٤٤٣/٠٥/٠٨هـ | (٦,٠٩٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٠. | ٣١٠٨١٥٠٠٣٤٦١ | ١٤٤١/٠٦/٢٣هـ | (٣٤٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢١. | ٣١٧٨٢١٠٠٥٦٠٥ | ١٤٤٤/٠٥/٢١هـ | (٣,٢٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٢. | ٨١٠٨٠٣٠٠٥٧٧٧ | ١٤٤٤/١٢/٠٣هـ | (١,٧١٣ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٣. | ٩٦٢٥٢٦٠٠١٩٩٤ | ١٤٤٣/٠٩/٠٦هـ | (٢,٧٣٦ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٤. | ٧١٠١١٣٠٤٥١٧٢ | ١٤٣٢/٠٦/٠٥هـ | (٦,٠٠٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٥. | ٣/٣٤٥٠٦ | ١٤٢٣/٠٢/١١هـ | (١,٣٦٤ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٦. | ٤١٧٨٢١٠٠٥٥٩٢ | ١٤٤٤/٠٥/٢٠هـ | (١١٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٧. | ٥١٧٨٢١٠٠٥٦٠٩ | ١٤٤٤/٠٥/٢١هـ | (٤٠٦ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٨. | ٥١٠١٠٧٠٤٩٩٨٠ | ١٤٣٩/٠٨/١٠هـ | (٢,٨٥٦ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٢٩. | ٤٦٠٦١١٠٠٢١٣ | ١٤٤٥/١١/٠٥هـ | (٦,٥٤٠ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |
| ٣٠. | ٩٦٠٠٠١٤٥٦٥٩٣ | ١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ | (١١,٩٧٠ م٢) | ١٠٠٪ | مرهون لصالح بنك الرياض مقابل مبلغ وقدره (٧١,٦٢٧,٠٠٠) ريال | ١٤٤٦/٠٣/٠٧هـ |
| ٣١. | ٤٩٨٥٩٨٠٠٠٦٢٢ | ١٤٤٦/٠٢/٠٢هـ | (٣٢٥ م٢) | ١٠٠٪ | لا يوجد | لا ينطبق |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٢١-١٠ عقود إيجار الشركة التابعة

أبرمت شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري عدد (٢١٧) عقد إيجار، وفيما يلي قائمة بأعلى (١٩) عقد إيجار ساري من حيث القيمة، وذلك للمواقع المملوكة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري أو التي تشرف عليها وتحت إدارتها، وأبرز تفاصيلها كالآتي:

جدول ٣١: قائمة أكبر عقود إيجار خاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | المؤجر | المستأجر | الموقع | نوع استخدام العقار | مدة الإيجار وآلية التجديد | قيمة الإيجار الإجمالية (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٠ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٠١م – ٢٠٣٠/١٢/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٨,١٠٧,٥٠١ |
| ٢. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢١ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٣/٠١م – ٢٠٢٩/٠٢/٢٨م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٦,٦١٢,٥٠٠ |
| ٣. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٢ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/١٠/٠١م – ٢٠٢٨/٠٩/٣٠م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ٣,٢٧٧,٥٠٠ |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ٤. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٣ | الرياض | تجاري | ٢٠٢١/١٢/١٦م – ٢٠٢٨/٠٢/١٥م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٦,٤٦٠,٠٠٠ |
| ٥. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | الشركة العربية لتصنيع المراوح | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٠١م – ٢٠٢٥/١٢/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٢,١٧٣,٥٠٠ |
| ٦. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | شركة مجموعة الحقباني التجارية | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٠١م – ٢٠٢٥/١٢/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٢,٠٧٠,٠٠٠ |
| ٧. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٤ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٤/٠٢م – ٢٠٢٩/٠٤/٠١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٧٥٢,٠٢٥ |
| ٨. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٣٧ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٠/٠١م - ٢٠٢٥/٠٩/٣٠م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٧٢٥,٠٠٠ |
| ٩. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٥ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/٠١م – ٢٠٢٧/١١/٣٠م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٦٤٨,٦٤٠ |
| ١٠. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٦ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٨/٠٣م – ٢٠٢٧/٠٨/٠٢م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٦١٠,٠٠٠ |
| ١١. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٧ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/٠٨/٠١م – ٢٠٢٥/٠٧/٣١م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,٣٨٠,٠٠٠ |
| ١٢. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٦ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٨/٠٣م – ٢٠٢٧/٠٨/٠٢م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٣٨٠,٠٠٠ |
| ١٣. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ١٩ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٢/١١م – ٢٠٢٥/٠٢/١٠م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٣٢٢,٥٠٠ |
| ١٤. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٨ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٥/٠١م – ٢٠٢٥/٠٤/٣٠م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٢٦٥,٠٠٠ |
| ١٥. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ١٩ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٦/٢٤م – ٢٠٢٥/٠٦/٢٣م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٢٠٧,٥٠٠ |
| ١٦. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | شركة فاد للمعدات الميكانيكية والكهربائية المحدودة | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠١/٠١م – ٢٠٢٥/١٢/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,١٣٨,٥٠٠ |
| ١٧. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٢٩ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٣/٠١م – ٢٠٢٦/٠٢/٢٨م<br>ينتهي العقد بانتهاء مدته | ١,١٢١,٢٥٠ |
| ١٨. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٣٠ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٢/١٢/٠١م – ٢٠٢٥/١١/٣٠م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٠٧٢,٢٦٠ |
| ١٩. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٣٠ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٢/١٣م – ٢٠٢٦/٠٢/١٢م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ١,٠٧٢,٢٦٠ |
| ٢٠. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٣١ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٣/٠٨/٠١م – ٢٠٢٦/٠٧/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٩٤٣,٠٠٠ |
| ٢١. | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | العميل ٣٢ | الرياض | تجاري | ٢٠٢٤/٠٦/٠١م – ٢٠٢٧/٠٥/٣١م<br>يتجدد العقد تلقائيا لمدة مماثلة | ٩٠٢,٤٠٦ |

المصدر: شركة بنان العقارية

ملاحظة: تمت الإشارة إلى العملاء بأرقام مختلفة حيث يشير كل رقم إلى عميل محدد حيثما ينطبق ذلك في المستند.

## ٤-٢١-١١ العلامات التجارية وحقوق الملكية للشركة التابعة

قامت شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري بحماية ملكيتها الفكرية من خلال تسجيل علامته التجارية لتتمكن من الحفاظ على سمعته وقوة اسمها وعلامتها التجارية في السوق وبين المنافسين، وفيما يلي جدول يوضح العلامات التجارية المسجلة للشركة التابعة:

جدول ٣٢: تفاصيل العلامة التجارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | رقم التسجيل | اسم المالك | الفئة | تاريخ الحماية | بلد التسجيل | العلامة التجارية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | ١٤٤٥٠٠١٩٠٢ | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٣٦ | ١٤٤٥/٠١/١٤هـ - ١٤٥٥/٠١/١٣هـ | السعودية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٢١-١٢ المنازعات والدعاوى القضائية للشركة التابعة

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري طرفًا في عدة دعاوى ومنازعات، ونلخص أدناه كافة الدعاوى والمنازعات سواء كانت منظورة أمام جهات قضائية أو شبه قضائية بالآتي:

جدول ٣٣: المنازعات والدعاوى القضائية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| # | صفة الشركة | نوع المطالبة | رقم الدعوى | الجهة القضائية | ملخص الدعوى | الطلبات في الدعوى | حالة القضية |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١. | طالبة تنفيذ | مالية | ٤٠١٠٤٤٤٠١٠١٧٨٦٥ | محكمة التنفيذ | تطالب الشركة التابعة المنفذ ضدها بسداد مبلغ وقدره ٤٨,٥٨٧ ريال سعودي بموجب عقد إيجار موحد. | قيمة أجرة عقار قدرها ٤٨,٥٨٧ ريال سعودي | قيد التنفيذ |

المصدر: شركة بنان العقارية

## ٤-٢١-١٣ العقود مع الأطراف ذوي العلاقة في الشركة التابعة

التزمت شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري عند إبرام العقود والاتفاقيات مع الأطراف ذوي العلاقة بأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت يضمن حقوق المساهمين ولا يوجد بينها أية شروط أو مزايا تفضيلية، وتؤكد الشركة التابعة وأعضاء مجلس إدارتها التزامهم بقيود نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات الخاصة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يتعلق بتلك العقود، وقد تم التصويت على عدد (٤٩) تعامل ينطوي عليها تعارض في المصالح لأحد أعضاء مجلس إدارة المُصدر، وذلك في الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٢٥م) (٥) منها متعلقة بالمُصدر، و (٤٤) متعلقة بالشركة التابعة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

**وفيما يلي مخلص للعقود القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري:**

جدول ٣٤: العقود القائمة مع الأطراف ذوي العلاقة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

| | عقد إيجار |
|---|---|
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي الخالدية - الدمام |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |

| | |
|---|---|
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٤٣٤,٧٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي الخالدية - الدمام |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٣٤٦,٧٢٥ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي الشفاء - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢,٠٧٠,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار معرض بحي العمامرة- الدمام |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٤٦٦,٤٤٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار معرض بحي المعذر الشمالي -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٦٥٥,٥٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار معرض بحي الملز-الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |

| | |
|---|---|
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٧٤٧,٥٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي العليا -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢٤٣,٨٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عن عقد إيجار مكتب بحي العليا -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٥٤,٧٩٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي العليا -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢٠٨,٧٢٥ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد شقة بحي المربع -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٣٦,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |

| | |
|---|---|
| نوع الاتفاقية | عقد معرض بحي الغرابي -الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة مجموعة الحقباني التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٦١,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي خضيراء- القصيم |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة العربية للمراوح |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٥٦,٤٩٢ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي بدر - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة العربية للمراوح |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ١ سنة |
| القيمة | ٨٢٨,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي العليا - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة العربية للمراوح |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٦٤,٤٥٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي بدر - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة العربية للمراوح |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |

| | |
|---|---|
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٤١٤,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي بدر - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة فاد للأجهزة والمعدات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١,١٣٨,٥٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي العليا - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة فاد للأجهزة المعدات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٩٨,٦٠٥ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مستودع بحي بدر- الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة العربية للمراوح |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢,١٧٣,٥٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة سند القابضة (مساهمة مقفلة) |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢٤٥,٤١٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة بيت كمدة |

| | |
|---|---|
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لعضو مجلس الإدارة المنتدب/ بدر بن سليمان الحقباني مصلحة غير مباشرة فيها. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يوليو ٢٠٢٤م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٦٢,١٢٧ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الحقباني لتقنية المعلومات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٨٩,٧٥٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة عهد الإنارة للتجارة |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لأحد كبار المساهمين السيد / أحمد بن عبد العزيز الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ ابريل ٢٠٢٤م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٦م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٤٦,٢٨٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة كراكر للمقاولات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٧٨,٢٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة كراكر للمقاولات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ ابريل ٢٠٢٤م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ١ سنة |
| القيمة | ٦٣,٥٨٤ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |

| | |
|---|---|
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة كراكر للمقاولات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ ابريل ٢٠٢٤م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ١ سنة |
| القيمة | ٧٢,١٠٥ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة كراكر للمقاولات |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ ابريل ٢٠٢٤م إلى ٣١ مارس ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ١ سنة |
| القيمة | ٩٤,٣٩٢ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار معرض بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة سرعة الاتقان التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لعضو مجلس الإدارة / أحمد عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يناير ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٣٩٤,٦٨٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة سرعة الاتقان التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ يوليو ٢٠٢٤م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢٠٧,٠٠٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة بنان العربية للتجارة |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لعضو مجلس الإدارة / أحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |

| | |
|---|---|
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٢٨ اغسطس ٢٠٢٤م إلى ٢٧ اغسطس ٢٠٢٦م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ١٦٧,٤٤٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |
| **عقد إيجار** | |
| نوع الاتفاقية | عقد إيجار مكتب بحي المعذر الشمالي - الرياض |
| أطراف الاتفاقية | شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة قمة المواد التجارية |
| طبيعة العلاقة مع الطرف المعني | لرئيس مجلس الإدارة / عبد المحسن بن عبد العزيز الحقباني وأعضاء مجلس الإدارة / فيصل بن محمد الحقباني وأحمد بن عبد الرحمن الحقباني مصلحة غير مباشرة في عقد الإيجار. |
| تاريخ الاتفاقية | من تاريخ ٠١ مايو ٢٠٢٤م إلى ٣٠ ابريل ٢٠٢٦م |
| مدة الاتفاقية | لمدة ٢ سنة |
| القيمة | ٢١٥,٧٤٠ ريال ولا يوجد أثر مالي للعقد في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. |

لمصدر: شركة بنان العقارية

## ١٤-٢١-٤ الاستثمارات في الشركات الزميلة للشركة التابعة

خلال عام ٢٠٢١م، استحوذت الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) على ١٥٪ من حصة شركة اتحاد حطين العقارية (شركة زميلة)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٩م)، تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين).

جدول ٣٥: استثمارات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في شركات زميلة

| البيان | عام ٢٠٢١م | عام ٢٠٢٢م | عام ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| قيمة الاستثمار | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | ٩,٢٣٦,٧٨٣ |
| حصة الشركة التابعة في ربح السنة | ٠ | (٢١٩,٠٢٠) | ١,٠٢٠,٦٦٧ |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة | ٠ | (٣٠٠,٠٠٠) | (١٧٨,٣٤٧) |
| رصيد الاستثمار | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | ٩,٢٣٦,٧٨٣ | ١٠,٠٧٩,١٠٣ |

المصدر: شركة بنان العقارية

بنان العقارية
Banan Real Estate

# المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة

# 05

# ٥- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة

## مقدمة

يوفر قسم مناقشة الإدارة وتحليلها لشركة بنان العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ«المُصدر») وشركته التابعة «**شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري**» عرضًا تحليليًا للأداء التشغيلي للمُصدر ووضعه المالي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م و٢٠٢٤م. وقد تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة بناءً على القوائم المالية المراجعة والموحدة للسنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م. وقد تمت مراجعة القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية من قبل مدقق حسابات المُصدر (شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه ) لسنة ٢٠٢١م و(شركة اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون) لسنة ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. طبق المُصدر المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد بـ «**المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية**») في إعداد القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م. وتم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها والمدرجة في أجزاء أخرى من مستند الانتقال هذا، والمعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «**التقرير المالي الأولي**» المعتمد في المملكة العربية السعودية وتم فحصها من قبل مراجع الحسابات بموجب التقرير الصادر عنه، والتي يشار إليها مجتمعة مع القوائم المالية المراجعة («**القوائم المالية**»).

لا تمتلك شركة اللحيد واليحيى (محاسبون قانونيون) ولا (شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه) ولا أي من الشركات التابعة لهم أو أيٍ من موظفيهم ولا أي من أقاربهم، أي أسهم أو حصص من أي نوع في المُصدر بما قد يؤثر في استقلاليتها كما في تاريخ إصدار تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية. قدمت شركة أسامة عبدالله الخريجي وشريكه (محاسبون قانونيون) كما في تاريخ هذا المستند موافقة خطية على الإشارة في مستند الانتقال إلى دورها كجهة مدققة لحسابات المُصدر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢١م، وقدمت شركة اللحيد واليحيى (محاسبون قانونيون) كما في تاريخ هذا المستند موافقة خطية على الإشارة في مستند الانتقال إلى دورها كجهة مدققة لحسابات المُصدر للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ولم تعدل عن تلك الموافقة.

تعد القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءًا أساسيًا من هذا المستند ويجب قراءة هذا القسم بالاقتران مع تلك القوائم وشروحها التكميلية. وترد هذه القوائم المالية في القسم رقم (٦) «**تقرير المحاسب القانوني**» من هذا المستند.

تم تقريب جميع المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال سعودي، كما تم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب منزلة عشرية، ما لم يذُكر خلاف ذلك. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجداول، حيث إنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في جدول ما، قد لا يتوافق مجموعها مع الإجمالي المذكور في ذلك الجدول أو مع القوائم المالية المدققة. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب إلى أرقام مقربة.

تم استخدام معلومات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من المعلومات المالية لسنة المقارنة المعروضة في القوائم المالية المدققة الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتم استخدام معلومات قائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والمعلومات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من المعلومات المالية لسنة المقارنة المعروضة في القوائم المالية المدققة الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وتم استخدام المعلومات المالية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م من المعلومات المالية لفترة المقارنة المعروضة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

قد يتضمن هذا القسم بيانات افتراضية تتعلق بالتوقعات المستقبلية للمُصدر، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي فضلًا عن المخاطر والشكوك المرتبطة به. وقد تختلف النتائج الفعلية للمُصدر بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من مستند الانتقال أو في أي موضع آخر منه، لا سيما القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند.

## ٥-١ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس إدارة المُصدر حسب علمهم واعتقادهم بما يلي:

١. أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم قد تم إعدادها على أساس موحد واستخراجها دون تعديلات جوهرية وعرضها بصيغة تتفق مع القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢ م و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والتي قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية

للمراجعين والمحاسبين، والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة والتي تم إعدادها من قبل الشركة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ «**التقرير المالي الأولي**» المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٢. أن المُصدر يملك رأس مال عامل يكفي لمدة اثني عشر (١٢) شهراً تلي مباشرة تاريخ نشر هذا المستند.

٣. أنه لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمُصدر خلال السنوات المالية الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالمُصدر وشركته التابعة وأدائهما المالي تم الإفصاح عنها في هذا المستند، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى لو تم إغفال ذكرها ستصبح البيانات الواردة في مستند الانتقال بيانات مضللة.

٤. أنه لا توجد أي نية لإجراء أي تغييرات جوهرية في طبيعة أنشطة المُصدر.

٥. أن عمليات المُصدر وشركته التابعة لم تتوقف على نحو يمكن أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً أو قد أثر بالفعل على وضعه المالي خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الماضية.

٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك تحفظ في تقرير المحاسب القانوني على القوائم المالية للمُصدر عن أي من السنوات المالية الثلاث (٣) السابقة المباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال، والمتضمنة في هذا المستند.

٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يتم إجراء أي تغييرات هيكلية في المُصدر خلال السنوات المالية الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥)«**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

٨. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية للمُصدر خلال السنوات المالية الثلاث (٣) السابقة المباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

٩. يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يكن هناك أي تعديل جوهري للقوائم المالية المراجعة والمعلنة عن أي من السنوات المالية الثلاث (٣) السابقة المباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

١٠. أنه ليس لدى المُصدر أي ممتلكات بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الموجودات التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم الموقف المالي، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

١١. أنه لم يتم منح أي عمولات، أو خصومات، أو أتعاب وساطة، أو عوض غير نقدي من قبل المُصدر أو شركته التابعة لأي من أعضاء مجلس الإدارة، أو كبار التنفيذيين، أو الخبراء خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال فيما يتعلق بالأسهم محل الانتقال.

١٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المُصدر لم يصدر أدوات دين أو قروض لأجل أو رهون مضمونة أو غير مضمونة، أو حالية أو معتمدة ولكن غير مُصدرة وأنه لا يوجد لدى المُصدر أي قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية، كما يقرون بعدم وجود أي التزامات ضمان (بما في ذلك الضمان الشخصي أو غير المشمولة بضمان شخصي أو المضمونة برهن أو غير المضمونة برهن) أو التزامات تحت القبول أو ائتمان القبول أو التزامات الشراء التأجيري باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

١٣. أنه - على حد علمهم - لا توجد أي رهونات، أو حقوق، أو أي أعباء، أو تكاليف على ممتلكات المُصدر كما في تاريخ هذا المستند باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

١٤. أن رأس مال المُصدر وكذلك شركته التابعة لا يخضع لحق الخيار.

١٥. أنه لا يوجد لدى المُصدر وشركته التابعة أي التزامات محتملة أو ضمانات أو أي أصول ثابتة مهمة مزمع على شرائها أو استئجارها بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» من هذا المستند.

١٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المُصدر لم يقم بأي تعديلات في رأس المال خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال الخاضعة لهذا المستند.

١٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة المُصدر أنه ليس لديهم معلومات عن أي سياسات حكومية، أو اقتصادية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية، أو أيّ عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (بصورة مباشرة أو غير مباشرة) على عمليات المُصدر باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند.

## ٢-٥ نبذة عن المُصدر

شركة بنان العقارية («**المُصدر**» ) هي شركة مساهمة سعودية مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٣ ابريل ٢٠٠٥م).

يتمثل نشاط المُصدر في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وإدارة العقارات مقابل عمولة، وخدمات التسجيل العيني للعقار.

إن العنوان المسجل للمُصدر هو طريق الأمير محمد بن عبد العزيز- بلوك ١٤- حي المعذر الشمالي، الرياض - ص. ب: الرياض ١٢٣١٤ - المملكة العربية السعودية.

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة بنان العقارية («**المُصدر**» ) وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري)، ويشار إليهما مجتمعين «**المُصدروشركته التابعة**» .

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة حصته في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ حيث نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وبالتالي تحقيق سيطرة كبيرة عليها من قبل المُصدر حيث أصبح للمُصدر حضور وتمثيل يمنحه السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة التابعة. ويجدر بالذكر، أن هذا الاستحواذ هو السبب الرئيسي في الزيادة والنمو في معظم البنود المالية بين العام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

جدول ٣٦: نسبة الملكية في الشركة التابعة للمُصدر (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري)

| اسم الشركة | بلد التأسيس | نسبة الملكية | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | المملكة العربية السعودية | ٤٢,٥٪ | ٤٦,٠٤٢٪ | ٤٦,٠٤٢٪ | ٤٦,٠٤٢٪ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري («**الشركة التابعة**» )، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٨٣٨٩ بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٣١ هـ (الموافق ١٩ مايو ٢٠١٠م).

وتتمثل أنشطة الشركة التابعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية). كما تمارس الشركة التابعة أنشطتها الفرعية من خلال فرعها المقيد بالسجل التجاري الفرعي رقم ١٠١٠٦٣٠٧١٩ بتاريخ ١٤٤١/٠٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٠٥م) والذي تتمثل أنشطته في: شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية).

جدول ٣٧: الفرع الذي تمارس الشركة التابعة أنشطتها الفرعية من خلاله

| اسم الفرع | رقم السجل الفرعي | مكان الإصدار |
|---|---|---|
| فرع شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١٠١٠٦٣٠٧١٩ | الرياض |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

تم عرض أثر هذا الاستحواذ على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

## ٥-٣ العوامل الرئيسية المؤثرة على عمليات المُصدر

### ٥-٣-١ المخاطر المتعلقة بتركز الإيرادات من أكبر أربعة عملاء

بلغ متوسط نسبة إيرادات الإيجار من أكبر أربعة عملاء مستأجرين لدى المُصدر وشركته التابعة إلى إجمالي إيرادات نشاط التأجير ما نسبته حوالي ٤٤,٣٪ خلال فترة الثلاث سنوات والنصف الماضية وذلك من عام ٢٠٢١م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث بلغت نسبة تركز إيرادات التأجير من أكبر أربعة عملاء حوالي ٧٥,٦٪ خلال عام ٢٠٢١م و٣٤,٥٪ خلال عام ٢٠٢٢م و٣٢,١٪ خلال عام ٢٠٢٣م و٣٥,٠٪ خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وقد بلغ متوسط نسبة التركز خلال فترة الثلاث سنوات ونصف الماضية من العميل الأول ما نسبته ٢٢,٢٪ ومن العميل الثاني ما نسبته ١١,٦٪ ومن العميل الثالث ما نسبته ٧,٢٪ ومن العميل الرابع ما نسبته ٤,٣٪ من إجمالي إيرادات تأجير المُصدر والشركة التابعة. ويجدر بالذكر أنه تم تجديد جميع تلك العقود، حيث تم تجديد معظمها خلال عام ٢٠٢٣م وفي مطلع عام ٢٠٢٤م لمدة خمس سنوات بحيث تنتهي في عام ٢٠٢٨م وهي جميعها قابلة للتجديد (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٥-٧-١-٢) «**إيرادات التأجير**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-١-٢) «**إيرادات التأجير**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند). وفي حال اعتماد المُصدر في إيرادات التأجير على عملائه الرئيسيين، وفي حال لم يستطع المحافظة على علاقته التجارية معهم لأي سبب من الأسباب، أو في حال عدم تمكنه من تجديد العقود مع هؤلاء العملاء أو التعاقد مع عملاء جدد، أو في حال لم تنتج عن تلك العقود الأرباح والعوائد المتوقعة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تجديد عقود الإيجار القائمة حالياً

يعتمد دخل المُصدر بشكل أساسي على إيرادات تأجير العقارات، والتي تعتمد بصورة أساسية على مدى التزام المستأجرين بالسداد في الأوقات المحددة. ولدى المُصدر محفظة عقارية تنطوي على العديد من عقود الإيجار مع المستأجرين والتي تم تجديد معظمها مؤخراً. ويبلغ متوسط مدة عقود إيجار المُصدر حوالي (٥) خمسة سنوات فيما يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار للشركة التابعة (١) سنة واحدة قابلة للتجديد. ويجدر بالذكر أن عدداً من عقود الإيجار الجوهرية للمُصدر قد تم تجديدها مؤخراً حيث ستنتهي في عام ٢٠٢٨م. وبالرغم من أن تلك العقود قابلة للتجديد، إلا أنه لا توجد ضمانات لدى المُصدر بأنه سيتم تجديد تلك العقود مع المستأجرين الحاليين أو أنه سيتم التجديد بشروط مواتية له، أو أنه سيتم إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد. وحيث أن تجديد عقود إيجار المُصدر مع عملائه بشكل مستمر هو أمر بالغ الأهمية للحفاظ على تدفقات الإيرادات المستمرة، فإنه في حال عدم قدرة المُصدر على تجديد عقود الإيجار الحالية والمحافظة على إيراداته من عقود الإيجار بالمستوى المطلوب وعلى تحصيلها بالوقت المحدد، فإن ذلك من شأنه أن يؤثر على الاستقرار المالي للمُصدر وعلى نتائج عملياته ومركزه المالي سيتأثران بشكل سلبي وجوهري.

### ٥-٣-٣ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٤) بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) بتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/١٣م) والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩م) ورقم (٥١١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٣م) يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، وذلك بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، وعوامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. ويقصد بالأراضي البيضاء كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني. وحدد النظام أنه على مالك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي البيضاء الخاضعة لتطبيق الرسوم، التقدم إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، حيث يتم إبلاغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة ذات العلاقة. وعليه في حال تملك المُصدر لأراضي بيضاء في سياق نشاطه، فإنه سيكون عرضةً لتطبيق الرسوم عليها إذا لم يتمكن من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي. هذا ويؤكد المُصدر على عدم امتلاك أية أراضي تدخل ضمن الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء حتى تاريخ هذا المستند. ويجدر بالذكر أنه يوجد لدى الشركة التابعة للمُصدر أرض واحدة غير مستغلة في حي البديعة في مدينة الرياض، تبلغ مساحتها ٩٧١ متر مربع، وتبلغ صافي قيمتها الدفترية ٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وهي أرض غير مطورة وغير مدرة للإيراد حالياً، إلا أنها لا تندرج تحت تصنيف الأراضي البيضاء بحسب إفادة المُصدر حيث إن مساحتها أقل من ١٠,٠٠٠ متر مربع وبالتالي لا تنطبق عليها معايير الأراضي البيضاء، وجاري البحث عن فرصة استثمارية لاستغلال تلك الأرض بحسب إفادة إدارة المُصدر.

### ٥-٣-٤ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

أبرم المُصدر عدة عقود تأمين لتغطية أعماله وأصوله، كالتأمين الإلزامي على المركبات والتأمين الطبي للموظفين والتأمين على الممتلكات والعقارات. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قام المُصدر وشركته التابعة بالتأمين على الممتلكات والعقارات الاستثمارية التابعة لهم، باستثناء المستودعات التابعة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، حيث تقع مسؤولية تأمين البضائع داخل المستودعات على عاتق المستأجر وليس على مالك العقار، إلا أنه بالرغم من ذلك فقد تتعرض الشركة التابعة لمخاطر قانونية ومالية بسبب عدم التأمين على تلك المستودعات.

وبلغ إجمالي التغطية التأمينية على العقارات الاستثمارية الخاصة بالمُصدر وشركته التابعة حوالي ٢٢٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وحوالي ٢٢١ مليون ريال سعودي كما بتاريخ هذا المستند وفقاً لاتفاقيات التأمين المحدثة. بالرغم من ذلك، قد لا يكون الغطاء التأميني كاف لجميع الحالات التي يمكن حدوثها. لذا، فإنه في حال حدوث أي ظرف غير مؤمن عليه ينتج عن وقوع الحوادث المفاجئة أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق على سبيل المثال، سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول المُصدر ووضعه المالي وأدائه المستقبلي. كما قد تؤدي تلك الحوادث إلى تحمل المُصدر لتكاليف إصلاح وصيانة كبيرة بالإضافة إلى ارتفاع المبالغ التأمينية المستقبلية مما يؤدي إلى إجهاد الموارد المالية للمُصدر. علاوةً على ذلك، فإنه في حال عدم التأمين على العقارات السكنية والتجارية المملوكة من قبل المُصدر، قد يعيق ذلك من قدرته على إبرام عقود التأجير مع العملاء الذين قد يحتاجوا إلى إثبات تأمين على العقار المستأجر. بالإضافة إلى ذلك، فإن عدم وجود تأمين ضد المسؤولية قد يترك المُصدر عرضةً للمطالبات والقضايا القانونية، مما قد يؤدي إلى فرض رسوم قانونية ومطالبات تسويات مكلفة في حال قام أحد الأطراف برفع دعوى ضد المُصدر أو شركته التابعة، مما يمكن أن يجعل الاستقرار المالي للمُصدر وسمعته واستمرارية أعماله عرضةً للخطر.

ولذلك فإنه في حال انتهاء سريان اتفاقيات التأمين لدى المُصدر أو عدم تجديدها، أو عدم توفر غطاء تأميني كافي لتغطية التكاليف أو الخسائر التي قد تنتج عن الحرائق أو الكوارث الطبيعية وغيرها من الحوادث التي قد تتعرض لها أصول وممتلكات المُصدر، أو في حال عدم توفر الغطاء التأميني لجميع أصول المُصدر وعقاراته الاستثمارية، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٥-٣-٥ المخاطر المرتبطة بشروط وتعهدات اتفاقيات التسهيلات الائتمانية والضمانات والرهونات المقدمة

يوجد لدى المُصدر اتفاقية تسهيلات ائتمانية لشركة بنان العقارية بالإضافة إلى اتفاقية تسهيلات ائتمانية للشركة التابعة مع البنك العربي الوطني في الفترات السابقة ومع بنك الرياض في الوقت الحالي، حيث تتضمن تلك الاتفاقيات شرائح مختلفة من خطوط الائتمان متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بهامش ربح يتراوح بين (سايبور+١,٥٪) و(سايبور+ ٢,٠٪) بغرض تمويل أعمال المُصدر وشراء العقارات الاستثمارية. وكما في تاريخ هذا المستند تم تجديد تلك التسهيلات بهامش ربح يتراوح بين (سايبور+١,٥٪) و (سايبور+ ١,٧٥٪)، وتم الحصول على اتفاقية تسهيلات جديدة من بنك الرياض خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م للمُصدر وشركته التابعة بقيمة ١٠٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح (سايبور+١,٥٪). وبلغ الرصيد الدائن لإجمالي القروض ١٣٨,٧ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢١م و٨٣,٠ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢٢م و٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في نهاية عام ٢٠٢٣م و٥٧,٦ مليون ريال سعودي كما في نهاية فترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م. كما بلغ الرصيد غير المستخدم من القروض طويلة الأجل للمُصدر وشركته التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٧,١ مليون ريال سعودي، بالإضافة لرصيد غير مستخدم مرتبط بأربعة خطوط ائتمان قصيرة الأجل بقيمة ١٣,٦ مليون ريال سعودي، في حين بلغ الرصيد غير المستخدم ١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مرتبط بقروض طويلة الأجل. وفي سبيل ذلك، فقد التزم المُصدر بمجموعة من التعهدات والشروط التي ينبغي عليه الوفاء بها، أهمها: سندات لأمر بقيمة بلغت حوالي ١٨٤,٧ مليون ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٣م و١٤٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ورهن عدد (٥) عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية حوالي ٢٦٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكذلك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بالإضافة لرهن صك الأرض المرتبطة بمشروع مشترك (بلوك ١٤)، وكذلك التنازل عن القيمة الإيجارية المرتبطة بأحد عقارات المُصدر حيث يقوم مستأجر العقار بتحويل مبالغ الإيجار لحساب أمانة لدى البنك كضمانات للتسهيلات الممنوحة من قبل البنك. هذا بالإضافة إلى التزام المُصدر بتقديم أي ضمانات أخرى يطلبها البنك، مع تفويض البنك لحجز أي أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال أو سندات مالية عائدة للمُصدر تصل إلى حيازة البنك، بحيث يكون له الحق في الحصول على قيمتها وقيدها في حساب المُصدر لديه كمبالغ مدفوعة من المُصدر لاستيفاء حقوقه المستحقة وغير المدفوعة. كما يلتزم المُصدر بإخطار البنك عند إجراء أي تغيير على الشكل القانوني للمُصدر أو الشركة التابعة أو رأس المال، وتزويد البنك بأية معلومات أخرى تتعلق بأعمال المُصدر ووضعه المالي كلما طلب البنك منه ذلك، وعدم إجراء أية تعديلات أو إضافات بالأصول المؤجرة إلا بموافقة خطية من البنك، وإبلاغ البنك كتابةً بجميع المخصصات والرهونات أو أي موجودات توجد حالياً ومستقبلاً والتعهد بعدم رهن أو بيع أي من الممتلكات حتى يتم تسديد جميع المستحقات للبنك أو الحصول على موافقة خطية منه، بالإضافة إلى التعهد بالحصول على وثيقة تأمين على الموجودات المرهونة للبنك ضد جميع الأخطار وتزويد البنك بنسخة منها.

وفي حال أخل المُصدر بأي من التعهدات المتفق عليها وعدم مقدرته على الوفاء بكامل التزامات واشتراطات هذه الاتفاقية أو في حال تعثر في السداد، فقد يطلب البنك من المُصدر السداد على الفور ويبدأ إجراءات التنفيذ القضائي للحجز على العقارات المرهونة لصالح البنك وبيعها وتحصيل قيمة القروض من متحصلات البيع، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كما قد يتعرض المُصدر لخطر ارتفاع أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، خاصةً في حال قرر المُصدر أو اضطر إلى زيادة معدل الاقتراض. ويجدر بالذكر أن المُصدر ليس لديه استراتيجية للتحوط ضد مخاطر تقلبات أسعار الفائدة. وبالتالي إن أي ارتفاع في أسعار الفائدة سيؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل الذي يحتاجه المُصدر، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته وأدائه المالي وأرباحه.

### ٥-٣-٦ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات

يتعرض المُصدر في سياق ممارسة أعماله التشغيلية لعدد من القضايا والدعاوى مع العديد من الأطراف، كما قد يدخل المُصدر أو أعضاء مجلس إدارته في إجراءات قضائية مع بعض الأطراف بما في ذلك المستأجرين، أو العملاء، أو المنافسين، أو الموظفين. وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في

تلك الدعاوى والإجراءات القضائية في مصلحة المُصدر، فسوف يترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. يوجد عدد (٢٥) دعوى قضائية مرفوعة من قبل المُصدر وشركته التابعة ضد بعض المستأجرين كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وعدد (٢٨) دعوى كما بتاريخ هذا المستند، حيث تتمثل معظمها في طلبات تنفيذ ضد المدعى عليهم وذلك بسداد دفعات الإيجار المستحقة عليهم أو بإخلاء الوحدات التجارية أو السكنية ذات العلاقة بسبب الإخلال بعقد الإيجار وعدم سداد الدفعات المستحقة. وبلغت قيمة الأثر المالي لتلك الدعاوى لصالح المُصدر حوالي ٣,٥ مليون ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث يتعلق مبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي من ذلك الإجمالي بثلاثة مستأجرين لدى المُصدر في أحد المباني التجارية بالرياض (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-١٨) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**» في هذا المستند). وبالرغم من أن المُصدر قام بأخذ تلك المستحقات المتأخرة أو المتعثرة من الذمم المدينة بعين الاعتبار ضمن نموذج مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة إلا أنه لا يستطيع أن يتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن يقيمها أو تقام ضده أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات. ولا يضمن المُصدر عدم وقوع نزاعات بالمستقبل بينه وبين أطراف داخليين (كالموظفين أو المدراء) أو أطراف خارجيين يتعامل معهم، مما قد يؤدي إلى رفع قضايا على المُصدر. كما قد تشمل الدعاوى القضائية في المستقبل - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والتعاقد مع العملاء والموردين والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة المُصدر. وبالتالي، فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المُصدر وسمعته ونتائج عملياته ومركزه المالي. وبخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم الفرعي (٤-١٨) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**»، فإن المُصدر ليس طرفًا في أي دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية، مجتمعاً أو منفرداً، خارج إطار عمله المعتاد أو من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعماله أو وضعه المالي.

### ٧-٣-٥ المخاطر المتعلقة بالائتمان وعدم تمكن المُصدر من تحصيل مستحقاته

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية تجاه الطرف الآخر، مما يؤدي إلى تكبد المُصدر لخسائر مالية. وقد يواجه المُصدر مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها على سبيل المثال وجود أرصدة مدينة من العملاء غير مسددة، أو فشل أطراف مدينة أخرى في الوفاء بالتزاماتها تجاه المُصدر، أو غيرها. وفي حال عدم التزام المدينين بسداد مستحقات المُصدر في المواعيد المحددة أو عدم التزامهم على الإطلاق بالسداد جزئياً أو كلياً، فسوف يؤثر ذلك بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات المُصدر ووضعه المالي وتدفقاته النقدية.

بلغ رصيد صافي الذمم المدينة للمُصدر ٢,٣ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فيما بلغ ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بما يمثل نسبة ٠,٤٪ و٠,٥٪ و٠,٦٪و٠,٥٪ من إجمالي أصول المُصدر في عام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م وعام ٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م، على التوالي.

وبلغ رصيد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للمُصدر (٤٨٠) ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فيما بلغ (٧٠٨) ألف ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبلغ (٨٥١) ألف ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وبلغ (٣,٤) مليون ريال سعودي كما في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أي بما يمثل نسبة ١٧,٢٪ و١٧,٧٪ و١٨,٨٪ من إجمالي الذمم المدينة في عام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م وعام ٢٠٢٣م، على التوالي، بينما شكل رصيد مخصص خسائر ائتمانية متوقعة ما نسبته ٤٩,٣٪ من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وقد نتج هذا الارتفاع عن زيادة رصيد خسائر الائتمان المتوقعة.

وقد بلغ متوسط عدد أيام مستحقات المبيعات المعلقة للمُصدر خلال آخر ثلاث سنوات حوالي ٢٧ يوماً فيما بلغ ٣٨ يوماً كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك نتيجة زيادة رصيد الذمم المدينة خلال تلك الفترة. وقد شكلت الذمم المدينة المرتبطة بخمسة عملاء للمُصدر ما نسبته ٦٥,٦٪ من رصيد إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و٥٦,٦٪ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، معظمهم مستأجرين في أحد المباني التجارية الخاصة بالمُصدر والواقع في مدينة الرياض. ويجدر بالذكر أن المُصدر قام برفع دعاوى قضائية ما تزال قائمة للمطالبة بالقيمة الإيجارية من بعض أولئك العملاء المتأخرين أو المتعثرين بالدفع. كما قام المُصدر بتسجيل مخصص مرتفع نسبياً للخسائر الائتمانية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م استناداً إلى نموذج مصفوفة الاحتياطي حيث تم تطبيق نسبة مخصص الخسائر الائتمانية بمقدار ٢١٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ١– ٩٠ يوماً و٣٣٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و٦٢٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، و٨٥٪ على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً. في حين بلغت نسبة مخصص الخسائر الائتمانية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٠,٠٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ١– ٩٠ يوماً، و٠,١٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و٢,٣٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، واحتياطي كامل ١٠٠٪ على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً. (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٥-٧-٢-٨) «**ذمم مدينة تجارية، بالصافي**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-٢-٧) «**ذمم مدينة تجارية بالصافي**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند).

وتتم إدارة مخاطر الائتمان لدى المُصدر من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات أو جزءاً منها مقدماً، إلا إنه في حال تعثرت إحدى أو بعض الجهات المتعاقدة مع المُصدر في سداد المستحقات المالية وذلك بسبب عدم ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها أو مماطلتها أو إفلاسها، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على إيرادات وأرباح المُصدر ومركزه المالي وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته.

### ٥-٣-٨ المخاطر المتعلقة بالشركة التابعة والإشراف على وظائفها المالية

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة حصته في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ حيث نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، وبالتالي تحقيق سيطرة كبيرة عليها من قبل المُصدر حيث أصبح للمُصدر حضور وتمثيل يمنحه السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة التابعة، كما نتج عن ذلك الاستحواذ توحيد القوائم المالية للمُصدر والشركة التابعة.

وبالرغم من سيطرة المُصدر على الشركة التابعة والتي نشأت نتيجة الاستحواذ، إلا أنه لم تتحقق السيطرة الفعلية والتمكن من الإشراف الفعال من قبل المُصدر على الوظائف الإدارية وخاصة الإدارة المالية للشركة التابعة (بما في ذلك الإشراف المباشر على إعداد التقارير المالية) حتى عام٢٠٢٣م، حيث إنه خلال عام ٢٠٢٣م تم اتخاذ خطوات فعالة لمعالجة المشاكل في الممارسات والأنظمة الإدارية للشركة التابعة، حيث تم البدء بتنفيذ نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP)، والإشراف على الإدارة المالية وعلى إعداد القوائم المالية، بالإضافة لتوظيف مدقق داخلي تم تعيينه للإشراف على كل من عمليات ونتائج المُصدر وشركته التابعة.

وبالرغم من تحقق السيطرة، إلا أنه قد تأخذ بعض الإجراءات والقرارات والسياسات المالية والتشغيلية والإدارية التي تتناسب مع أهداف المُصدر وتوجهاته وقتاً وجهداً إضافياً على عاتق إدارة المُصدر لتطبيقها بالشكل المناسب. كما إنه في حال لم يستمر أداء الشركة التابعة وربحيتها كما كانت في السنوات السابقة وكما وبحسب توقعات المُصدر، سيؤثر ذلك مباشرةً وبشكل سلبي وجوهري على أعمال المُصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

### ٥-٣-٩ المخاطر المرتبطة بالعقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

يرتبط المُصدر في سياق أعماله بتعاملات وعقود مع أطراف ذات علاقة من بينهم كيانات مملوكة من قبل مساهمين كبار في المُصدر أو في الشركة التابعة، وشركات يسيطر عليها أحد أو بعض أعضاء مجلس الإدارة، وشركة زميلة، ومشاريع مشتركة. وتتمثل تلك التعاملات والعقود بشكل رئيسي في عقود إيجار مدرة للإيراد مع بعض الأطراف ذوي العلاقة، وتعاملات أخرى مثل: مشتريات، وتحصيلات ومدفوعات بالنيابة، وأتعاب إدارية. وشكلت الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة حوالي ٣,٥ مليون ريال و٩,٢ مليون ريال و١٠,٠ مليون ريال و٦,٠ مليون ريال سعودي خلال الأعوام المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م على التوالي، بما يشكل نسبة ١٨,٥٪ و١٦,٧٪ و١٦,٣٪ و١٧,٩٪ من إيرادات التأجير خلال الأعوام المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م، على التوالي (للمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-١٢) «**العقود مع الأطراف ذوي العلاقة**» و القسم الفرعي (٤-٢١-١٣) «**العقود مع الأطراف ذوي العلاقة في الشركة التابعة**» من القسم رقم (٤) «**المعلومات القانونية و إقرارات أعضاء مجلس الإدارة**»، والقسم الفرعي رقم (٥-٧-٢-١٠) «**أرصدة الأطراف ذات العلاقة**» والقسم الفرعي رقم (٥-٨-٢-٩) «**أرصدة الأطراف ذات العلاقة**» ورقم (٥-٧-١-٢) «**إيرادات التأجير**» ورقم (٥-٨-١-٢) «**إيرادات التأجير**» من القسم رقم (٥) «**المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند). وكما في تاريخ هذا المستند، يؤكد المُصدر أن جميع التعاملات والعقود القائمة حالياً لديه مع الأطراف ذات العلاقة تتم على أسس تجارية بحتة، ودون أي مزايا أو شروط تفضيلية. وقد يترتب على إبرام اتفاقيات مع أطراف ذات علاقة على أسس غير تجارية بحتة أثراً سلبياً على أعمال المُصدر وسمعته ووضعه المالي. وتتم الموافقة على جميع تعاملات المُصدر مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعيات العامة المعلن عنها، إلا أنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد بأن المُصدر سيحصل على موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل. وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء المُصدر وعملياته التشغيلية ووضعه المالي. ونظراً لاعتماد المُصدر بشكل جزئي على تعاملاته مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على انتهائها أو إنهائها أو عدم مقدرة المُصدر على تجديد تلك العقود أو عدم التمكن من الحصول على موافقة جمعية المساهمين عليها، فمن شأن ذلك أن يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المُصدر وإيراداته وربحيته ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

### ٥-٣-١٠ المخاطر المرتبطة بصفقة الاستحواذ

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة ملكيته في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة) من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ وذلك بشراء عدد (٣٥,٤١٦) سهم إضافي يمثل نسبة ٣,٥٤٢٪ من أسهم شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، والتي بموجبها تحققت السيطرة وأصبحت شركة تابعة للمُصدر. وقد تمت تلك الصفقة مقابل مبلغ ٨,٩ مليون ريال سعودي، مما يقتضي بأنه تم تقييم الشركة التابعة بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي بحيث تكون قيمة السهم الواحد ٢٥٠ ريال سعودي، بالرغم من أن صافي القيمة الدفترية للشركة التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بلغ ٢٨٠ مليون ريال سعودي بحيث تبلغ قيمة السهم الواحد ٢٨٠ ريال سعودي، وذلك بناءً على سعر متفاوض عليه بخصم ١٢٪ من صافي القيمة الدفترية من خلال المفاوضات بين الطرفين. ومن الجدير بالذكر أن العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة تخضع لتقييم مستقل بشكل دوري حيث كان يتم تسجيلها محاسبياً على أساس القيمة العادلة في القوائم المالية. وفي حال قرر المُصدر في المستقبل الاستحواذ على نسبة إضافية من الشركة التابعة أو الاستحواذ على حصص في شركات أخرى على أساس القيمة الدفترية، قد يؤثر ذلك على نتائج عمليات المُصدر وتوقعاته ومركزه المالي.

# ٥-٤ أسس الإعداد والتوحيد

## ٥-٤-١ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م للمُصدر والشركة التابعة له (يُشار إليهم مجتمعين ب «**المُصدر وشركته التابعة**») وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد ب «**المعايير الدولية للتقرير المالي**»). تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها للمُصدر والشركة التابعة له (يُشار إليهم مجتمعين ب «**المُصدر وشركته التابعة**») وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «**التقرير المالي الأولي**» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتي تقاس بالقيمة العادلة، والتزامات منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية وفقًا لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للمُصدر. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب وحدة عملة، ما لم يرد خلاف ذلك.

## ٥-٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للمُصدر والشركة التابعة له. تتحقق السيطرة عندما يتعرض المُصدر وشركته التابعة لمخاطر، أو يكون لديه حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقته بالشركة المستثمر فيها، ولديه المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاته على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، يقوم المُصدر وشركته التابعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المُصدر وشركته التابعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المُصدر وشركته التابعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام سلطته على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائده.

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

- الترتيب التعاقدي (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمُصدر وشركته التابعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

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

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

وفي حالة فقدان المُصدر السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن اثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير

المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة نتائج وحقوق ملكية الشركة التابعة غير المحتفظ بها من قبل المُصدر ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بشكل منفصل عن حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي المُصدر.

## 0-0 ملخص السياسيات المحاسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المُصدر وشركته التابعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة السنوات المعروضة، مالم يرد خلاف ذلك.

### 0-0-1 عمليات تجميع الأعمال

إن عمليات تجميع الأعمال، فيما عدا عمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، يقرر المُصدر فيما إذا كان من الواجب قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المُصدر بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقا للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. يشتمل ذلك على فصل المشتقات المدرجة ضمن أدوات مالية أخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

وفي حالة إجراء عملية تجميع الأعمال على مراحل، يعاد قياس الحصة المملوكة سابقا بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، وتدرج أية أر باح أو خسائر ناتجة عن ذلك في الربح أو الخسارة، ومن ثم تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الشهرة.

يتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. سيتم إثبات التغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للعوض المحتمل، الذي يعتبر موجودات أو مطلوبات، في الربح أو الخسارة. وفي حالة تصنيف العوض المحتمل كحقوق ملكية، فلن يتم إعادة قياسه، ويتم المحاسبة عن أي مبلغ يسدد لاحقا ضمن حقوق الملكية.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقا بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، يقوم المُصدر بإعادة تقدير للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الاجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباته بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما نتج عن إعادة التقدير هذه زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المشتراة عن إجمالي العوض المحول، يتم إثبات الأرباح في الربح أو الخسارة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصا خسائر الانخفاض المتراكمة.

ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، يتم لاحقا تخصيص الشهرة المشتراة عند توحيد الأعمال – اعتباراً من تاريخ الاستحواذ – إلى كل وحده أو مجموعة من الوحدات المدرة للنقدية التي يتوقع بأن تستفيد من الاستحواذ، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى إلى تلك الوحدات.

وعندما تعتبر الشهرة جزءاً من الوحدة المدرة للنقدية وجزءاً من العملية ضمن الوحدة المستبعدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للوحدة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد العملية. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المدرة للنقدية.

بالنسبة لعمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم إظهار الموجودات والمطلوبات الخاصة بالمنشآت المجمعة بالقيمة الدفترية لها. ويتم إجراء التسويات على القيمة الدفترية وذلك لإدراج أي فروقات ناتجة عن الاختلافات في السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المنشآت المندمجة. لا يتم إثبات شهرة أو أرباح نتيجة لعملية تجميع الأعمال ويتم إثبات أي فرق بين العوض المدفوع/ المحول وحقوق الملكية المستحوذ عليها ضمن حقوق الملكية بالمُصدر. تعكس قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة نتائج المنشآت المجمعة منذ تاريخ حدوث عملية التجميع.

### ٢-٥-٥ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

يقوم المُصدر وشركته التابعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة، كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أ و
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أ و
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة المطلوبات المالية الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

### ٣-٥-٥ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو دفعه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تتم 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 المُصدر.

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

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ 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.

يستخدم المُصدر طرق تقويم ملائمة وفقا 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 الافصاح 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 أسواق نشطة 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 تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، يقوم المُصدر بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقيا س القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

### ٤-٥-٥ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال أجزاء من الممتلكات والمعدات في حالة الوفاء بمعايير الاثبات.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتم أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للبند إلى المُصدر وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. تستهلك التجديدات الرئيسية على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو حتى تاريخ التجديدات الرئيسية التالية، أيهما أقرب. تحمل تكاليف الاصلاح والصيانة على الربح أو الخسارة خلال الفترة التي تتكبد فيها. يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض لتمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال السنة اللازمة لاستكمال وتجهيز الأصول للغرض المعدة له.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

جدول ٣٨: الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

| الفئة | السنوات |
|---|---|
| مباني | ٤٠ |
| أجهزة كهربائية وتكييف | ١٠ |
| سيارات | ٤ |
| أجهزة حاسب آلي | ٤ |
| أثاث وتجهيزات | ١٠-٤ |
| عدد وأدوات | ٨-٧ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة)، أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستخدام أو الاستبعاد. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائمًا.

**الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ**

تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في نهاية السنة بعض الأصول التي تم اقتناؤها أو إنشاؤها، ولكنها غير جاهزة للاستخدام المعدة لأجله، ويتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقص أي انخفاض مسجل في القيمة، ويتم تحويل هذه الأصول إلى فئات الأصول ذات الصلة ويتم استهلاكها عندما تصبح جاهزة للاستخدام.

### ٥-٥-٥ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار أو تنمية رأس المال أو كلاهما معا إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على استثمارات في عقارات مملوكة داخل المملكة العربية السعودية، ويتم قياسها في البداية

بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرةً بشراء البنود. وبعد الاثبات الأولي، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم و/أو خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. وتمتد أعمارها الانتاجية إلى ٥٠ سنة. ولا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية إما عند بيعها أو سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع منها أي منافع اقتصادية مستقبلية.

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات فقط عندما يكون هناك تغيراً في الاستعمال حيث يجب التصنيف عندما يكون هناك أدلة على أن التغير في الاستخدام يحدث وليس مجرد التغير في نوايا الإدارة. وتتم مثل هذه التحويلات طبقًا للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية ومؤشرات الانخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الحاجة.

يتم إثبات مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصول في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها.

### ٥-٥-٦ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة ماعدا الشهرة المقتناة بشكل مستقل بالتكلفة عند الاعتراف الأولي، بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصا الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون اما محددة أو غير محددة. لا تتم رسملة الأصول المنتجة داخليا (باستثناء تكاليف التطوير المرسملة) ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي كما يلي:

جدول٣٩: الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة

| الفئة | السنوات |
|---|---|
| برامج حاسب آلي | ٤-٦ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الانخفاض في القيمة في نهاية كل سنه مالية حيث يتم تقييمها لتحديد انخفاض القيمة إذا كان هناك مؤشراً على أن الأصل غير الملموس يمكن أن يكون قد تعرض لانخفاض القيمة. ويتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل عن طريق تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.

يتم إدراج مصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن فئة المصروفات بما يتماشى مع وظيفة الأصول غير الملموسة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المُصدر، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق. تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء/إدراج الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند استبعاد الأصل.

### ٥-٥-٧ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يمارس عليها المُصدر تأثيرًا هاما وكبيرًا. التأثير الكبير هو قدرة المُصدر على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للمُصدر سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق في صافي موجودات الترتيب المشترك.

السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدي مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين في السيطرة. إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام والسيطرة المشتركة هي الاحتفاظ – بشكل مباشر أو غير مباشر- بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية بين المُصدر والمنشأة المستثمر فيها، تبادل الموظفين الاداريين أو توفير المعلومات التقنية الأساسية.

تتم المحاسبة عن استثمار المُصدر في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئيا بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل هذه التكلفة لاحقاً للاعتراف بحصة المُصدر في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك مطروحا منها أي انخفاض في قيمة صافي الاستثمار.

عندما تتجاوز حصة المُصدر في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تشمل أي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المُصدر في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) يتوقف المُصدر عن الاعتراف بحصته من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى المُصدر التزامات قانونية أو تعاقدية أو قام بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، يستأنف المُصدر تسجيل حصته من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصته من الأرباح مع حصته من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المُصدر في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارا من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة أو مشروعا مشتركًا.

وعند الاستحواذ على الاستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المُصدر في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم استهلاكها أو إجراء اختبار في قيمتها بصورة مستقلة.

تسجل أي زيادة في حصة المُصدر من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

يتوقف المُصدر عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك، أو عندما يتم توصيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع. ويتم في هذه الحالة إثبات الاستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله إلى استثمار ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل.

عندما يقوم المُصدر بتخفيض حصته في منشأة زميلة أو مشروع مشترك ولا زال المُصدر مستمر بتطبيق طريقة حقوق الملكية، فإنه يجب على المُصدر أن يعيد تصنيف المكسب والخسارة المثبتة سابقا ضمن الدخل الشامل الآخر، والمتعلقة بذلك الانخفاض في قائمة الربح والخسارة، إذا كان هذا التصنيف للربح والخسارة يتضمن استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، يقوم المُصدر بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثمارها في الشركات الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يقوم المُصدر بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، يقوم المُصدر باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المُصدر والمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصة المُصدر في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض حصة المُصدر في نتائج المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الدخل بعد أرباح أو خسائر التشغيل.

تعد القوائم المالية للشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة لنفس الفترة المالية للمجموعة، وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المُصدر.

### ٨-٥-٥ الأدوات المالية

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

### (١) الإثبات والتصنيف والعرض

يتم إثبات الأدوات المالية في قائمة المركز المالي عندما يصبح المُصدر طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يقوم المُصدر بتحديد تصنيف أدواتها المالية عند الإثبات الأولي.

يقوم المُصدر بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:

(ا) الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة)، و

(ب) الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يستند هذا التصنيف إلى نموذج الأعمال الخاصة بالمُصدر لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. لم يقم المُصدر بتصنيف كافة المطلوبات المالية غير المشتقة بالتكلفة المطفأة.

### (٢) القياس

#### القياس الأولي

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بشراء أو استبعاد الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو خصمها منها، حسبما هو ملائم، (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة والتي تتعلق تكاليف المعاملات فيها مباشرة بشراء الموجودات المالية أو المطلوبات المالية فإنه يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر).

#### القياس اللاحق للموجودات المالية

يتوقف القياس اللاحق للموجودات المالية غير المشتقة المالية على تصنيفها المبين أدناه:

أ. الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يدرج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل.

يتم إثبات الذمم المدينة التجارية في الأصل بمبلغ العوض غير المشروط ما لم تشتمل على مكون تمويل هام عند إثباتها بالقيمة العادلة. يحتفظ المُصدر بالذمم المدينة بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذا تقوم بقياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمُصدر على النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

ب. الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية بدون خصم تكاليف المعاملات التي قد يتكبدها المُصدر عند بيع الأصل المالي أو استبعاده في المستقبل.

قام المُصدر بتصنيف الأوراق المالية المتداولة والصناديق المدارة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ج. الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. ولا يتم خصم تكاليف المعاملات التي قد يتم تكبدها عند استبعاد الأصل المالي في المستقبل.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف تسويات القيمة العادلة المتراكمة المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. ومع ذلك، ليس هناك إعادة تصنيف لاحق لأرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة في حالة أدوات حقوق الملكية.

**فيما يلي بيان إثبات وعرض الأرباح والخسائر لكل فئة من فئات القياس:**

جدول ٤٠: الاعتراف بالأرباح والخسائر وعرضها لكل فئة قياس

| فئة قياس | إثبات وعرض الأرباح والخسائر |
|---|---|
| التكلفة المطفأة | يتم إثبات البنود التالية في الربح أو الخسارة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية،<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس القيد، و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية.<br>عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإنه يتم التوقف عن إثبات الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة. |
| القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر، فيما عدا البنود التالية، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية،<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس قيد الخسائر، و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية. |
| عرض المكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة، وذلك ما لم تمثل بشكل واضح جزءًا مسددًا من تكلفة الاستثمار. لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة تحت أي ظرف من الظروف. |
| القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | يتم إثبات الأرباح والخسائر، سواء عند القياس اللاحق أو التوقف عن الإثبات، في الربح أو الخسارة. |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

## القياس اللاحق للمطلوبات المالية

### أ. التكلفة المطفأة.

بعد الإثبات الأولي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة المحسوبة وفقًا لطريقة العمولة الفعلية باستثناء المطلوبات التالية:

١. المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢. التي تنشأ عندما لا تكون الموجودات المالية المحولة مؤهلة للتوقف عن الإثبات أو يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الارتباط المستمر

٣. التي تمثل التزامات لمنح قروض بأسعار تقل عن معدلات العمولة السائدة في السوق وغير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٤. التي تمثل عقود ضمان مالي

٥. العوض المحتمل الذي يتم إثباته من قبل الشركة المستحوذة في عملية تجميع أعمال يسري عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يقاس هذا العوض المحتمل لاحقًا بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، في الربح أو الخسارة. والاستثناء الوحيد هو للمكاسب والخسائر الناتجة عن بعض المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتعين على المنشأة عرض آثار التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالمطلوبات في الدخل الشامل الآخر.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمُصدر على القروض والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة.

### ب. المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل المطلوبات المالية التي تندرج تحت هذه الفئة ما يلي:

١. المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة، و

٢. المطلوبات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بعد الإثبات الأولي، يقوم المُصدر بقياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغييرات في الربح أو الخسارة.

يتم تقسيم الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المطلوبات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بشكل عام وعرضها على النحو التالي:

١. يتم عرض مبلغ التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي والذي يُعزَى إلى التغيرات في مخاطر ائتمان تلك المطلوبات المالية في الدخل الشامل الآخر، و

٢. يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية في الربح أو الخسارة.

### ج. المطلوبات بخلاف المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقاس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العمولة الفعلي. يتم تعديل متحصلات إصدار الديون على مدى عمر الدين بحيث تكون القيمة الدفترية عند الاستحقاق هي المبلغ الواجب سداده عند الاستحقاق.

### (٣) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يقوم المُصدر بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم احتمالية وجود دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة تطبيق نموذج لقياس خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إدراج الخسائر الائتمانية.

تقوم المنشأة بدلًا من ذلك، مستخدمة نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل تقرير مالي. يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهرًا من الخسائر المتوقعة أو (ب) الخسائر المتوقعة الطويلة الأجل. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري منذ البداية، عندئذ يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، قام المُصدر بتطبيق الطريقة المبسطة وفقا للمعيار واحتساب خسائر الائتمان طبقًا لتوقعات الخسائر الائتمانية على مدى عمر الأصول المالية حيث: قام المُصدر بإنشاء مصفوفة مخصصات تقوم على خبرة المُصدر السابقة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتعديلها بالنسبة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

فيما عدا الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المُصدر.

أما فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر فإنه يتم اثبات مخصص الخسارة في قائمة الدخل الشامل الآخر والمتراكم في احتياطي اعادة تقييم الاستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي. وفي كل الأحوال فيما إذا في سنة لاحقة - زاد أو نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقا من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

### التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية من قائمة المركز المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو تحويلها أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

**التوقف عن اثبات المطلوبات المالية**

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المعني أو إلغائه أو انتهاء مدته.

**(٤) مقاصة الأدوات المالية**

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

### ٥-٥-٩ النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع البنكية والتي تخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ويتم استبعاد النقدية وشبة النقدية الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقدية وشبه النقدية لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

### ٥-٥-١٠ أراضي متاحة للبيع

يتم قياس الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة على أساس تكلفة المتوسط المرجح.

تتضمن تكلفة الأراضي المتاحة للبيع صافي قيمة الشراء والمصاريف المباشرة الأخرى المتعلقة بتكلفة الشراء. ويتكون صافي القيمة البيعية من سعر البيع المقدر ناقصا التكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

### ٥-٥-١١ المصاريف المدفوعة مقدمًا

يتم إثبات المصاريف المدفوعة مقدمًا في حال تم السداد قبل الحصول على حق الوصول إلى استلام الخدمات، وقياسها بمبالغ رمزية. كما يتم التوقف عن إثباتها وتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إما مع مرور الوقت أو من خلال الاستخدام والاستهلاك.

يتم إدراج المصاريف المدفوعة مقدمًا ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء ما إذا كان من المتوقع استلام البضاعة والخدمات المتعلقة بها وتقديمها بعد أكثر من اثني عشر شهرًا بعد نهاية فترة التقرير، وفي هذه الحالة، يتم تصنيف هذه الموجودات على أنها موجودات غير متداولة.

### ٥-٥-١٢ منافع الموظفين

**(أ) برامج المنافع المحددة**

يقدم المُصدر خطة منافع محددة للموظفين وفقا لنظام العمل بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم احتساب صافي التزام المُصدر فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ.

ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويًا من قبل خبير اكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة والذي يأخذ في اعتباره بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسة المُصدر.

ويتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادر ة المستقبلية المقدرة. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج.

يتم احتساب تكاليف التزامات المنافع المحددة باستخدام تكاليف التقاعد المحددة اكتوارياً في نهاية السنة السابقة، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة مثل تعديل البرامج وتقليص الأيدي العاملة والسداد. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث لمرة واحدة، يتم تمديد الالتزامات الاكتوارية استنادًا للافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الافتراضات أو الترتيبات خلال الفترة الأولية، فإنه يتم اعتبارها لإعادة قياس هذه الالتزامات والتكاليف المتعلقة بها.

يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام برامج المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. يقوم المُصدر باحتساب صافي الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس صافي التزام المنافع المحددة أو الأصل. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرامج المنافع المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما تتغير منافع برنامج أو عندما يتم تقليص مدة البرنامج فإنه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة أو الأرباح أو الخسائر من التقليص فوراً في الأرباح أو الخسائر.

**(ب) منافع الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المنافع المستحقة للموظفين والمتعلقة بالأجور والرواتب بما في ذلك المنافع غير النقدية، والإجازة السنوية والإجازة المرضية وتذاكر السفر خلال الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها، وكذلك المبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمة على أساس أن الخدمة ذات الصلة قد تم تأديتها. تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمنافع الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ غير المخصوم والمتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**(ج) منافع الموظفين لما بعد انتهاء الخدمة**

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

### ١٣-٥-٥ الزكاة

يخضع المُصدر للزكاة وفقًا للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («**الهيئة**» ). يتم تحميل مخصص الزكاة على الربح أو الخسارة. إن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إصدار الربط النهائي تتم المحاسبة عنها عند تحديد هذه المبالغ.

### ١٤-٥-٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المُصدر ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ هذا الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي يتوقع فيها المُصدر استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة بالفعل. يتم إثبات المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريًا، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

### ١٥-٥-٥ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال الحصول على منافع اقتصادية. يتم إجراء تقويم، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المُصدر بصورة كاملة.

### ١٦-٥-٥ القروض

يتم إثبات القروض مبدئيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس القروض لاحقًا بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى حد أنه من المحتمل أن بعض أو كل التسهيل سيتم سحبه. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدما لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متعهد بها، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

تصنف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعليا إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على الأرباح أو الخسائر. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

### ١٧-٥-٥ الإيرادات

يتم إثبات وقياس الإيرادات الناشئة عن العقود وفقا لمتطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى، حيث يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل الخدمات إلى العميل.

يتم قياس الإيراد على أساس العوض المحدد في العقد مع العميل وتستثنى المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. ويعترف المُصدر بالإيرادات عند تحويل السيطرة على المنتجات أو الخدمات المقدمة للعميل.

يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث يقوم المُصدر بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى الخمس خطوات التالية:

أ. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد

ب. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل.

ج. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من المُصدر مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

د. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، يقوم المُصدر بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر الثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء

هـ. إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

يستوفي المُصدر التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

- حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء المُصدر واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو
- أداء المُصدر يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين أو الإنشاء، أو
- أداء المُصدر للالتزام لا يكون أصلاً لاستخدامات أخرى للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما يقوم المُصدر باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن المُصدر بذلك يقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المُصدر مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حيثما ينطبق - بصورة يعتد بها.

وتتمثل إيرادات المُصدر في:

#### إيرادات التأجير

يتم إثبات الإيرادات وفقا لما هو موضح أعلاه ويتم إدراج إيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة أو الحوافز جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي وتعتبر كجزء لا يتجزأ من القيمة الدفترية للعقد المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

#### إيرادات بيع الأراضي والعقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المُصدر وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري،

والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

### ٥-٥-١٨ ترجمة العملات الأجنبية

يتم، في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل المُصدر بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعينة بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة أولا للإثبات. ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية. يتم إثبات الفروقات الناتجة عن سداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملات أجنبية بأسعار التحويل السائدة في التاريخ 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 أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، يتم إثباتها أيضا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد أسعار التحويل الفورية المستخدمة عند الإثبات الأولي للموجودات أو المصاريف أو الإيرادات ذات العلاقة (أو جزء منها) عند التوقف عن إثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالعوض المدفوع مقدما، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه المنشأة في الأصل بإثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من العوض المدفوع مقدمًا. وفي حالة وجود دفعات متعددة مدفوعة أو مستلمة مقدمًا، يقوم المُصدر بتحديد تاريخ المعاملة الذي تم فيه استلام أو سداد العوض مقدمًا.

### ٥-٥-١٩ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم المُصدر، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود أي دليل على وجود انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوبا إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، يقوم المُصدر بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصا تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعمة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء العقارات المعاد تقويمها سابقا حيث يُضاف إعادة التقويم إلى الدخل الشامل الآخر. وفي مثل هذه الحالة، يتم أيضًا إثبات الانخفاض في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر إلى أن تصل إلى مبلغ إعادة التقويم السابق.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقويم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية للتأكد من وجود دليل على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقا أو نقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يقوم المُصدر بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقا فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدودًا بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الشامل الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقويم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقويم.

### ٥-٥-٢٠ عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي أو مضمونها عقد إيجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام أصل ما أو موجودات أو أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل أو موجودات حتى لو لم يتم تحديد الأصل أو تلك الأصول بشكل صريح في الاتفاقية.

### المُصدر كمستأجر

يتم الاعتراف إن وجد، بموجودات ومطلوبات متعلقة بعقود الإيجار التي تنطبق عليها متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح والخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل عمولة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار.
- أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقص أي حوافز ايجارية مستلمة
- تكاليف التجديد، إن وجد.

تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل، إن وجد.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار إن وجد.
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس بشكل معقول من ممارسة المستأجر لذلك الخيار، إن وجد.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في الربح والخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الاقتراض. لا يوجد أثر على المُصدر لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث إن عقود الإيجار الموجودة في المُصدر تعتبر من عقود الإيجار قصيرة الأجل ذات فترات إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

### المُصدر كمؤجر

يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

## ٥-٥-٢١ المصاريف

يتم إثبات المصاريف عند تكبدها على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي. تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تشكل على وجه التحديد جزءًا من تكلفة الإيراد المباشرة. يتم توزيع المصاريف المشتركة الأخرى ما بين تكاليف إيرادات ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

## ٥-٥-٢٢ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات الإيرادات والمصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة المعاملات.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

### ٢٣-٥-٥ ربحية السهم

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م)، بتقسيم أسهم المُصدر من ٢٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١٠) ريال سعودي لكل سهم إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ (١) ريال سعودي لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال المُصدر.

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الدخل العائدة إلى حملة الأسهم للمُصدر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٢م ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠يونيو ٢٠٢٤م على ٢٠٠ مليون سهم عادي.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم للمُصدر (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

وبما أن المُصدر ليس لديه أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

### ٢٤-٥-٥ توزيعات الأرباح النقدية

يسجل المُصدر توزيعات الأرباح النقدية للمساهمين كمطلوبات عند الموافقة على التوزيع. ووفقًا لنظام الشركات السعودي، يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

### ٢٥-٥-٥ المعايير والتفسيرات الجديدة

في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، قام المُصدر بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م وتنطبق على المُصدر:

| | | |
|---|---|---|
| معيار المحاسبة الدولي ١ | تعديلات | يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م.<br><br>تعدل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة المقترنة بتعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) المتطلبات التي نص عليها تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة حول كيفية قيام المنشأة بتصنيف الديون والمطلوبات المالية الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة في ظروف معينة: تؤثر فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهرًا. |
| المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ | تعديلات | تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقًا بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. |
| معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ | تعديلات | تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و «**علامات إرشادية**» ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين، وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. |

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغيرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

#### المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

يجري حاليًا تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة

| | | |
|---|---|---|
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ | تعديلات | تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. |
| معيار المحاسبة الدولي ٢١ | تعديلات | تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م. |
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ | معيار جديد | متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك الإجمالي المحدد والإجمالي الفرعي. كما يتطلب المعيار أيضًا الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على «الأدوار» المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م |

### ٥-٥-٢٦ المعلومات القطاعية

يتم التقرير عن قطاعات الأعمال التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تعتبر الإدارة أن عمليات المُصدر تتكون من قطاع تشغيلي رئيسي واحد. وبناء على ذلك فإن عرض المعلومات القطاعية المختلفة غير قابل للتطبيق. علاوة على ذلك، فإن المُصدر يقوم بأنشطته داخل المملكة العربية السعودية.

## ٥-٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المصرح عنها والافصاح عن الالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

### ٥-٦-١ الأحكام

#### تحديد السيطرة

إن تحديد سيطرة المُصدر يتوقف على طريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المُصدر في الشركات المستثمر فيها، هذا ويمتلك المُصدر أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت لشركته التابعة، بينما مع زيادة حصته في الملكية خلال عام ٢٠٢١م تمت بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على الشركة التابعة حيث أصبح للمُصدر حضور وتمثيل يعطيه السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها، وبالتالي أصبح المساهمون الأخرون لا يمتلكون حقوق تصويت كافية تمكنهم من تجاوز توجيهات المُصدر. وبالتالي قام المُصدر بتوحيد الشركة التابعة المستثمر فيها والتي استوفت ما تم ذكره كجزء من القوائم المالية الموحدة للمُصدر.

#### تحديد أسعار المعاملات

يجب على المُصدر تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقوده مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، يقوم المُصدر بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

#### تصنيف العقارات الاستثمارية

يقوم المُصدر بتحديد إذا ما كان العقار مؤهلا كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، يأخذ المُصدر بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي يحتفظ بها المُصدر.

### التزامات عقود إيجار تشغيلي – المُصدر كمؤجر

يبرم المُصدر عقود إيجار تجارية وبالتجزئة على محفظته للعقارات الاستثمارية. حدد المُصدر بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات بأنه يحتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود إيجار تشغيلي.

## ٥-٦-٢ التقديرات والافتراضات

### منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل حركة توظيف الموظفين.

نتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ التقرير المالي. إن معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية.

### انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

### الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها. ويقوم المُصدر بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرًا هاما. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمُصدر والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرًا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

يحدد المُصدر الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل والتلف الطبيعي، تقوم الإدارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك دوريا للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع نموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول. ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت.

### الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

يقوم المُصدر بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وعند إجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

### انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يقوم المُصدر بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال، تقوم الإدارة بتقييم التدفقات النقدية المستقبلية من الأصل أو الوحدة المحققة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

### مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المُصدر بعمل تقييم لقدرته على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديه الموارد للاستمرار في نشاطه في المستقبل

المنظور. إضافة لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المُصدر على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

## ٥-٧ نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### ٥-٧-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

جدول ٤١ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات | ١٨,٩٠٢ | ٥٩,٢٩٥ | ٦٥,٩٧١ | ٢١٣,٧٪ | ١١,٣٪ | ٨٦,٨٪ |
| تكلفة الإيرادات | (٢,٥٩٤) | (١١,٣٥٠) | (١٣,٢٢٩) | ٣٣٧,٥٪ | ١٦,٦٪ | ١٢٥,٨٪ |
| **إجمالي الربح** | **١٦,٣٠٧** | **٤٧,٩٤٤** | **٥٢,٧٤١** | **١٩٤,٠٪** | **١٠,٠٪** | **٧٩,٨٪** |
| مصاريف عمومية وإدارية | (٣,٨٥٨) | (٦,٣٠١) | (٩,١٤٢) | ٦٣,٣٪ | ٤٥,١٪ | ٥٣,٩٪ |
| **الربح من العمليات الرئيسية** | **١٢,٤٤٩** | **٤١,٦٤٣** | **٤٣,٥٩٩** | **٢٣٤,٥٪** | **٤,٧٪** | **٨٧,١٪** |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | ٢.٥ | ٥.٥ | ٢,٥٢٨ | ١٤٦,٨٪ | ٤٠٠,٥٪ | ٢٥١,٥٪ |
| حصة في ربح / (خسارة) شركة زميلة | ١١,٥٥٧ | (٢١٩) | ١,٠٢١ | (١٠١,٩٪) | (٥٦٦,٠٪) | (٧٠,٣٪) |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ٢٤ | ٣٨١ | - | ١٥١٣,٦٪ | (١٠٠,٠٪) | (١٠٠,٠٪) |
| ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ٢٥٥ | ٣,٧٨٨ | - | ١,٣٨٧,٨٪ | (١٠٠,٠٪) | (١٠٠,٠٪) |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ٦١٥ | - | - | (١٠٠,٠٪) | لا ينطبق | (١٠٠,٠٪) |
| التغير في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ٢٧٤ | - | ٤٦٧ | (١٠٠,٠٪) | لا ينطبق | ٣٠,٦٪ |
| عكس/ (خسائر) انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية | (٦٧) | ١,٠٦٦ | ٢,٤١٢ | (١,٦٩٩,٨٪) | ١٢٦,٤٪ | لا ينطبق |
| تكاليف التمويل | (٤٩١) | (٤,٧٣٦) | (٦,٢٥٥) | ٨٦٥,٣٪ | ٣٢,١٪ | ٢٥٧,١٪ |
| إيرادات أخرى، صافي | ٢٦٢ | ٢٥٣ | ١,٣٠٤ | (٣,١٪) | ٤١٥,٤٪ | ١٢٣,٣٪ |
| الدخل قبل الزكاة | ٢٥,٠٨٣ | ٤٢,٦٨١ | ٤٥,٠٧٦ | ٧٠,٢٪ | ٥,٦٪ | ٣٤,١٪ |
| زكاة | (٧٥٤) | (١,٩٠٩) | (١,١٨١) | ١٥٣,١٪ | (٣٨,١٪) | ٢٥,٢٪ |
| **صافي الدخل للسنة** | **٢٤,٣٢٨** | **٤٠,٧٧٢** | **٤٣,٨٩٥** | **٦٧,٦٪** | **٧,٧٪** | **٣٤,٣٪** |
| **صافي دخل السنة العائدة إلى:** | | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | ٢٤,٣٢٨ | ٢٨,٢١٥ | ٢٨,٧٦٦ | ١٦,٠٪ | ٢,٠٪ | ٨,٧٪ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | - | ١٢,٥٥٦ | ١٥,١٢٩ | لا ينطبق | ٢٠,٥٪ | لا ينطبق |
| **إجمالي صافي الدخل للسنة** | **٢٤,٣٢٨** | **٤٠,٧٧٢** | **٤٣,٨٩٥** | **٦٧,٦٪** | **٧,٧٪** | **٣٤,٣٪** |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | | | | |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **بنود يمكن أن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:** | | | | | | |
| خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | (٧١٤) | (٧١٤) | - | ٪٠,٠ | (٪١٠٠,٠) | (٪١٠٠,٠) |
| **بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:** | | | | | | |
| التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ١٧٥ | - | - | (٪١٠٠,٠) | لا ينطبق | (٪١٠٠,٠) |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (١٤٢) | ١١٧ | ٢٠٤ | (٪١٨٢,٤) | ٪٧٤,٤ | لا ينطبق |
| حصة المُصدر في إعادة قياس مطلوبات مزايا الموظفين لشركة زميلة | ٤٥ | - | - | (٪١٠٠,٠) | لا ينطبق | (٪١٠٠,٠) |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | **٢٣,٦٩٣** | **٤٠,١٧٥** | **٤٤,٠٩٩** | **٪٦٩,٦** | **٪٩,٨** | **٪٣٦,٤** |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:** | | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | ٢٣,٦٩٣ | ٢٧,٥٧٣ | ٢٨,٩٠١ | ٪١٦,٤ | ٪٤,٨ | ٪١٠,٤ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | - | ١٢,٦٠١ | ١٥,١٩٨ | لا ينطبق | ٪٢٠,٦ | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **٢٣,٦٩٣** | **٤٠,١٧٥** | **٤٤,٠٩٩** | **٪٦٩,٦** | **٪٩,٨** | **٪٣٦,٤** |
| **كنسبة مئوية من الإيرادات** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| إجمالي الربح | ٪٨٦,٣ | ٪٨٠,٩ | ٪٧٩,٩ | (٥,٤) | (١,٠) | (٦,٤) |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٪٢٠,٤ | ٪١٠,٦ | ٪١٣,٩ | (٩,٨) | ٣,٣ | (٦,٥) |
| الربح من العمليات الرئيسية | ٪٦٥,٩ | ٪٧٠,٢ | ٪٦٦,١ | ٤,٣ | (٤,١) | ٠,٢ |
| تكاليف التمويل | ٪٢,٦ | ٪٨,٠ | ٪٩,٥ | ٥,٤ | ١,٥ | ٦,٩ |
| إيرادات أخرى، صافي | ٪١,٤ | ٪٠,٤ | ٪٢,٠ | (١,٠) | ١,٦ | ٠,٦ |
| زكاة | ٪٤,٠ | ٪٣,٢ | ٪١,٨ | (٠,٨) | (١,٤) | (٢,٢) |
| صافي الدخل | ٪١٢٨,٧ | ٪٦٨,٨ | ٪٦٦,٥ | (٥٩,٩) | (٢,٣) | (٦٢,٢) |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بزيادة حصته في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪، وقد نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل المُصدر حيث أصبح للمُصدر حضور وتمثيل يمنحه السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها. ونظراً لتوافر دلائل على أن تحديد العوض في صفقة الاستحواذ لم يخضع لقوى السوق، تم احتساب صافي الأصول المستحوذ عليها بقيمتها الدفترية في الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ، ولم يتم الاعتراف بأي شهرة وتمت معالجة الفروق بين تلك القيمة والعوض المستحق والمتفق عليه مع البائع والبالغ ٨,٩ مليون ريال سعودي في حساب الأرباح المبقاة للمُصدر، حيث بلغت تلك الفروق ١,٠٨٤,٢٠٦ ريال سعودي، وذلك وفقاً لمعيار الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) المكمل للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادر في ١٨ ديسمبر ٢٠١٤م «**تجميع المنشآت الخاضعة لنفس السيطرة.**» ولم يتم إعادة تقييم الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة، حيث قد تم تطبيق معيار الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) ذو العلاقة عند شراء تلك الحصة من قبل. هذا وقد تم إثبات الالتزام الخاص بذلك الاستحواذ ضمن المستحقات للأطراف ذات العلاقة والأرصدة الدائنة الأخرى حيث تم سداده في الفترة اللاحقة.

إن هذا الاستحواذ هو السبب الرئيسي في الزيادة والنمو في معظم البنود المالية بين العام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، حيث إنه لم يتم إدراج نتائج عام ٢٠٢١م للشركة التابعة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة لعام ٢٠٢١م نظراً لأن السيطرة تحققت في نهاية العام. إلا أن المُصدر قدر بأنه لو تم تحقيق السيطرة من ١ يناير ٢٠٢١م، فإن الإيرادات الموحدة كانت ستبلغ ما قيمته ٤٧,٦ مليون ريال سعودي.

### الإيرادات

يتم تحقيق إيرادات المُصدر بشكل أساسي من خلال أنشطة تأجير العقارات (بمعدل ٩٥٪ من إجمالي الإيرادات)، وأنشطة بيع العقارات الاستثمارية (بمعدل ٥٪ من إجمالي الإيرادات).

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٢١٣,٧٪ من ١٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة زيادة إيرادات الإيجار بقيمة ٣٦,٣ مليون ريال سعودي بسبب:

١. تسجيل إيرادات عقود الإيجار العائدة لشركة العزيزة لأول مرة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م بعد الاستحواذ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م، والتي ساهمت بزيادة إيرادات عقود الإيجار بقيمة ٣٠,٧ مليون ريال سعودي، وأبرزها عقود مركز الحقباني ومركز التحلية التي سجلت إيرادات بقيمة ٩,٣ مليون ريال سعودي و٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م؛

٢. ارتفاع إيرادات عقود الإيجار لشركة بنان العقارية بقيمة ٥,٦ مليون ريال سعودي نتيجة زيادة الإيرادات من عقار (١) بلازا ٤٦ بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي، حيث تم الاستحواذ على العقار في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١م و(٢) فندق السليمانية، حيث تم الاستحواذ على العقار في ١ يناير ٢٠٢٢م وتم تأجيره بالكامل لشركة الفنادق الدولية والعميل ٣٦ لتحقيق إيرادات قدرها ٢,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

بالإضافة إلى زيادة الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية المملوكة من شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري بقيمة ٤,٢ مليون ريال سعودي والمتعلقة ببيع فيلا الهداء وفيلا العفاف.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١١,٣٪ من ٥٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٦,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في إيرادات الإيجار بقيمة ٥,٩ مليون ريال سعودي العائدة إلى:

١. عقود إيجار العزيزة وبشكل رئيسي من مركز الحقباني ومركز التحلية بسبب زيادة مبلغ الإيجار السنوي وتأجير وحدات إضافية.

٢. عقود إيجار شركة بنان العقارية نتيجة تأجير وحدات إضافية ضمن عقار بلازا ٤٦.

بالإضافة إلى زيادة في الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية والأراضي المتاحة للبيع بقيمة ٨٠٧ ألف ريال سعودي، حيث قامت شركة بنان العقارية خلال السنة المالية ٢٠٢٣م بشراء أرض «**بلوك ٢٠**» بغرض البيع وتحقيق الإيرادات، وبالتالي قام المُصدر ببيع ٢٠ قطعة أرض وحققت إيراد بقيمة ٢,٢مليون ريال سعودي خلال العام. إلا أنه قد قابل ذلك انخفاضاً في الإيرادات الناتجة عن بيع عقارات الاستثمارية لشركة العزيزة حيث قام المُصدر ببيع فيلا واحدة من وحدات فيلا الهداء وحققت ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م مقارنة بـ ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

### تكلفة الإيرادات

تتمثل تكلفة الإيرادات بشكل أساسي في استهلاك العقارات الاستثمارية، حيث يشكل بند استهلاك العقارات الاستثمارية معدل ٦٩٪ من إجمالي تكلفة الإيرادات، بينما تشكل تكلفة العقارات المباعة معدل ١٩٪، ويشكل إهلاك الممتلكات والمعدات معدل ١٢٪ من إجمالي تكلفة الإيرادات خلال الثلاث سنوات السابقة، بالإضافة إلى تكاليف أخرى تتضمن الصيانة والمواد والكهرباء والمياه.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٣٣٧,٥٪ من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة:

١. تأثير الاستحواذ وزيادة مصروف الاستهلاك المسجل لأول مرة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م لعقارات الشركة التابعة والتي بلغت ٣,٤ مليون ريال سعودي؛

٢. ارتفاع تكلفة الاستهلاك لعقارات شركة بنان العقارية بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي نتيجة إضافة عقارات جديدة ومنها بلازا ٤٦ وفندق السليمانية.

بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة العقارات المباعة بقيمة ٢,٩ مليون ريال سعودي والمتعلقة بصافي القيمة الدفترية للعقارات المستبعدة ومنها فلل الهداء والعفاف.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ١٦,٦٪ من ١١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في تكلفة العقارات المباعة، حيث قام المُصدر ببيع فيلا من فلل الهداء بصافي قيمة دفترية قدرها ٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى ٢٠ قطعة من عقار «بلوك ٢٠» بصافي قيمة دفترية قدرها ١,٥ مليون ريال سعودي.

### إجمالي الربح

ارتفع إجمالي الربح من ١٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع ارتفاع الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار بعد الاستحواذ، بالإضافة إلى الاستحواذ على عقارات إضافية لشركة بنان العقارية خلال العام. انخفض إجمالي هامش الربح من حوالي٨٦,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى حوالي ٨١,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م، وذلك نظراً لإجمالي هامش الربح المنخفض نسبياً من عمليات الشركة التابعة، بسبب طبيعة تكلفة الإيرادات المرتفعة نسبياً وبشكل رئيسي من تكلفة العقارات المباعة.

ارتفع إجمالي الربح من ٤٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة للزيادة في إجمالي العمليات وبشكل رئيسي في الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار وبيع العقارات الاستثمارية، إلا أنه انخفض هامش إجمالي الربح من ٨٠,٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٩,٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب زيادة تكلفة الإيرادات بمعدل أعلى من الزيادة في الإيرادات.

### مصاريف عمومية وإدارية

تتألف مصاريف عمومية وإدارية بشكل أساسي من الرواتب والأجور وتمثل حوالي ٥٠٪ من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، بالإضافة إلى الرسوم المهنية والاستشارية ورسوم مجلس الإدارة ومكافآت اللجان والرسوم الحكومية والمصاريف الأخرى.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٦٣,٣٪ من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، وذلك نتيجة ارتفاع الرواتب والأجور بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي تماشيًا مع زيادة عدد الموظفين من ١٨ موظفًا في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٠ موظفًا في السنة المالية ٢٠٢٢م بعد الاستحواذ على الشركة التابعة (+٣٣ موظفًا من شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري). إلا أنه قد قابل ذلك الارتفاع في مصاريف الرواتب انخفاضاً في الرسوم المهنية والاستشارية بقيمة ٥٨٧ ألف ريال سعودي حيث تكبد المُصدر تكاليف إضافية في السنة المالية ٢٠٢١م تتعلق برسوم الإدراج في السوق الموازية (نمو).

كما ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٤٥,١٪ من ٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في الرواتب والأجور بقيمة ٩٩٥ ألف ريال سعودي، وذلك تماشيًا مع الزيادة في عدد الموظفين من ٥٠ موظفًا في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٧ موظفًا في السنة المالية ٢٠٢٣م بعد تعيين ٤ موظفين جدد في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري و٣ موظفين في شركة بنان العقارية. كما يعود سبب ارتفاع المصاريف العمومية والإدارية في عام ٢٠٢٣م أيضاً إلى ارتفاع الرسوم المهنية والاستشارية بقيمة ٨٣٧ ألف ريال سعودي، والمتعلقة بشكل رئيسي بمصاريف مستشاري المُصدر للانتقال إلى سوق المال الرئيسية والتي بلغت ٥٨٩ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م.

### حصة في ربح مشاريع مشتركة

تتمثل حصة المُصدر في ربح مشاريع مشتركة بمشروع عمارة البديعة ومشروع مركز تجاري– بلوك ١٤، حيث بلغت حصة المُصدر في الربح ٢٠٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م و٥٠٥ ألف ريال في السنة المالية ٢٠٢٢م و٢,٥ مليون ريال في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### حصة في ربح / (خسارة) شركة زميلة

بلغت حصة المُصدر في ربح شركة زميلة ١١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، والتي تتعلق بحصة الربح في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري قبل تحقيق السيطرة والتوحيد. أما بعد السيطرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، تم التعامل معها كشركة تابعة وليست شركة زميلة. وخلال عام ٢٠٢١م، استحوذت الشركة التابعة على نسبة ١٥,٠٪ من (شركة اتحاد حطين العقارية)، فبلغت حصة خسارة المُصدر منها ٢١٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، في حين بلغت حصة الربح منها ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بلغت توزيعات الأرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٢٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م و٣٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وهي تتعلق باستثمارات مع شركة بيت الاتحاد المالي.

### ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

سجل المُصدر ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٢٥٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م و٣,٨

مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتتعلق بالأرباح المحققة نتيجة بيع المُصدر جزء من حصته في السنة المالية ٢٠٢١م وبيع كامل حصته في السنة المالية ٢٠٢٢م باستثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية.

### توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بلغت توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ٦١٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتتعلق باستثمارات في شركة بيت الاتحاد المالي بنسبة ٩,٥١٪.

### التغير في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

انخفض الربح من التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة من ٢٧٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة بيع المُصدر حصته في الاستثمار. وقد ارتفع الربح من التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة من صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بعد الإضافات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية.

### عكس/ (خسائر) انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

بلغت خسائر انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، والتي تتعلق بانخفاض قيمة الأراضي المسجلة ضمن عقارات شركة بنان العقارية. أما في السنة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، قام المُصدر بعكس خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وبقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م التي تم تسجيلها سابقًا للمباني ضمن عقارات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

### تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بتكاليف تمويل على القروض قصيرة وطويلة الأجل، مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين، وتكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار.

ارتفعت تكاليف التمويل بنسبة ٨٦٥,٣٪ من ٤٩١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع تكاليف التمويل على القروض قصيرة وطويلة الأجل بقيمة ٤,٢ مليون ريال سعودي، وارتبطت بشكل أساسي بقروض قصيرة وطويلة الأجل لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

كما ارتفعت تكاليف التمويل بنسبة ٣٢,١٪ من٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع تكاليف التمويل على القروض قصيرة وطويلة الأجل بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي وارتبطت بشكل أساسي بالقروض قصيرة وطويلة الأجل المستلمة خلال السنة.

### صافي الإيرادات الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى ٢٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وارتبطت بشكل أساسي بإيرادات السعي خلال السنة.

وبلغ صافي الإيرادات الأخرى ٢٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والمتمثلة بشكل أساسي في عوائد الخدمات والإدارة، وصافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية.

وبلغ صافي الإيرادات الأخرى ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وارتبطت بشكل أساسي بعوائد الخدمات والإدارة، وإيرادات فوائد ودائع بنكية، بالإضافة إلى إيرادات أخرى.

### الزكاة

ارتفعت الزكاة بنسبة ١٥٣,١٪ من ٧٥٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع زيادة الوعاء الزكوي خلال الفترة بعد الاستحواذ على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. وقد انخفضت الزكاة بنسبة (٣٨,١٪) من ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب التسويات المسجلة في السنة المالية ٢٠٢٢م.

## صافي الدخل

ارتفع صافي الدخل من ٢٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة دمج عمليات التابعة خلال عام ٢٠٢٢م، إلا أن ذلك أدى إلى انخفاض هامش صافي الدخل من ١٢٩٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب النفقات الإضافية المتكبدة خلال الفترة.

ارتفع صافي الدخل من ٤٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م مع انخفاض هامش صافي الدخل من ٦٩٪ إلى ٦٧٪ نتيجة زيادة المصاريف العمومية والإدارية وانخفاض إجمالي الربح من بيع العقارات الاستثمارية والأراضي.

### ١-١-٧-٥ الإيرادات

جدول ٤٢ : الإيرادات بحسب المُصدر وشركته التابعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **شركة بنان العقارية** | | | | | | |
| إيرادات تأجير | ١٨,٩٠٢ | ٢٤,٥٤١ | ٢٥,٤٢٢ | ٪٢٩,٨ | ٪٣,٦ | ٪١٦,٠ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | - | - | ٢,١٧٢ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| إجمالي إيرادات شركة بنان العقارية | ١٨,٩٠٢ | ٢٤,٥٤١ | ٢٧,٥٩٤ | ٪٢٩,٨ | ٪١٢,٤ | ٪٢٠,٨ |
| **شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري** | | | | | | |
| إيرادات تأجير | - | ٣٠,٦٦٩ | ٣٥,٥٧٧ | لا ينطبق | ٪١٦,٠ | لا ينطبق |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | - | ٤,١٦٥ | ٢,٨٠٠ | لا ينطبق | (٪٣٢,٨) | لا ينطبق |
| إجمالي إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | - | ٣٤,٨٣٤ | ٣٨,٣٧٧ | لا ينطبق | ٪١٠,٢ | لا ينطبق |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٨,٩٠٢** | **٥٩,٣٧٥** | **٦٥,٩٧١** | **٪٢١٤,١** | **٪١١,١** | **٪٨٦,٨** |
| تعديلات مرتبطة بالتوحيد | - | (٨٠) | - | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| **إجمالي الإيرادات بعد استبعاد التعديلات المرتبطة بالتوحيد** | **١٨,٩٠٢** | **٥٩,٢٩٥** | **٦٥,٩٧١** | **٪٢١٣,٧** | **٪١١,٣** | **٪٨٦,٨** |
| **كنسبة مئوية من الإجمالي** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| شركة بنان العقارية | ٪١٠٠,٠ | ٪٤١,٣ | ٪٤١,٨ | (٥٨,٧) | ٠,٥ | (٥٨,٢) |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | - | ٪٥٨,٧ | ٪٥٨,٢ | ٥٨,٧ | (٠,٥) | ٥٨,٢ |

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٤٣: نسبة الإيرادات بحسب النشاط من الإجمالي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات** | | | | | | |
| **شركة بنان العقارية** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| إيرادات تأجير | ٪١٠٠,٠ | ٪١٠٠,٠ | ٪٩٢,١ | ٠,٠ | (٧,٩) | (٧,٩) |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | ٪٠,٠ | ٪٠,٠ | ٪٧,٩ | ٠,٠ | ٧,٩ | ٧,٩ |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إجمالي إيرادات شركة بنان العقارية | ٪١٠٠,٠ | ٪١٠٠,٠ | ٪١٠٠,٠ | ٠,٠ | ٠,٠ | ٠,٠ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | | | | | | نقطة مئوية |
| إيرادات تأجير | لا ينطبق | ٪٨٨,٠ | ٪٩٢,٧ | لا ينطبق | ٤,٧ | لا ينطبق |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | لا ينطبق | ٪١٢,٠ | ٪٧,٣ | لا ينطبق | (٤,٧) | لا ينطبق |
| إجمالي إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | لا ينطبق | ٪١٠٠,٠ | ٪١٠٠,٠ | لا ينطبق | ٠,٠ | لا ينطبق |

المصدر: معلومات الإدارة

تنقسم إيرادات المُصدر بحسب النشاط إلى إيرادات نشاط التأجير وإيرادات نشاط بيع العقارات الاستثمارية، والتي تشكل معدل حوالي ٩٥٪ و٥٪ على التوالي من إجمالي الإيرادات خلال السنوات المالية من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م. وتتكون إيرادات المُصدر خلال عام ٢٠٢١م بشكل كامل من إيرادات عمليات شركة بنان العقارية، حيث لم يكن المُصدر قد وحد نتائج أعماله مع الشركة التابعة نتيجة الاستحواذ. أما في السنوات التالية بعد الاستحواذ، شكلت الإيرادات من شركة بنان العقارية ما نسبته حوالي ٤١٪ و٤٢٪ من إجمالي الإيرادات حسب القوائم المالية الموحدة للمُصدر خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. وأما بالنسبة لإيرادات الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) فشكلت ما نسبته حوالي ٥٩٪ و٥٨٪ من إجمالي الإيرادات الموحدة خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

### ٥-٧-١-٢ إيرادات التأجير

#### إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة

جدول ٤٤: إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | ٣,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ | ٪٥٧,١ | ٪٠,٠ | ٪٢٥,٤ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | - | ١,٧٠٢ | ٢,٠١٢ | لا ينطبق | ٪١٨,٢ | لا ينطبق |
| الشركة العربية للمراوح | - | ١,٢٠١ | ١,٤٤٧ | لا ينطبق | ٪٢٠,٥ | لا ينطبق |
| شركة سرعة الإتقان | - | ٢٩٧ | ٢٣٢ | لا ينطبق | (٪٢١,٩) | لا ينطبق |
| شركة كراكر للمقاولات | - | ١٩٢ | ١٨٥ | لا ينطبق | (٪٣,٦) | لا ينطبق |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | - | ١٢١ | ١٦٤ | لا ينطبق | ٪٣٥,٥ | لا ينطبق |
| شركة سند القابضة | - | - | ٩٧ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | - | ١٠٨ | ٨٠ | لا ينطبق | (٪٢٥,٩) | لا ينطبق |
| شركة قمة المواد التجارية | - | ٤٦ | ٧٠ | لا ينطبق | ٪٥٢,٢ | لا ينطبق |
| شركة بيت كمده | - | ١٨ | ٦٧ | لا ينطبق | ٪٢٧٢,٢ | لا ينطبق |
| شركة عهد الإنارة للتجارة | - | ٣٨ | ٥٨ | لا ينطبق | ٪٥٢,٦ | لا ينطبق |
| شركة بنان العربية للتجارة | - | - | ٥٣ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| **إجمالي إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة** | ٣,٥٠٠ | ٩,٢٢٣ | ٩,٩٦٣ | ٪١٦٣,٥ | ٪٨,٠ | ٪٦٨,٧ |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | | | | نقطة مئوية |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إجمالي إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة | ٪١٨,٥ | ٪١٦,٧ | ٪١٦,٣ | (١,٨) | (٠,٤) | (٢,٢) |
| من إجمالي الإيرادات | ٪١٨,٥ | ٪١٥,٦ | ٪١٥,١ | (٢,٩) | (٠,٥) | (٣,٤) |

المصدر: معلومات الإدارة
ملاحظة: تم عرض الإيرادات أعلاه دون احتساب مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

## إيرادات التأجير من أكبر خمس عقارات لدى المُصدر وشركته التابعة

جدول ٤٥: إيرادات التأجير من أكبر (٥) عقارات للمُصدر وشركته التابعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | لا ينطبق | ٩,٢٧٨ | ١٠,٨٢٣ | لا ينطبق | ٪١٦,٧ | لا ينطبق |
| مبنى الاوفال | ٨,١٠١ | ٨,٣٤٠ | ٨,٦٩٧ | ٪٣,٠ | ٪٤,٣ | ٪٣,٦ |
| مركز التحلية التجاري | لا ينطبق | ٥,٦٤١ | ٧,٢٣٧ | لا ينطبق | ٪٢٨,٣ | لا ينطبق |
| مبنى نيو سنتر | لا ينطبق | ٥,٤٣٧ | ٦,١٦٤ | لا ينطبق | ٪١٣,٤ | لا ينطبق |
| بلازا ٤٦ | ٧٨٠ | ٣,٣٩١ | ٤,٠٨٧ | ٪٣٣٤,٧ | ٪٢٠,٥ | ٪١٢٨,٩ |
| أكبر ٥ عقارات | ٨,٨٨٠ | ٣٢,٠٨٨ | ٣٧,٠٠٨ | ٪٢٦١,٣ | ٪١٥,٣ | ٪١٠٤,١ |
| عقارات أخرى | ١٠,٠٢١ | ٢٣,١٢٢ | ٢٣,٩٩١ | ٪١٣٠,٧ | ٪٣,٨ | ٪٥٤,٧ |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٨,٩٠٢** | **٥٥,٢١٠** | **٦٠,٩٩٩** | **٪١٩٢,١** | **٪١٠,٥** | **٪٧٩,٦** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | | | | نقطة مئوية |
| مركز الحقباني التجاري | ٪٠,٠ | ٪١٦,٨ | ٪١٧,٧ | ١٦,٨ | ٠,٩ | ١٧,٧ |
| مبنى الاوفال | ٪٤٢,٩ | ٪١٥,١ | ٪١٤,٣ | (٢٧,٨) | (٠,٨) | (٢٨,٦) |
| مركز التحلية التجاري | ٪٠,٠ | ٪١٠,٢ | ٪١١,٩ | ١٠,٢ | ١,٦ | ١١,٩ |
| مبنى نيو سنتر | ٪٠,٠ | ٪٩,٨ | ٪١٠,١ | ٩,٨ | ٠,٣ | ١٠,١ |
| بلازا ٤٦ | ٪٤,١ | ٪٦,١ | ٪٦,٧ | ٢,٠ | ٠,٦ | ٢,٦ |
| **أكبر ٥ عقارات** | ٪٤٧,٠ | ٪٥٨,١ | ٪٦٠,٧ | ١١,١ | ٢,٥ | ١٣,٧ |
| عقارات أخرى | ٪٥٣,٠ | ٪٤١,٩ | ٪٣٩,٣ | (١١,١) | (٢,٥) | (١٣,٧) |

المصدر: معلومات الإدارة

شكلت إيرادات التأجير من أكبر خمسة (٥) عقارات لدى المُصدر وشركته التابعة ما نسبته ٤٧,٠٪ و٥٨,١٪ و٦٠,٧٪ من إجمالي إيرادات التأجير في السنوات المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي، حيث يوجد ثلاثة (٣) منها تعود لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وعقارين لشركة بنان العقارية.

## إيرادات التأجير- شركة بنان العقارية

جدول ٤٦: إيرادات التأجير لشركة بنان العقارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| مبنى الأوفال | ٨,١٠١ | ٨,٣٤٠ | ٨,٦٩٧ | ٣,٠٪ | ٤,٣٪ | ٣,٦٪ |
| بلازا ٤٦ | ٧٨٠ | ٣,٣٩١ | ٤,٠٨٧ | ٣٣٤,٧٪ | ٢٠,٥٪ | ١٢٨,٩٪ |
| مبنى فوياج | ٣,٩٣٩ | ٣,٩٦٣ | ٣,٩٥٠ | ٠,٦٪ | (٠,٣٪) | ٠,١٪ |
| مبنى السليمانية | - | ٢,١١٤ | ٢,١١٤ | لا ينطبق | ٠,٠٪ | لا ينطبق |
| مبنى حطين | ٢,٦٨١ | ٢,٦٨١ | ٢,٦٨١ | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ |
| مبنى أنس بن مالك | ١,٨٢٣ | ٢,٥١٨ | ٢,٦٧٤ | ٣٨,١٪ | ٦,٢٪ | ٢١,١٪ |
| عمارة الرائد | ٧٣٢ | ٧٣٨ | ٨٧٠ | ٠,٨٪ | ١٧,٩٪ | ٩,٠٪ |
| عمارة الوادي | ٢٩٢ | ٣٥٠ | ٣٥٠ | ١٩,٩٪ | ٠,٠٪ | ٩,٥٪ |
| مبنى خريص | ٥٥٥ | ٤٤٥ | - | (١٩,٨٪) | (١٠٠,٠٪) | (١٠٠,٠٪) |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٨,٩٠٢** | **٢٤,٥٤١** | **٢٥,٤٢٢** | **٢٩,٨٪** | **٣,٦٪** | **١٦,٠٪** |

المصدر: معلومات الإدارة

تحقق شركة بنان العقارية إيرادات من خلال تأجير ٨ عقارات مملوكة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وذلك بعد استبعاد مبنى خريص في أكتوبر ٢٠٢٢م.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٢٩,٨٪ من ١٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الاستحواذ على بلازا ٤٦ في تاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢١م ومبنى السليمانية في تاريخ ١ يناير ٢٠٢٢م وأثر احتساب الإيراد للعام بالكامل بعد الاستحواذ على تلك العقارات. إضافة إلى ذلك، ارتفعت الإيرادات من مبنى أنس بن مالك ومبنى عمارة الاوفال نتيجة تأجير وحدات إضافية، مما أدى لزيادة ارتفاع إجمالي الإيرادات خلال عام ٢٠٢٢م.

كما ارتفعت الإيرادات بنسبة ٣,٦٪ من ٢٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك الارتفاع بشكل رئيسي إلى زيادة الإيرادات من بلازا ٤٦ حيث تم تأجير وحدتين إضافيتين في بلازا ٤٦ خلال السنة المالية ٢٠٢٣م. بالإضافة إلى الزيادة في الإيرادات من مبنى عمارة الاوفال المؤجر بالكامل للعميل ١. وقد قابل تلك الزيادة جزئيًا انخفاض في إيرادات التأجير الناتجة عن استبعاد مبنى خريص في أكتوبر ٢٠٢٢م بسبب انخفاض الربحية الناتجة عن ذلك العقار.

## إيرادات التأجير- شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

جدول ٤٧: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | لا ينطبق | ٩,٢٧٨ | ١٠,٨٢٣ | لا ينطبق | ١٦,٧٪ | لا ينطبق |
| مركز التحلية التجاري | لا ينطبق | ٥,٦٤١ | ٧,٢٣٧ | لا ينطبق | ٢٨,٣٪ | لا ينطبق |
| مبنى نيو سنتر | لا ينطبق | ٥,٤٣٧ | ٦,١٦٤ | لا ينطبق | ١٣,٤٪ | لا ينطبق |
| عقارات أخرى * | لا ينطبق | ١٠,٣١٣ | ١١,٣٥٢ | لا ينطبق | ١٠,١٪ | لا ينطبق |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **إجمالي الإيرادات** | **لا ينطبق** | **٣٠,٦٦٩** | **٣٥,٥٧٧** | **لا ينطبق** | **٪١٦,٠** | **لا ينطبق** |

المصدر: معلومات الإدارة

* تتكون عقارات أخرى من ٢٠ عقارًا متنوعًا بما في ذلك المساحات التجارية والمباني السكنية والمستودعات المخصصة للإيجار والمدرة للإيرادات.

ارتفعت إيرادات الإيجار من الشركة التابعة بنسبة ١٦,٠٪ من ٣٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٥,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الإيرادات من مركز التحلية التجاري ومركز الحقباني التجاري بسبب تأجير وحدات إضافية.

جدول ٤٨ : إيرادات التأجير من أكبر ٤ عملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| العميل ١ | ٨,١٠١ | ٨,٣٤٠ | ٨,٦٩٧ | ٪٣,٠ | ٪٤,٣ | ٪٣,٦ |
| الشركة الدولية للفنادق | ٣,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ | ٪٥٧,١ | ٪٠,٠ | ٪٢٥,٤ |
| العميل ٢ | ٢,٦٨١ | ٢,٦٨١ | ٢,٦٨١ | ٪٠,٠ | ٪٠,٠ | ٪٠,٠ |
| العميل ١٩ | لا ينطبق | ٢,٥٢٠ | ٢,٧٠٢ | لا ينطبق | ٪٧,٢ | لا ينطبق |
| **أكبر ٤ عملاء** | **١٤,٢٨٢** | **١٩,٠٤١** | **١٩,٥٨٠** | **٪٣٣,٣** | **٪٢,٨** | **٪١٧,١** |
| المستأجرين الآخرين | ٤,٦٢٠ | ٣٦,٠٨٩ | ٤١,٤١٩ | ٪٦٨١,١ | ٪١٤,٨ | ٪١٩٩,٤ |
| **إجمالي إيرادات نشاط التأجير** | **١٨,٩٠٢** | **٥٥,١٣٠** | **٦٠,٩٩٩** | **٪١٩١,٧** | **٪١٠,٦** | **٪٧٩,٦** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | | | | نقطة مئوية |
| العميل ١ | ٪٤٢,٩ | ٪١٥,١ | ٪١٤,٣ | (٢٧,٨) | (٠,٨) | (٢٨,٦) |
| الشركة الدولية للفنادق | ٪١٨,٥ | ٪١٠,٠ | ٪٩,٠ | (٨,٥) | (١,٠) | (٩,٥) |
| العميل ٢ | ٪١٤,٢ | ٪٤,٩ | ٪٤,٤ | (٩,٣) | (٠,٥) | (٩,٨) |
| العميل ١٩ | لا ينطبق | ٪٤,٦ | ٪٤,٤ | لا ينطبق | (٠,٢) | لا ينطبق |
| **أكبر ٤ عملاء** | **٪٧٥,٦** | **٪٣٤,٥** | **٪٣٢,١** | **(٤١,٠)** | **(٢,٤)** | **(٤٣,٥)** |
| المستأجرين الآخرين | ٪٢٤,٤ | ٪٦٥,٥ | ٪٦٧,٩ | ٤١,٠ | ٢,٤ | ٤٣,٥ |

المصدر: معلومات الإدارة

ملاحظة: تمت الإشارة إلى العملاء بأرقام مختلفة حيث يشير كل رقم إلى عميل محدد حيثما ينطبق ذلك في المستند.

تتركز إيرادات الإيجار للمُصدر من أربعة مستأجرين رئيسيين بما في ذلك (١) العميل ١ الذي شكل معدل ٢٤,١٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، (٢) الشركة الدولية للفنادق الذي شكل ١٢,٥٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، (٣) العميل ٢ الذي شكل ٧,٨٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، و(٤) العميل ١٩ الذي شكل ٤,٥٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير. وقد بلغ مجموع الإيرادات من ٤ أكبر عملاء ١٤,٣ مليون ريال سعودي (٧٥,٦٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير) في السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت إلى ١٩,٠ مليون ريال سعودي (٣٤,٥٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير) في السنة المالية ٢٠٢٢م واستقرت على ١٩,٦ مليون ريال سعودي (٣٢,١٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير) في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### ٥-٧-١-٣ إيرادات بيع عقارات استثمارية

جدول ٤٩: إيرادات بيع عقارات استثمارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| فلل الهداء | لا ينطبق | ٢,٢٦٥ | ٢,٨٠٠ | لا ينطبق | ٢٣,٦٪ | لا ينطبق |
| بلوك ٢٠ | لا ينطبق | - | ٢,١٧٢ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| فيلا العفاف | لا ينطبق | ١,٩٠٠ | - | لا ينطبق | (١٠٠,٠٪) | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **لا ينطبق** | **٤,١٦٥** | **٤,٩٧٢** | **لا ينطبق** | **١٩,٤٪** | **لا ينطبق** |

المصدر: معلومات الإدارة

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات استثمارية في العوائد من بيع وحدات سكنية أو تجارية ضمن مباني وأراضي مملوكة للمُصدر.

بلغت إيرادات بيع عقارات استثمارية صفر في السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة بيع وحدات من فلل الهداء وفيلا العفاف.

ارتفعت الإيرادات من بيع عقارات استثمارية بنسبة ١٩,٤٪ من ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة بيع وحدات في فلل الهداء بالإضافة إلى بيع ٢٠ قطعة أرض ضمن «بلوك ٢٠» الذي استحوذ عليها المُصدر بهدف بيعها من أجل تحقيق الربح.

### ٥-٧-١-٤ تكلفة الإيرادات

جدول ٥٠: تكلفة الإيرادات بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٢,٥٩٤ | ٣,٩٩٢ | ٥,٧٢٤ | ٥٣,٩٪ | ٤٣,٤٪ | ٤٨,٥٤٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | لا ينطبق | ٧,٣٥٩ | ٧,٥٠٥ | لا ينطبق | ٢,٠٪ | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **٢,٥٩٤** | **١١,٣٥٠** | **١٣,٢٢٩** | **٣٣٧,٥٪** | **١٦,٦٪** | **١٢٥,٨٪** |
| **كنسبة مئوية من الإجمالي** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| شركة بنان العقارية | ١٠٠,٠٪ | ٣٥,٢٪ | ٤٣,٣٪ | (٦٤,٨) | ٨,١ | (٥٦,٧) |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٠,٠٪ | ٦٤,٨٪ | ٥٦,٧٪ | ٦٤,٨ | (٨,١) | ٥٦,٧ |

المصدر: معلومات الإدارة

خلال السنة المالية ٢٠٢١م تم تكبد تكلفة إيرادات بشكل أساسي من عمليات شركة بنان العقارية، حيث لم يكن المُصدر قد وحد نتائج أعماله مع الشركة التابعة نتيجة الاستحواذ نظراً لأن الاستحواذ تم في نهاية عام ٢٠٢١م. أما في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، شكلت تكلفة الإيرادات من شركة بنان العقارية حوالي ٤٠٪، في حين شكلت تكلفة الإيرادات من شركة العزيزة للاستثمار والتطوير حوالي ٦٠٪ من إجمالي تكلفة الإيرادات خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

جدول ٥١ : تكلفة الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| استهلاك عقارات استثمارية | ٢,٤٣١ | ٦,٨٢٤ | ٧,١٠٩ | ٪١٨٠,٧ | ٪٤,٢ | ٪٧١,٠ |
| تكلفة عقارات وأراضي مباعة | - | ٢,٨٩٢ | ٤,٠٠٨ | لا ينطبق | ٪٣٨,٦ | لا ينطبق |
| صيانة ومواد | - | ٨٥٨ | ٩٣٣ | لا ينطبق | ٪٨,٧ | لا ينطبق |
| كهرباء ومياه | - | ٣٩٢ | ٤٩٥ | لا ينطبق | ٪٢٦,٣ | لا ينطبق |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٦٠ | ١٩٩ | ١٩٧ | ٪٢٣١,٧ | (٪١,٠) | ٪٨١,٢ |
| أخرى | ١٠٣ | ١٨٥ | ٤٨٨ | ٪٧٩,٨ | ٪١٦٣,٨ | ٪١١٧,٧ |
| **إجمالي** | **٢,٥٩٤** | **١١,٣٥٠** | **١٣,٢٢٩** | **٪٣٣٧,٥** | **٪١٦,٦** | **٪١٢٥,٨** |
| **كنسبة مئوية من الإيرادات** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٪١٢,٩ | ٪١١,٥ | ٪١٠,٨ | (١,٤) | (٠,٧) | (٢,١) |
| تكلفة عقارات وأراضي مباعة | ٪٠,٠ | ٪٤,٩ | ٪٦,١ | ٤,٩ | ١,٢ | ٦,١ |
| صيانة ومواد | ٪٠,٠ | ٪١,٤ | ٪١,٤ | ١,٤ | - | ١,٤ |
| كهرباء ومياه | ٪٠,٠ | ٪٠,٧ | ٪٠,٨ | ٠,٧ | - | ٠,٨ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٪٠,٣ | ٪٠,٣ | ٪٠,٣ | - | - | - |
| أخرى | ٪٠,٥ | ٪٠,٣ | ٪٠,٧ | (٠,٢) | ٠,٤ | ٠,٢ |
| **إجمالي** | **٪١٣,٧** | **٪١٩,١** | **٪٢٠,١** | **٥,٤** | **١,٠** | **٦,٤** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### استهلاك عقارات استثمارية

يتمثل استهلاك العقارات الاستثمارية باستهلاك المباني، وتشكل تكلفة الاستهلاك حوالي ٦٩٪ من إجمالي تكلفة إيرادات المُصدر.

ارتفع استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ١٨٠,٧٪ من ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة تسجيل استهلاك العقارات الاستثمارية العائدة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري لأول مرة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م بعد الاستحواذ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م والتي ساهمت بزيادة بند استهلاك العقارات الاستثمارية بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي. ذلك بالإضافة إلى الزيادة في استهلاك العقارات الاستثمارية التي تعكس التأثير السنوي الكامل لعقار بلازا ٤٦ حيث تم الاستحواذ على العقار في ١٥ ديسمبر ٢٠٢١م وفندق السليمانية الذي تم الاستحواذ عليه في ١ يناير ٢٠٢٢م.

ارتفع استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ٤,٢٪ من ٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع إنشاء أدوار إضافية لبعض العقارات وبالتالي زيادة الاستهلاك الخاص بالوحدات الإضافية خلال السنة.

### تكلفة عقارات وأراضي مباعة

تمثل تكلفة العقارات والأراضي المباعة صافي القيمة الدفترية للعقارات المباعة.

ارتفعت تكلفة العقارات والأراضي المباعة من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى بيع العقارات الاستثمارية المملوكة لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، فيلا الهداء وفيلا العفاف.

وارتفعت تكلفة العقارات والأراضي المباعة بنسبة ٣٨,٦٪ من ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب بيع ٢٠ قطعة أرض من بلوك ٢٠، بالإضافة لبيع فيلا واحدة من وحدات فلل الهداء خلال عام ٢٠٢٣م.

### صيانة ومواد

ارتفعت تكاليف الصيانة والمواد من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨٥٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نظراً للاستحواذ على الشركة التابعة حيث إن عقارات المُصدر حتى عام ٢٠٢١م مؤجرة بالكامل لمستأجرين معينين حيث يتحمل المستأجر تكاليف صيانة المبنى. إلا أنه في عام ٢٠٢٢م تحمل المُصدر صيانة مبنى بلازا ٤٦ حيث إنه هو عبارة عن مجمع وحدات تجارية مؤجرة لمستأجرين مختلفين بالإضافة إلى تكلفة صيانة مباني الشركة التابعة. ارتفعت تكاليف الصيانة والمواد إلى ٩٣٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع النمو في عمليات المُصدر خلال الفترة.

### كهرباء ومياه

ارتفعت تكلفة الكهرباء والمياه من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٩٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نظراً للاستحواذ على الشركة التابعة، حيث إن عقارات المُصدر حتى عام ٢٠٢١م مؤجرة بالكامل لمستأجرين معينين حيث يتحمل المستأجر تكاليف الكهرباء والمياه. إلا إنه في عام ٢٠٢٢م، تحمل المُصدر تكاليف الكهرباء والمياه لمجمع بلازا ٤٦ مقابل تحميل المستأجرين قيمة إضافية للخدمات، هذا بالإضافة إلى تكلفة مياه وكهرباء مباني الشركة التابعة. ارتفعت تكلفة الكهرباء والمياه إلى ٤٩٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع النمو في عمليات المُصدر خلال الفترة.

### استهلاك ممتلكات ومعدات

ارتفع مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بنسبة ٢٣١,٧٪ من ٦٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٩٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الاستحواذ على ممتلكات ومعدات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وتسجيل استهلاك لهذه الممتلكات والمعدات لأول مرة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م. انخفض مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بنسبة ١,٠٪ من ١٩٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### أخرى

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٧٩,٨٪ من ١٠٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٨٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وبنسبة ١٦٣,٨٪ من عام ٢٠٢٢م إلى ٢٠٢٣م حيث ارتفعت إلى ٤٨٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وتتمثل المصاريف الأخرى في مصاريف تشغيل متنوعة أخرى بما في ذلك الهاتف والإنترنت وتكييف الهواء وغيرها.

## 5-1-7-5 إجمالي الربح بحسب الشركة

جدول ٥٢: إجمالي الربح بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ١٦,٣٠٧ | ٢٠,٥٤٩ | ٢١,٨٧٠ | ٢٦,٠٪ | ٦,٤٪ | ١٥,٨٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | - | ٢٧,٤٧٥ | ٣٠,٨٧٢ | لا ينطبق | ١٢,٤٪ | لا ينطبق |
| **إجمالي الربح** | **١٦,٣٠٧** | **٤٨,٠٢٤** | **٥٢,٧٤٢** | **١٩٤,٥٪** | **٩,٨٪** | **٧٩,٨٪** |
| **تعديلات مرتبطة بالتوحيد** | **-** | **(٨٠)** | **-** | **لا ينطبق** | **لا ينطبق** | **لا ينطبق** |
| **إجمالي الربح بعد استبعاد التعديلات المرتبطة بالتوحيد** | **١٦,٣٠٧** | **٤٧,٩٤٤** | **٥٢,٧٤٢** | **١٩٤,٠٪** | **١٠,٠٪** | **٧٩,٨٪** |
| **هامش الربح الإجمالي** | | | | | | **نقطة مئوية** |
| شركة بنان العقارية | ٨٦,٣٪ | ٨٣,٧٪ | ٧٩,٣٪ | (٢,٦) | (٤,٤) | (٧,٠) |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | - | ٧٨,٩٪ | ٨٠,٤٪ | لا ينطبق | ١,٥ | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **٨٦,٣٪** | **٨٠,٩٪** | **٧٩,٩٪** | **(٥,٤)** | **(٠,٩)** | **(٦,٣)** |

المصدر: معلومات الإدارة

### شركة بنان العقارية

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٢٦,٠٪ من ١٦,٣ مليون ريال سعودي في ٢٠٢١م إلى ٢٠,٥ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٢م نتيجة زيادة الإيرادات من ١٨,٩ مليون ريال سعودي إلى ٢٤,٥ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. مع ذلك، انخفض هامش الربح الإجمالي من ٨٦,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨٣,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب ارتفاع استهلاك العقارات الاستثمارية.

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٦,٤٪ من ٢٠,٥ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٢م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٣م نتيجة زيادة الإيرادات من ٢٤,٥ مليون ريال سعودي إلى ٢٧,٦ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. مع ذلك، انخفض هامش الربح الإجمالي من ٨٣,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٩,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب ارتفاع تكلفة الأراضي المباعة وارتفاع تكلفة الصيانة.

### شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ١٢,٤٪ من ٢٧,٥ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٢م إلى ٣٠,٩ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٣م نتيجة زيادة الإيرادات من ٣٤,٨ مليون ريال سعودي إلى ٣٨,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. وقد ارتفع هامش الربح الإجمالي بشكل طفيف من ٧٨,٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٨٠,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

## ٥-٧-١-٦ مصاريف عمومية وإدارية

جدول ٥٣: مصاريف عمومية وإدارية بحسب الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٣,٨٥٨ | ٣,٤٤٤ | ٥,١٩٧ | (٧,١٠٪) | ٥٠,٩٪ | ١٦,١٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | - | ٢,٩٣٧ | ٣,٩٤٥ | لا ينطبق | ٣٤,٣٪ | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **٣,٨٥٨** | **٦,٣٨١** | **٩,١٤٢** | **٦٥,٤٪** | **٤٣,٣٪** | **٥٣,٩٪** |
| تعديلات مرتبطة بالتوحيد | - | (٨٠) | - | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| **الإجمالي بعد التعديلات المرتبطة بالتوحيد** | **٣,٨٥٨** | **٦,٣٠١** | **٩,١٤٢** | **٦٣,٣٪** | **٤٥,١٪** | **٥٣,٩٪** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | | | | نقطة مئوية |
| شركة بنان العقارية | ١٠٠,٠٪ | ٥٤,٧٪ | ٥٦,٨٪ | (٤٥,٣) | ٢,٢ | (٤٣,٢) |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٠,٠٪ | ٤٦,٦٪ | ٤٣,٢٪ | ٤٦,٦ | (٣,٥) | ٤٣,٢ |

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٥٤: المصروفات العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| رواتب وأجور وما في حكمها | ١,٥٠٠ | ٣,٥٨٦ | ٤,٥٨١ | ١٣٩,١٪ | ٢٧,٧٪ | ٧٤,٨٪ |
| أتعاب مهنية واستشارا ت | ١,١٦٥ | ٥٧٨ | ١,٤١٥ | (٥٠,٤٪) | ١٤٤,٨٪ | ١٠,٢٪ |
| مكافآت مجلس الإدارة واللجان | ٤٦٢ | ٤٦٢ | ٩٢١ | ٠,٠٪ | ٩٩,٤٪ | ٤١,٢٪ |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| رسوم حكومية | ٢٥١ | ٤٧٢ | ٧٤٩ | ٨٨,٠٪ | ٥٨,٧٪ | ٧٢,٧٪ |
| مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة | - | ٢٢٨ | ٥٨٣ | لا ينطبق | ١٥٥,٧٪ | ٠,٠٪ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ١١١ | ٩٧ | ١٨٨ | (١٢,٦٪) | ٩٣,٨٪ | ٣٠,١٪ |
| القرطاسية والمطبوعات | ٦٧ | ١٢٦ | ١٢٤ | ٨٨,١٪ | (١,٦٪) | ٣٦,٠٪ |
| استهلاك موجودات حق استخدام | - | - | ١٠٧ | لا ينطبق | لا ينطبق | ٠,٠٪ |
| مصاريف سيارات | ٢ | ٦٩ | ٥٨ | ٣٣٥٠,٠٪ | (١٥,٩٪) | ٤٣٨,٥٪ |
| الكهرباء والهاتف | ٤٠ | ١٤٨ | ٣٨ | ٢٧٠,٠٪ | (٧٤,٣٪) | (٢,٥٪) |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٢٣ | ١٢ | ٢٤ | (٤٧,٨٪) | ١٠٠,٠٪ | ٢,٢٪ |
| صيانة عامة | ١٣ | ٢٥ | - | ٩٢,٣٪ | (١٠٠,٠٪) | ٠,٠٪ |
| أخرى | ٢٢٥ | ٤٩٧ | ٣٥٣ | ١٢٠,٩٪ | (٢٩,٠٪) | ٢٥,٣٪ |
| **إجمالي** | **٣,٨٥٨** | **٦,٣٠١** | **٩,١٤٢** | **٦٣,٣٪** | **٤٥,١٪** | **٥٣,٩٪** |
| كنسبة مئوية من الإيرادات | | | | | | نقطة مئوية |
| رواتب وأجور وما في حكمها | ٧,٩٪ | ٦,٠٪ | ٦,٩٪ | (١,٩) | ٠,٩ | (١,٠) |
| أتعاب مهنية واستشارات | ٦,٢٪ | ١,٠٪ | ٢,١٪ | (٥,٢) | ١,١ | (٤,١) |
| مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان | ٢,٤٪ | ٠,٨٪ | ١,٤٪ | (١,٦) | ٠,٦ | (١,٠) |
| رسوم حكومية | ١,٣٪ | ٠,٨٪ | ١,١٪ | (٠,٥) | ٠,٣ | (٠,٢) |
| مخصص خسائر الائتمان المتوقعة | ٠,٠٪ | ٠,٤٪ | ٠,٩٪ | ٠,٤ | ٠,٥ | ٠,٩ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٠,٦٪ | ٠,٢٪ | ٠,٣٪ | (٠,٤) | ٠,١ | (٠,٣) |
| القرطاسية والمطبوعات | ٠,٤٪ | ٠,٢٪ | ٠,٢٪ | (٠,٢) | (٠,٠) | (٠,٢) |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | ٠,٢٪ | ٠,٠ | ٠,٢ | ٠,٢ |
| مصاريف سيارات | ٠,٠٪ | ٠,١٪ | ٠,١٪ | ٠,١ | (٠,٠) | ٠,١ |
| الكهرباء والهاتف | ٠,٢٪ | ٠,٢٪ | ٠,١٪ | ٠,٠ | (٠,١) | (٠,١) |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٠,١٪ | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | (٠,١) | ٠,٠ | (٠,١) |
| صيانة عامة | ٠,١٪ | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | (٠,١) | (٠,٠) | (٠,١) |
| أخرى | ١,٢٪ | ٠,٨٪ | ٠,٥٪ | (٠,٤) | (٠,٣) | (٠,٧) |
| **إجمالي** | **٢٠,٤٪** | **١٠,٦٪** | **١٣,٩٪** | **(٩,٨)** | **٣,٣** | **(٦,٥)** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بشكل أساسي برواتب وأجور وما في حكمها، أتعاب مهنية واستشارات، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان، رسوم حكومية، ومصاريف أخرى.

### رواتب وأجور وما في حكمها

يتعلق بند رواتب وأجور وما في حكمها برواتب الموظفين بدوام كامل والعاملين في المكتب الرئيسي.

ارتفعت مصاريف رواتب وأجور وما في حكمها بنسبة ١٣٩,٠٪ من ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشياً مع زيادة عدد الموظفين من ١٨ موظفاً في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٠ موظفاً في السنة المالية ٢٠٢٢م بعد الاستحواذ على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ودمج التكاليف الخاصة بها.

كما ارتفعت مصاريف رواتب وأجور وما في حكمها بنسبة ٢٧,٨٪ من ٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الزيادة في عدد الموظفين من ٥٠ موظف في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٧ موظفًا في ٢٠٢٣م، بما في ذلك ٤ موظفين في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري و٣ موظفين في شركة بنان العقارية. ذلك بالإضافة إلى صرف مكافآت بقيمة ٣١٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م مما ساهم في ارتفاع مصاريف هذا البند.

### أتعاب مهنية واستشارية

تتعلق الرسوم المهنية والاستشارية برسوم التدقيق والرسوم القانونية والاستشارية التي يتكبدها المُصدر. انخفضت الرسوم المهنية والاستشارية بنسبة ٥٠,٤٪ من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة تكبد المُصدر تكاليف إضافية في السنة المالية ٢٠٢١م تتعلق برسوم الإدراج في السوق الموازية (نمو). وارتفعت الرسوم المهنية والاستشارية بنسبة ١٤٤,٨٪ من ٥٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب المصاريف المهنية والاستشارية المتعلقة بالانتقال إلى السوق المالية الرئيسية.

### مكافآت مجلس الإدارة واللجان

ارتفعت مصاريف مكافآت مجلس الإدارة واللجان بنسبة ١٣٩٪ من ٤٦٢ ألف ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠٢١م و٢٠٢٢م إلى ٩٢١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع تكاليف مكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه لشركة بنان العقارية وشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في السنة المالية ٢٠٢٣م، خاصةً بعد إنشاء لجنة الترشيحات والمكافآت للمُصدر خلال عام ٢٠٢٣م.

### رسوم حكومية

تتمثل الرسوم الحكومية بشكل رئيسي في رسوم الإقامات وتأشيرات السفر للموظفين الأجانب.

ارتفعت الرسوم الحكومية من ٢٥١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٧٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الزيادة في عدد الموظفين خلال الفترة نتيجة الاستحواذ على الشركة التابعة.

كما ارتفعت الرسوم الحكومية من ٤٧٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٤٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الزيادة في عدد الموظفين خلال الفترة.

### مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

ارتفع مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٢٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى ٥٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م توافقًا مع الزيادة في رصيد الذمم المدينة التجارية في تلك الفترات.

### استهلاك الممتلكات والمعدات

يتعلق استهلاك الممتلكات والمعدات باستهلاك الأجهزة الكهربائية ومكيفات الهواء والمركبات وأجهزة الحاسوب المرتبطة بالمكتب الرئيسي. انخفض مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات من ١١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م. ثم ارتفع مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات من ٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٨٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الإضافات على الأثاث والتركيبات خلال السنة.

### قرطاسية ومطبوعات

ارتفعت مصاريف القرطاسية والمطبوعات من ٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٢٤ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بعد الاستحواذ على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري وإضافة المصروفات المرتبطة بها.

### استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتعلق استهلاك موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار المُصدر في المجمع التجاري- بلوك ١٤ المتعلق بالمكتب الرئيسي الذي تم الاستحواذ عليه في السنة المالية ٢٠٢٣م، حيث بلغ مصروف الاستهلاك المشار إليه ١٠٧ ألف ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### مصاريف سيارات

تتعلق مصاريف السيارات بالمركبات التي يستخدمها موظفو المُصدر. ارتفعت مصاريف السيارات من ٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة للاستحواذ على الشركة التابعة حيث إن شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري لديها

مصروف سيارات مرتفع نسبةً إلى شركة بنان العقارية. انخفضت مصاريف السيارات إلى ٥٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### الكهرباء والهاتف

يخص هذا البند المصاريف المتعلقة بالكهرباء والهاتف للمكتب الرئيسي للمُصدر والشركة التابعة. ارتفعت مصاريف الكهرباء والهاتف من ٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٤٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نظراً لتحمل المُصدر لمصاريف الكهرباء والهاتف لبعض العقارات التشغيلية خلال عام ٢٠٢٢م. ثم انخفضت مصاريف الكهرباء والهاتف من ١٤٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة إعادة تبويب مصاريف الكهرباء والهاتف الخاصة بالعقارات المؤجرة إلى تكاليف الإيرادات.

### إطفاء الموجودات غير الملموسة

تتعلق مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة برسوم إطفاء البرامج الالكترونية المستخدمة في المكتب الرئيسي لعمليات المُصدر، والتي شكلت ما نسبته ٠,١٪ من إجمالي الإيرادات خلال السنوات المالية الثلاث السابقة.

### صيانة عامة

ارتفعت تكلفة الصيانة العامة من ١٣ ألف ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢١م إلى ٢٥ ألف ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٢م لتشكل ٠,١٪ من إجمالي الإيرادات. لم يسجل المُصدر تكاليف صيانة في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### أخرى

تتمثل المصاريف العمومية والإدارية الأخرى بشكل رئيسي في مصاريف المرافق والمصروفات المتنوعة، والتي ارتفعت من ٢٢٥ ألف ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢١م إلى ٤٩٧ ألف ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٢م نتيجة توحيد قائمة الدخل بعد الاستحواذ على الشركة التابعة بالإضافة إلى إعادة تبويب بعض المصروفات إلى بند (أخرى)، ثم انخفضت إلى ٣٥٣ ألف ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٣م.

## ٧-١-٧-٥ إيرادات أخرى

جدول ٥٥: الإيرادات الأخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| خدمات وإدارة | - | ٧٣٦ | ٧١١ | لا ينطبق | ٢١,٧٪ | لا ينطبق |
| إيرادات فوائد ودائع بنكية | - | ٦٨ | ٣٣٩ | لا ينطبق | ٣٩٨,١٪ | لا ينطبق |
| إيرادات سعي | ٢٦٢ | ١٠٧ | ١٥ | (٥٩,١٪) | (٨٥,٩٪) | (٩٤,٢٪) |
| صافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية | - | (٦٥٨) | - | لا ينطبق | (١٠٠,٠٪) | لا ينطبق |
| أخرى | - | - | ٢٣٩ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| **إجمالي** | **٢٦٢** | **٢٥٣** | **١,٣٠٤** | **(٦١,٣٪)** | **١١٨٨,٦٪** | **٣٩٨,٥٪** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### خدمات وإدارة

يتعلق بند الخدمات والإدارة بالإيرادات من الخدمات الإدارية للعقارات التي يديرها المُصدر. ارتفعت إيرادات الخدمات والإدارة من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧٣٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم انخفضت قليلاً إلى ٧١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. وتتضمن تلك الإيرادات بشكل رئيسي العوائد الناتجة عن إدارة بلازا ٤٦، وعمارة الرائد، وفندق السليمانية، وغيرها.

### إيرادات فوائد ودائع بنكية

ارتفعت إيرادات فوائد ودائع بنكية من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى ٣٣٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م والتي تتعلق بالفوائد المكتسبة من الودائع البنكية لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

### إيرادات سعي

تتعلق إيرادات السعي بالعمولات على الوحدات المؤجرة حيث انخفضت إيرادات السعي من ٢٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٠٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى ١٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### صافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية

بلغ صافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية ٦٥٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والمتعلقة ببيع عقار خريص.

### أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بإيرادات الدعم الحكومي (مثل برنامج دعم التوظيف)، حيث بلغت ٢٣٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

## ٨-١-٧-٥ تكاليف تمويلية

جدول ٥٦: تكاليف التمويل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| تكاليف تمويل على القروض | ٤٨٢ | ٤,٦٩٧ | ٦,١٦٨ | ٪٨٧٣,٨ | ٪٣١,٣ | ٪٢٥٧,٧ |
| مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين | ٨ | ٣٩ | ٥٧ | ٪٣٧٣,٣ | ٪٤٥,٦ | ٪١٦٦,٩ |
| تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار | - | - | ٣٠ | لا ينطبق | لا ينطبق | لا ينطبق |
| **إجمالي** | ٤٩١ | ٤,٧٣٦ | ٦,٢٥٥ | ٪٨٦٥,٣ | ٪٣٢,١ | ٪٢٥٦,٩ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### تكاليف تمويل على القروض

ارتفعت تكاليف التمويل على القروض من ٤٨٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في القروض قصيرة وطويلة الأجل المستخدمة خلال السنة.

### مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين

ارتفع مصروف العمولة على التزامات منافع الموظفين من ٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم ارتفعت إلى ٥٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع زيادة عدد الموظفين بعد الاستحواذ على الشركة التابعة.

### تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار

سجل المُصدر تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار بقيمة ٣٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م المتعلقة بعقد الإيجار للمكتب الرئيسي، حيث كان عقد الإيجار في السابق قصير الأجل بطبيعته وكان يتم تسجيله كمصروفات إيجار.

## ٢-٧-٥ قائمة المركز المالي الموحدة

جدول ٥٧: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الموجودات | | | |
| الموجودات غير المتداولة | | | |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| ممتلكات ومعدات | ١,١٩٣ | ١,٣٣٣ | ١,٩٠٥ |
| عقارات استثمارية | ٥٨٢,٣٦٤ | ٥٧٠,٨٣٤ | ٥٦٦,٤٣٦ |
| موجودات غير ملموسة | ١٣ | ٩٣ | ٦٩ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ٢٣,٩١٣ | ٢٩,٧٦٥ | ٣٢,٢٩٣ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ٧١٤ | - | - |
| استثمارات في شركة زميلة | ٩,٧٥٦ | ٩,٢٣٧ | ١٠,٠٧٩ |
| موجودات حق استخدام | - | - | ٣٦٠ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | **٦١٧,٩٥٢** | **٦١١,٢٦٢** | **٦١١,١٤٣** |
| موجودات متداولة | | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٢,٣٠٨ | ٣,٢٩٣ | ٣,٦٨١ |
| أراضي متاحة للبيع | - | - | ١٨,٤٣٢ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | ١٤٦ | ١٦٢ | ١٤٨ |
| مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات مالية أخرى | ١,٤٦٨ | ١,١٨٥ | ١,٥٣٣ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٢٢,٨٧١ | - | ٢,٦٣٧ |
| نقدية وشبه نقدية | ١٤,١١٦ | ٣,٤٥٤ | ٢٣,٣٥١ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | **٤٠,٩١٠** | **٨,٠٩٤** | **٤٩,٧٨٣** |
| **إجمالي الموجودات** | **٦٥٨,٨٦٢** | **٦١٩,٣٥٦** | **٦٦٠,٩٢٦** |
| حقوق الملكية والمطلوبات | | | |
| حقوق الملكية | | | |
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٥,٠١١ | ٧,٦٦٢ | ٧,٦٦٢ |
| احتياطيات أخرى | ٣٩,٤١٤ | ٣٩,٤٨٦ | ٣٩,٦٢١ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,١٠٢ | ١٠٦,٩٥٢ | ١٣١,٧١٨ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | **٣٣٨,٥٢٧** | **٣٥٤,١٠٠** | **٣٧٩,٠٠٢** |
| الحصص غير المسيطرة | ١٥١,٠٥٣ | ١٥٧,١٨٠ | ١٦٥,٩٠٢ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | **٤٨٩,٥٨١** | **٥١١,٢٨٠** | **٥٤٤,٩٠٤** |
| المطلوبات | | | |
| المطلوبات غير متداولة | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء غير متداول | ١٠٤,٦٠٠ | ٦٤,٩٨٦ | ٥٥,١١٢ |
| التزامات منافع الموظفين | ١,٢٤٧ | ١,٤٠٣ | ١,٤٢٩ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء غير متداول | - | - | ٢٥٠ |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | **١٠٥,٨٤٧** | **٦٦,٣٨٩** | **٥٦,٧٩١** |
| المطلوبات المتداولة | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ١٨,٠٧٢ | ١٣,٠٣٧ | ٢٨,٧٣١ |
| قروض قصيرة الأجل | ١٦,٠١٣ | ٥,٠٠٠ | - |
| التزامات عقود الإيجار – جزء متداول | - | - | ١١٢ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ١١,٥٥٤ | ٦,٩٤٧ | ٨,٦٦١ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ١٦,٢٨٣ | ١٥,٥٥٥ | ٢٠,٥٤١ |
| زكاة مستحقة | ١,٥١٢ | ١,١٤٩ | ١,١٨٦ |
| إجمالي المطلوبات المتداولة | ٦٣,٤٣٤ | ٤١,٦٨٨ | ٥٩,٢٣١ |
| **إجمالي المطلوبات** | **١٦٩,٢٨١** | **١٠٨,٠٧٦** | **١١٦,٠٢٢** |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | **٦٥٨,٨٦٢** | **٦١٩,٣٥٦** | **٦٦٠,٩٢٦** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

جدول ٥٨: مؤشرات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معلومات الإدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|---|
| العائد على الموجودات | لا ينطبق* | ٦,٦٪ | ٦,٦٪ |
| العائد على حقوق المساهمين | لا ينطبق* | ٨,٠٪ | ٨,١٪ |
| نسبة الديون إلى حقوق المساهمين** | ٠,٢٨ | ٠,١٦ | ٠,١٥ |
| نسبة التداول (مرة) | ٠,٦٤ | ٠,١٩ | ٠,٨٤ |
| أيام مستحقات المبيعات المعلقة يوم (***) | لا ينطبق* | ٢٦ | ٢٧ |

المصدر: معلومات الإدارة

* لا يمكن حساب مؤشرات الأداء الرئيسية المشار إليها أعلاه بما في ذلك العائد على الموجودات والعائد على حقوق المساهمين وأيام مستحقات المبيعات المعلقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حيث لم يتم توحيد قائمة الربح والخسارة في السنة المالية ٢٠٢١م إنما تم التوحيد على مستوى قائمة المركز المالي فقط نظراً لحدوث الاستحواذ بنهاية العام المالي ٢٠٢١م وتحديداً بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١م.

** تم احتساب التزامات عقود الإيجار ضمن الديون لحساب نسبة الديون إلى حقوق المساهمين.

*** تم احساب متوسط أيام مستحقات المبيعات المعلقة باستخدام إجمالي الذمم التجارية إجمالي إيرادات التأجير مضروبًا في ٣٦٥ يومًا.

## الموجودات

### الموجودات غير المتداولة

انخفض إجمالي الموجودات غير المتداولة بقيمة ٦,٧ مليون ريال سعودي من ٦١٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ويعود ذلك إلى الانخفاض في رصيد العقارات الاستثمارية بقيمة ١١,٥ مليون ريال سعودي من ٥٨٢,٤ مليون ريال سعودي إلى ٥٧٠,٨ مليون ريال سعودي نتيجة استبعادات بلغت ١٦,٥ مليون ريال سعودي تتعلق باستبعاد مبنى خريص (١٠,٧ مليون ريال سعودي) وفيلا العفاف في جدة (١,٢ مليون ريال سعودي)، واستبعاد بعض وحدات من مشروع فلل الهداء (١,٧ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى زيادة الاستهلاك المتراكم من مصروف الاستهلاك بقيمة ٦,٨ مليون ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئيًا ارتفاع في رصيد الاستثمارات في المشاريع المشتركة بقيمة ٥,٩ مليون ريال سعودي نتيجة إضافات على الاستثمار في مشروع المركز التجاري- بلوك ١٤ في حي المعذر الشمالي.

استقر إجمالي الموجودات غير المتداولة وبلغ ٦١١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث انخفض رصيد العقارات الاستثمارية بقيمة ٤,٤ مليون ريال سعودي من ٥٧٠,٨ مليون ريال سعودي إلى ٥٦٦,٤ مليون ريال سعودي بسبب مصاريف استهلاك بلغت ٧,١ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى استبعادات بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي والمتعلقة باستبعاد إضافي لوحدات في مشروع فلل الهداء. وقد قابل ذلك جزئيًا ارتفاع في الاستثمارات في المشاريع المشتركة بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي نتيجة الارتفاع في حصة الأرباح من مشاريع المركز التجاري- بلوك ١٤ في حي المعذر الشمالي وعمارة البديعة، بالإضافة إلى الارتفاع في استثمارات في شركة زميلة بقيمة ٠,٨ مليون ريال سعودي حيث بلغت حصة المُصدر من صافي الدخل السنوي للشركة الزميلة ١,٠ مليون ريال سعودي.

### الموجودات المتداولة

انخفض إجمالي الموجودات المتداولة بقيمة ٣٢,٨ مليون ريال سعودي من ٤٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢٢,٩ مليون ريال سعودي إلى صفر نتيجة الاستبعاد التام للمحفظة الاستثمارية للمُصدر خلال الفترة المالية المشار إليها. ذلك بالإضافة إلى الانخفاض في الموجودات النقدية وشبه النقدية بقيمة ١٠,٧ مليون ريال سعودي من ١٤,١ مليون ريال سعودي إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي بشكل أساسي نتيجة سداد قروض طويلة الأجل بقيمة ٥٨,٢ مليون ريال سعودي.

ارتفع إجمالي الموجودات المتداولة بمقدار ٤١,٧ مليون ريال سعودي من ٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في الموجودات النقدية وشبه النقدية بقيمة ١٩,٩ مليون ريال سعودي بشكل أساسي نتيجة حصول المُصدر على قروض (+٥١,٣ مليون ريال سعودي)، وقابلها سداد القروض طويلة الأجل (-٤٥,٥ مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، تعود الزيادة في الموجودات المتداولة أيضاً إلى إضافة في الأراضي المتاحة للبيع بلغت قيمتها ١٨,٤مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مقارنةً بالصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) حيث قام المُصدر بشراء مساحة ٢٥٪ من البلوكات رقم (١٥-١٨-١٩-٢٠) في حي القادسية بالرياض.

### حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية بقيمة ٢١,٧ مليون ريال سعودي من ٤٨٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ويعود السبب بشكل رئيسي إلى الارتفاع في الأرباح المبقاة بقيمة ١٢,٩ مليون ريال سعودي من ٩٤,١ مليون ريال سعودي إلى ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي تماشيًا مع تسجيل المُصدر أرباح بلغت ٤٠,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م، بالإضافة إلى الارتفاع في الحصص غير المسيطرة بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي من ١٥١,١ مليون ريال سعودي إلى ١٥٧,٢ مليون ريال سعودي وهي متعلقة بالأسهم المملوكة من قبل المساهمين الآخرين في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

كما ارتفعت حقوق الملكية بقيمة ٣٣,٦ مليون ريال سعودي من ٥١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٤٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الارتفاع في الأرباح المبقاة بقيمة ٢٤,٨ مليون ريال سعودي من ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٣١,٧ مليون ريال سعودي، حيث سجل المُصدر أرباح بلغت ٤٣,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م، بالإضافة إلى الارتفاع في حقوق الملكية غير المسيطرة بقيمة ٨,٧ مليون ريال سعودي من ١٥٧,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

## المطلوبات

### المطلوبات غير المتداولة

انخفضت المطلوبات غير المتداولة بقيمة ٣٩,٥ مليون ريال سعودي من ١٠٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في الجزء غير المتداول من القروض الطويلة الأجل بقيمة ٣٩,٦ مليون ريال سعودي من ١٠٤,٦ مليون ريال سعودي إلى ٦٥,٠ مليون ريال سعودي نتيجة سداد أقساط بلغت ٧٦,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت المطلوبات غير المتداولة بقيمة ٩,٦ مليون ريال سعودي من ٦٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الانخفاض في الجزء غير المتداول من القروض الطويلة الأجل بقيمة ٩,٩ مليون ريال سعودي من ٦٥,٠ مليون ريال سعودي إلى ٥٥,١ مليون ريال سعودي نتيجة تسويات بلغت ٦٠,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

### المطلوبات المتداولة

انخفضت المطلوبات المتداولة بقيمة ٢١,٧مليون ريال سعودي من ٦٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في القروض القصيرة الأجل بقيمة ١١,٠ مليون ريال سعودي من ١٦,٠ مليون ريال سعودي إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي، وذلك نتيجة تسويات للقروض قصيرة الأجل بلغت ١٩,٠ مليون ريال سعودي قابلها بشكل جزئي قروض مستلمة بقيمة ٨,٠ مليون ريال

سعودي. كذلك ساهم في انخفاض إجمالي المطلوبات المتداولة الانخفاض في الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بقيمة ٥,٠ مليون ريال سعودي من ١٨,١ مليون ريال سعودي إلى ١٣,٠ مليون ريال سعودي، وكذلك الانخفاض في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي من ١١,٦ مليون ريال سعودي إلى ٦,٩ مليون ريال سعودي نتيجة تسوية المُصدر مستحقاته لـ (صالح الحقباني) والمتعلقة بأسهم الاستثمار الإضافية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، بالإضافة إلى تسويات متعلقة بالمشروع المشترك (مجمع التجاري في التحلية).

ارتفعت المطلوبات المتداولة بقيمة ١٧,٥مليون ريال سعودي من ٤١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بقيمة ١٥,٧ مليون ريال سعودي من ١٣,٠ مليون ريال سعودي إلى ٢٨,٧ مليون ريال سعودي نتيجة حصول المُصدر على قروض جديدة خلال الفترة، بالإضافة إلى الارتفاع في الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى بقيمة ٥,٠ مليون ريال سعودي من ١٥,٦ مليون ريال سعودي إلى ٢٠,٥ مليون ريال سعودي تماشياً مع الارتفاع في إيرادات الإيجار المدفوعة مقدماً بقيمة ٣,٧ مليون ريال سعودي والمتعلقة بشكل أساسي بمجمع الحقباني ومبنى «**أوفال**» .

### ١-٢-٧-٥ الممتلكات والمعدات

جدول ٥٩: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | أجهزة كهربائية ومكيفات | سيارات | أجهزة حاسب آلي | أثاث وتجهيزات | معدات وأدوات | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ١,٢٩٣ | ٢٣٠ | ٦٨٥ | ٣,٧٧٤ | ١٩٣ | ٥٥٤ | ٦,٧٢٨ |
| إضافات | - | ١٠٨ | ١٧ | ١٤ | - | ٢٩٨ | ٤٣٧ |
| تحويلات | - | - | - | ٥١٤ | - | (٥١٤) | - |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ١,٢٩٣ | ٣٣٨ | ٧٠٢ | ٤,٣٠١ | ١٩٣ | ٣٣٨ | ٧,١٦٤ |
| إضافات | ٥ | ١٠٣ | ١٢٠ | ٧٢٩ | - | - | ٩٥٧ |
| تحويلات | - | - | - | ٣٣٨ | - | (٣٣٨) | - |
| استبعادات | - | (٤٩) | - | - | - | - | (٤٩) |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١,٢٩٨ | ٣٩٢ | ٨٢٢ | ٥,٣٦٨ | ١٩٣ | - | ٨,٠٧٢ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ١,٠٨٢ | ١٨٥ | ٦٢٤ | ٣,٤٦٤ | ١٨٠ | - | ٥,٥٣٥ |
| المحمل خلال السنة | ٦٢ | ٣١ | ٢٤ | ١٧٣ | ٦ | - | ٢٩٦ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ١,١٤٤ | ٢١٦ | ٦٤٨ | ٣,٦٣٨ | ١٨٥ | - | ٥,٨٣١ |
| المحمل خلال السنة | ٦٠ | ٤٨ | ٢٢ | ٢٥٠ | ٤ | - | ٣٨٥ |
| استبعادات | - | (٤٩) | - | - | - | - | (٤٩) |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١,٢٠٤ | ٢١٥ | ٦٧١ | ٣,٨٨٨ | ١٨٩ | - | ٦,١٦٧ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٩٤ | ١٧٧ | ١٥١ | ١,٤٨٠ | ٤ | - | ١,٩٠٥ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ١٤٩ | ١٢٢ | ٥٣ | ٦٦٣ | ٧ | ٣٣٨ | ١,٣٣٣ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٢١١ | ٤٥ | ٦٠ | ٣٠٩ | ١٣ | ٥٥٤ | ١,١٩٣ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ارتفعت الممتلكات والمعدات من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في رصيد الأثاث والتجهيزات من ٣٠٩ ألف ريال سعودي إلى ٦٦٣ ألف ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في رصيد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٥٥٤ ألف ريال سعودي إلى ٣٣٨ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت مجدداً الممتلكات والمعدات من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي بشكل أساسي نتيجة الارتفاع

في رصيد المعدات والأدوات بقيمة ٨١٦ ألف ريال سعودي من ٦٦٣ ألف ريال سعودي إلى ١,٥ مليون ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في رصيد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٣٣٨ ألف ريال سعودي إلى صفر خلال الفترة.

### أجهزة كهربائية ومكيفات

انخفض رصيد الأجهزة الكهربائية والمكيفات من ٢١١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب استهلاك محمل بلغ ٦٢ ألف ريال سعودي خلال السنة.

انخفض مجدداً رصيد الأجهزة الكهربائية والمكيفات من ١٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة استهلاك محمل بلغ ٦٠ ألف ريال سعودي خلال السنة، قابله جزئياً إضافات بلغت ٥ آلاف ريال سعودي خلال الفترة.

### سيارات

ارتفع رصيد السيارات من ٤٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة إضافات بقيمة ١٠٨ ألف ريال سعودي تحت إدارة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري، وقد قابل ذلك جزئياً رسوم استهلاك بلغت ٣١ ألف ريال سعودي خلال العام.

ارتفع رصيد السيارات من ١٢٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات متعلقة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري بلغت ١٠٣ آلاف ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئياً استهلاك محمل بلغ ٤٨ ألف ريال سعودي خلال سنة ٢٠٢٣م.

### أجهزة حاسب آلي

انخفض رصيد أجهزة الحاسب الآلي من ٦٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب استهلاك محمل بلغ ٢٤ ألف ريال سعودي خلال السنة، وقد قابل ذلك جزئياً إضافات بلغت ١٧ ألف ريال سعودي.

ارتفع رصيد أجهزة الحاسب الآلي من ٥٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٥١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات بلغت ١٢٠ ألف ريال سعودي متعلقة بشركة بنان العقارية وقد قابل ذلك جزئياً استهلاك محمل بلغ ٢٢ ألف ريال سعودي خلال السنة.

### أثاث وتجهيزات

يتمثل بند الأثاث والتجهيزات بالأثاث الخاص بمكاتب المُصدر. ارتفع رصيد الأثاث والتجهيزات من ٣٠٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة تحويلات من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بلغت ٥١٤ ألف ريال سعودي وإضافات بلغت ١٣ ألف ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئياً استهلاك محمل بلغ ١٧٣ ألف ريال سعودي خلال السنة.

ارتفع مجدداً رصيد أثاث وتجهيزات من ٦٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات بلغت ٧٢٩ ألف ريال سعودي وتحويلات من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بلغت ٣٣٨ ألف ريال سعودي، وقد قابل ذلك جزئياً استهلاك محمل بلغ ٢٥٠ ألف ريال سعودي خلال السنة.

### معدات وأدوات

انخفض رصيد المعدات والأدوات من ١٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ومجدداً إلى ٤ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب استهلاك محمل بلغ ٦ آلاف ريال سعودي و٤ آلاف ريال سعودي خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتعلق الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بعدد من الأصول التي تم الاستحواذ عليها ولكنها ليست جاهزة للاستخدام، حيث تخضع لأعمال التجديد والصيانة.

انخفض رصيد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٥٥٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٣٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحويل أصول بقيمة ٥١٤ ألف ريال سعودي إلى أثاث وتجهيزات، وقد قابل ذلك جزئياً إضافات بلغت ٢٩٨ ألف ريال سعودي متعلقة بشركة بنان العقارية.

انخفض رصيد الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من ٣٣٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث تم تحويل كل الأصول المصنفة تحت هذه الفئة إلى أثاث وتجهيزات.

### ٥-٧-٢-٢ العقارات الاستثمارية

تجدر الإشارة إلى أن عدد العقارات الاستثمارية المعروضة أدناه لكل من شركة بنان العقارية وشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري قد يكون مختلفاً عن عدد العقارات الاستثمارية المعروضة في الأقسام الأخرى من ملف الانتقال، حيث إن التحليل المالي للعقارات الاستثمارية تم إجراؤه بناءً على تصنيف العقارات حسب موقعها الجغرافي في حيز واحد وحسب استخدامها التشغيلي وليس حسب تسجيلها القانوني (عدد الصكوك).

جدول ٦٠ : صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣٥٠,٧٨٦ | ٢٦٨,٩١٦ | ١٠,٦٠٧ | ٦٣٠,٣٠٨ |
| إضافات خلال السنة | - | ١,٣٠٩ | ٦,٤٧٠ | ٧,٧٧٩ |
| استبعادات خلال السنة | (٩,٥٩٤) | (٦,٨٩٩) | - | (١٦,٤٩٢) |
| تحويلات | - | ١٣,٤١٠ | (١٣,٤١٠) | - |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٣٤١,١٩٢ | ٢٧٦,٧٣٦ | ٣,٦٦٦ | ٦٢١,٥٩٤ |
| إضافات خلال السنة | - | - | ٢,٨٠٢ | ٢,٨٠٢ |
| استبعادات خلال السنة | (٩٢٤) | (١,٧١٤) | - | (٢,٦٣٨) |
| تحويلات | - | ٦,٤٦٩ | (٦,٤٦٩) | - |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٨١,٤٩٠ | - | ٦٢١,٧٥٩ |
| **مجمع الاستهلاك** | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | - | ٤٢,٩٠١ | - | ٤٢,٩٠١ |
| استهلاك السنة | - | ٦,٨٢٤ | - | ٦,٨٢٤ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٢,٨٧٥) | - | (٢,٨٧٥) |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | - | ٤٦,٨٥٠ | - | ٤٦,٨٥٠ |
| استهلاك السنة | - | ٧,١٠٩ | - | ٧,١٠٩ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٩) | - | (٩) |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | - | ٥٣,٩٥٠ | - | ٥٣,٩٥٠ |
| **الانخفاض في القيمة** | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٦٧ | ٤,٩٧٧ | - | ٥,٠٤٣ |
| عكس الانخفاض خلال السنة | - | (١,٠٦٦) | - | (١,٠٦٦) |
| استبعادات خلال السنة | (٦٧) | - | - | (٦٧) |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | - | ٣,٩١١ | - | ٣,٩١١ |
| عكس الانخفاض خلال السنة | - | (٢,٤١٢) | - | (٢,٤١٢) |
| استبعادات خلال السنة | - | (١٢٦) | - | (١٢٦) |

| ألف ريال سعودي | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | - | ١,٣٧٣ | - | ١,٣٧٣ |
| صافي القيمة الدفترية | | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٢٦,١٦٨ | - | ٥٦٦,٤٣٦ |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٣٤١,١٩٢ | ٢٢٥,٩٧٥ | ٣,٦٦٦ | ٥٧٠,٨٣٤ |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م** | ٣٥٠,٧١٩ | ٢٢١,٠٣٨ | ١٠,٦٠٧ | ٥٨٢,٣٦٤ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية ٥٦٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتتعلق بالأراضي والمباني التي تستخدم لغرض توليد الإيرادات من عقود الإيجار. يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالتكلفة التاريخية مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم باستخدام طريقة القسط الثابت، ويتم تقييمها بشكل نصف سنوي لتحديد انخفاض القيمة من قبل مقيم مستقل مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

### أراضي

انخفضت قيمة الأراضي من ٣٥٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٤١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الاستبعادات بقيمة ٩,٦ مليون ريال سعودي المرتبطة بشكل رئيسي بأرض مبنى خريص. انخفضت قيمة الأراضي من ٣٤١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٤٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الاستبعادات المتعلقة بفلل الهداء.

### مباني

ارتفعت قيمة المباني من ٢٢١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة التحويلات من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بقيمة ١٣,٤ مليون ريال سعودي والإضافات بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي المرتبطة بمبنى الحقباني التجاري. هذا بالإضافة إلى عكس انخفاض في القيمة بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة. وقد قابل ذلك جزئياً استبعادات بقيمة ٤,٠ مليون ريال سعودي المتعلقة بمبنى خريص وفيلا العفاف ووحدات من فلل الهداء، بالإضافة إلى استهلاك السنة بقيمة ٦,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفعت قيمة المباني من ٢٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة عكس انخفاض في القيمة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة. بينما قابل ذلك جزئياً استبعادات بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي المتعلقة بوحدات من فلل الهداء، بالإضافة إلى استهلاك السنة بقيمة ٧,١ مليون ريال سعودي.

### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تجديدات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المُصدر.

انخفضت قيمة أعمال رأسمالية تحت التنفيذ من ١٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة التحويلات بقيمة ١٣,٤ مليون ريال سعودي للمباني. إلا أنه قابل ذلك جزئياً إضافات بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي.

انخفضت قيمة أعمال رأسمالية تحت التنفيذ من ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويعود ذلك بشكل رئيسي للتحويلات بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي للمباني نتيجة اكتمال الأعمال. بالمقابل، تمت إضافات بقيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي تتعلق بملاحق إضافية في مركز الحقباني التجاري ومركز التحلية التجاري وعمارة ومستودع الشفا وعمارة المربع.

جدول ٦١: العقارات الاستثمارية بحسب الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٢٧١,٠٨٧ | ٢٥٧,٤٥٩ | ٢٥٤,٠٣١ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٣١١,٢٧٧ | ٣١٣,٣٧٥ | ٣١٢,٤٠٦ |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) |
|---|---|---|---|
| **إجمالي** | **٥٨٢,٣٦٤** | **٥٧٠,٨٣٤** | **٥٦٦,٤٣٦** |
| **كنسبة مئوية من الإجمالي** | | | |
| شركة بنان العقارية | ٤٦,٥٪ | ٤٥,١٪ | ٤٤,٨٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٥٣,٥٪ | ٥٤,٩٪ | ٥٥,٢٪ |

المصدر: معلومات الإدارة

شكلت العقارات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة بنان العقارية ٤٤,٨٪ من إجمالي قيمة العقارات الاستثمارية للمُصدر وشركته التابعة، في حين شكلت العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ٥٥,٢٪ من إجمالي قيمة العقارات الاستثمارية للمُصدر وشركته التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### عقارات استثمارية – شركة بنان العقارية

جدول ٦٢: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) |
|---|---|---|---|
| بلازا ٤٦ | ٧٣,٣٨٢ | ٧٢,٥٨٧ | ٧١,٧٩٣ |
| مبنى «**أوفال**» | ٦١,٩٩٤ | ٦١,٠٠٠ | ٦٠,٠٠٥ |
| فندق «**فوياج**» -العروبة | ٣٢,٩٤٩ | ٣٢,٥٤٣ | ٣٢,١٣٧ |
| مبنى أنس ابن مالك – الملقا | ٣٢,٦٦٠ | ٣٢,٣٥٦ | ٣٢,٠٥٢ |
| مبنى حطين | ٣٠,١٨٢ | ٢٩,٦٨١ | ٢٩,١٧٩ |
| فندق السليمانية | ١٥,٨١٠ | ١٦,٠٣٦ | ١٥,٧٤٨ |
| عمارة الرائد | ٧,٢١٩ | ٧,١٥٣ | ٧,٠٨٧ |
| مبنى الوادي | ٦,١٧٧ | ٦,١٠٣ | ٦,٠٢٩ |
| مبنى الخريص | ١٠,٧١٤ | - | - |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٢٧١,٠٨٧** | **٢٥٧,٤٥٩** | **٢٥٤,٠٣١** |

المصدر: معلومات الإدارة

تمتلك شركة بنان العقارية ثماني عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والتي تشمل الأبنية والأراضي المرتبطة بها. تشمل المحفظة الاستثمارية عقارات مُعدة للأنشطة التجارية كالمكاتب وقاعات العرض، ومشاريع الضيافة شاملةً الفنادق، والعيادات، بالإضافة إلى العقارات السكنية التي تتضمن بشكل أساسي الشقق المفروشة. وفيما يلي نبذة عن العقارات الاستثمارية لدى شركة بنان العقارية:

- **بلازا ٤٦:** هو عقار تجاري تم الاستحواذ عليه في ٥ ديسمبر ٢٠٢١م، يبلغ عمره الإنتاجي ٤٥ عامًا ويقع في منطقة قرطبة في الرياض. يحتوي العقار على إجمالي ١٨ وحدة جاهزة للتأجير، حيث تم تأجير ١٦ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (نسبة إشغال ٨٩٪). بلغ صافي القيمة الدفترية للمشروع ٧٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٧٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٧١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **مبنى «أوفال»** :هو عقار تجاري تم شراؤه في ١٢ ديسمبر ٢٠٠٧م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة العليا في الرياض. يتكون المبنى من (٥) خمس طوابق مؤجرة بالكامل للعميل ١ (إشغال بنسبة ١٠٠٪). وينتهي عقد الإيجار الحالي مع العميل ١ في العام المالي ٢٠٢٨م. بلغ صافي القيمة الدفترية للمبنى ٦٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٦١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٦٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.

- **فندق «فوياج»** -العروبة: هو عقار تجاري في مجال الضيافة، تم الاستحواذ عليه في ١٥ أبريل ٢٠١٥م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة العروبة في الرياض. يتكون الفندق من وحدات مؤجرة بالكامل (إشغال بنسبة ١٠٠٪). بلغ صافي القيمة الدفترية للفندق ٣٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٣٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **مبنى أنس ابن مالك – الملقا**: هو مبنى تجاري للرعاية الصحية تم شراؤه في ٢٨ يناير ٢٠٢١م، يقع في منطقة الملقا في الرياض. يحتوي العقار على ٣ طوابق ومعارض تجارية أخرى ومكاتب مؤجرة بالكامل بموجب ٥ عقود إيجار مختلفة (إشغال بنسبة ١٠٠٪). هذا العقار مرهون مقابل قرض من بنك الرياض. بلغ صافي القيمة الدفترية للعقار ٣٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٣٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **مبنى حطين**: هو عقار سكني يقع في منطقة حطين في الرياض، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويتكون من ٤٩ وحدة سكنية مؤجرة بالكامل للعميل ٢ (إشغال بنسبة ١٠٠٪) بموجب عقد مدته (٥) سنوات. هذا العقار مرهون مقابل قرض من بنك الرياض. بلغ صافي القيمة الدفترية للعقار ٣٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٢٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **فندق السليمانية:** هو عقار سكني يقع في منطقة السليمانية في الرياض، تم الاستحواذ عليه في ١ يناير ٢٠٢٢م. العقار مؤجر بالكامل لشركة الفنادق العالمية (إشغال بنسبة ١٠٠٪) لمدة ٥ سنوات. ارتفع صافي القيمة الدفترية للعقار من ١٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ثم انخفض صافي القيمة الدفترية إلى ١٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **عمارة الرائد:** هو عقار سكني يقع في الرياض ويضم ٢١ وحدة سكنية مؤجرة بالكامل لعدة أفراد بمتوسط مدة عقد يبلغ سنة واحدة. استقر صافي القيمة الدفترية للعقار وبلغ ٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نظراً لمصروفات الاستهلاك السنوي المنخفضة نسبياً.
- **مبنى الوادي**: هو عقار تجاري تم الاستحواذ عليه في ٢٦ أبريل ٢٠١٦م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة الوادي في الرياض. يتكون المبنى من ٥ طوابق مؤجرة بالكامل للعميل ٣٣ (إشغال بنسبة ١٠٠٪). بلغ صافي القيمة الدفترية للمبنى ٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفض إلى ٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٦,٠ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.
- **مبنى الخريص:** هو مبنى سكني وتجاري يقع في مدينة الرياض ويضم ٢٦ وحدة سكنية مفروشة و٣ صالات عرض تجارية. تم استبعاد هذا المبنى في يونيو ٢٠٢١م بسبب هوامش الربح المنخفضة التي حققها العقار، حيث بلغ صافي القيمة الدفترية للمبنى ١٠,٧ مليون ريال سعودي.

### عقارات استثمارية – شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

جدول ٦٣: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معلومات إدارة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات إدارة) |
|---|---|---|---|
| مبنى نيو سنتر | ٧٨,٦٢٧ | ٧٣,٣٥٢ | ٧٢,٦٦٢ |
| مركز الحقباني التجاري | ٦٤,٥٨٨ | ٦٥,٧٠٦ | ٦٤,١٠٦ |
| مركز التحلية التجاري | ٤١,٠٥٠ | ٤٤,٣٠٢ | ٤٥,٣٣٢ |
| عقارات أخرى * | ١٢٧,٠١٢ | ١٣٠,٠١٥ | ١٣٠,٣٠٦ |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٣١١,٢٧٧** | **٣١٣,٣٧٥** | **٣١٢,٤٠٦** |

المصدر: معلومات الإدارة

*تتكون عقارات أخرى من ٢١ عقارًا متنوعًا بما في ذلك المساحات التجارية والمباني السكنية والمستودعات وأرض واحدة غير مستغلة في حي البديعة في مدينة الرياض، تبلغ مساحتها ٩٧١ متر مربع، وجاري البحث عن فرصة استثمارية لاستغلالها بحسب إفادة إدارة المُصدر.

تمتلك شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري أربعة وعشرين عقاراً استثمارياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تشمل الأبنية والأراضي المرتبطة بها، حيث تتضمن المحفظة الاستثمارية على عقارات مُعدة للأنشطة التجارية، والشقق السكنية، بالإضافة إلى المستودعات المخصصة للتخزين وقطعة أرض.

ارتفعت العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة من ٣١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣١٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة الإضافات بقيمة ٧,٣ مليون ريال سعودي في مركز الحقباني التجاري، بالإضافة إلى عكس الانخفاض في قيمة العقارات بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئيًا استبعادات بقيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي تخص فلل الهداء وفيلا العفاف، ومصاريف الاستهلاك بقيمة ٣,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة.

انخفضت العقارات الاستثمارية من ٣١٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة استبعادات بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي ومصاريف الاستهلاك بقيمة ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة، إلا أنه تم تعويض ذلك جزئيًا من خلال عكس الانخفاض في قيمة للعقارات بمبلغ ٢,٤ مليون ريال سعودي.

### ٥-٧-٢-٣ الموجودات غير الملموسة

جدول ٦٤: الموجودات غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| التكلفة | | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٢٧٨ | ٢٧٨ | ٣٧١ |
| إضافات خلال السنة | - | ٩٣ | - |
| الرصيد في نهاية السنة | ٢٧٨ | ٣٧١ | ٣٧١ |
| الاستهلاك المتراكم | | | |
| الرصيد في بداية السنة | ٢٤٣ | ٢٦٦ | ٢٧٨ |
| إطفاء السنة | ٢٣ | ١٢ | ٢٤ |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٢٦٦** | **٢٧٨** | **٣٠٢** |
| صافي القيمة الدفترية | ١٣ | ٩٣ | ٦٩ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ترتبط موجودات غير ملموسة بشكل أساسي ببرنامج تخطيط موارد المؤسسات. ارتفع صافي القيمة الدفترية لموجودات غير ملموسة من ١٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الإضافات خلال السنة بقيمة ٩٣ مليون ريال سعودي.

انخفضت موجودات غير ملموسة من ٩٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تراكم تكاليف الاستهلاك.

### ٥-٧-٢-٤ الاستثمارات في مشاريع مشتركة

جدول ٦٥: الاستثمارات في المشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | مشروع مركز تجاري التحلية | مشروع عمارة البديعة | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة)** | **١٤,٥٦٠** | **٩,٣٥٣** | **٢٣,٩١٣** |
| الإضافات خلال السنة | ٥,٣٤٧ | - | ٥,٣٤٧ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ١٩٣ | ٣١٢ | ٥٠٥ |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة)** | **٢٠,١٠٠** | **٩,٦٦٥** | **٢٩,٧٦٥** |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٢,٠٩٨ | ٤٣٠ | ٢,٥٢٨ |

| ألف ريال سعودي | مشروع مركز تجاري التحلية | مشروع عمارة البديعة | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)** | ٢٢,١٩٨ | ١٠,٠٩٥ | ٣٢,٢٩٣ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### مشروع مجمع بلوك ١٤ التجاري

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٩م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري تم إنشاؤه بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض.

ارتفعت قيمة مشروع المركز التجاري التحلية من ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي للإضافات بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي، كما سجل المُصدر حصته من ربح المشروع بقيمة ١٩٣ ألف ريال سعودي خلال العام.

ارتفعت قيمة مشروع المركز التجاري من ٢٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢,٢ مليون ريال سعودي كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من خلال تسجيل حصة الربح من المشروع بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي.

### مشروع عمارة البديعة

بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم إنشاؤه بحي البديعة بمدينة الرياض.

ارتفعت قيمة مشروع عمارة البديعة من ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تسجيل الأرباح المحققة من المشروع خلال السنة بقيمة ٣١٢ ألف ريال سعودي. وكذلك ارتفعت قيمة المشروع من ٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تسجيل حصة الأرباح من المشروع بقيمة ٤٣٠ ألف ريال سعودي.

## ٥-٢-٧-٥ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

جدول ٦٦: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة (شركة بيت الاتحاد المالي) | ٥,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ | ٥,٥٠٠ |
| يخصم: الانخفاض في القيمة | (٤,٧٨٦) | (٥,٥٠٠) | (٥,٥٠٠) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٧١٤** | - | - |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

جدول ٦٧: حركة الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٤,٠٧١ | ٤,٧٨٦ | ٥,٥٠٠ |
| الانخفاض خلال السنة | ٧١٤ | ٧١٤ | - |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٤,٧٨٦** | **٥,٥٠٠** | **٥,٥٠٠** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

خلال السنة المالية ٢٠٢١م، كان للمُصدر استثمارات في أوراق مالية لشركات مدرجة في السوق السعودية واستثمارات أخرى في شركات غير مدرجة في

السوق السعودية. وقام المُصدر خلال السنة المالية ٢٠٢١م ببيع استثماراته في الشركات المدرجة في السوق المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي بلغت قيمتها الأصلية ١٣,٨ مليون ريال سعودي وبلغت قيمة بيعها ٣٠,٣ مليون ريال سعودي، حيث بلغ الربح المحقق من بيع تلك الاستثمارات ١٦,٥ مليون ريال سعودي وتمت إعادة تصنيف المبلغ من فئة الاحتياطيات الأخرى إلى الأرباح المبقاة.

امتلك المُصدر استثمارًا بنسبة ٩,٥١٪ في شركة غير مدرجة في السوق السعودية (شركة بيت الاتحاد المالي) وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٦١١٢ بتاريخ ١٤٣٠/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠١/١٧م). وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في حفظ الأوراق المالية. وتبلغ تكلفة الاستثمار ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وقد تم تصنيفه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وخلال عام ٢٠٢٢م، توصلت إدارة المُصدر إلى عدم إمكانية استرداد مبلغ هذا الاستثمار، وعليه تم تسجيل انخفاض بكامل قيمة الاستثمار.

### ٦-٢-٧-٥ الاستثمارات في شركة زميلة

جدول ٦٨: الاستثمارات في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | - | ٩,٧٥٦ | ٩,٢٣٧ |
| إضافات | ٩,٧٥٦ | - | - |
| حصة الشركة في صافي دخل السنة | - | (٢١٩) | ١,٠٢١ |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة | - | (٣٠٠) | (١٧٨) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٩,٧٥٦** | **٩,٢٣٧** | **١٠,٠٧٩** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

خلال عام ٢٠٢١م، استحوذت الشركة التابعة على ١٥٪ من حصة شركة اتحاد حطين العقارية ("شركة زميلة")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٩م). وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين).

انخفضت قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة من ٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة بقيمة ٣٠٠ ألف ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة الشركة في صافي الخسارة للسنة بقيمة ٢١٩ ألف ريال سعودي.

ارتفعت قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة من ٩,٢ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة حصة الشركة في صافي الدخل للسنة بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي، قابله توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة بقيمة ١٧٨ ألف ريال سعودي.

### ٧-٢-٧-٥ موجودات حق الاستخدام

جدول ٦٩: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| في بداية السنة | - | - | - |
| إضافات خلال السنة | - | - | ٤٦٧ |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **في نهاية السنة** | - | - | ٤٦٧ |
| الاستهلاك المتراكم | | | |
| في بداية السنة | - | - | - |
| إضافات خلال السنة | - | - | ١٠٧ |
| **في نهاية السنة** | - | - | **١٠٧** |
| صافي القيمة الدفترية | - | - | ٣٦٠ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تتعلق موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار المكتب الرئيسي لشركة بنان العقارية في المجمع التجاري- بلوك ١٤، المنعقد في السنة المالية ٢٠٢٣م ومدته أربع سنوات، وهو عقار مشروع مشترك. تبلغ مساحة المكتب ٢٤٥متر مربع، وبلغ صافي القيمة الدفترية لعقد الإيجار ٣٦٠ ألف ريال سعودي كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### ٨-٢-٧-٥ ذمم مدينة تجارية، بالصافي

جدول ٧٠: الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| ذمم مدينة تجارية | ٢,٧٨٨ | ٤,٠٠٠ | ٤,٥٣٢ |
| يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٤٨٠) | (٧٠٨) | (٨٥١) |
| **ذمم مدينة تجارية، بالصافي** | **٢,٣٠٨** | **٣,٢٩٣** | **٣,٦٨١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

جدول ٧١ : تحليل أعمار الذمم التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | ١-٩٠ يومًا | ٩١-١٨٠ يومًا | ١٨١-٣٦٠ يومًا | أكثر من ٣٦٠ يومًا | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ١,٨٠١ | ١,٣٩٢ | ٢ | ٨٠٥ | ٤,٠٠٠ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٢٨ | ٤٨ | - | ٦٣١ | ٧٠٨ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٢,٠٪ | ٣,٠٪ | ٠,٠٪ | ٧٨,٠٪ | ١٨,٠٪ |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ١,٩٤٧ | ٩٠٨ | ٨٢٠ | ٨٣٠ | ٤,٥٣٢ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٠,١ | ١ | ١٩ | ٨٣٠ | ٨٥١ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٠,٠٪ | ٠,١٪ | ٢,٠٪ | ١٠٠,٠٪ | ١٩,٠٪ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

يتكون بند صافي الذمم المدينة التجارية من الذمم المدينة لعملاء الإيجار وإيرادات الإيجار المستحقة ومخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

ارتفع صافي الذمم المدينة التجارية من ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة زيادة رصيد الذمم المدينة التجارية من عملاء عقود الإيجار. وقد قابل ذلك الارتفاع انخفاض جزئي من خلال تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بقيمة ٧٠٨ ألف ريال سعودي خلال السنة.

ارتفع صافي الذمم المدينة التجارية من ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة زيادة رصيد الذمم المدينة التجارية من عملاء عقود الإيجار حيث تعود أهم أرصدة الذمم المدينة بشكل رئيسي إلى المستأجرين الموضحين أدناه:

- **العميل ١٢:** سجلت رصيدًا مستحقًا بقيمة ٨٦٨ ألف ريال سعودي المتعلق بإيجار في بلازا ٤٦،
- **العميل ٣:** سجلت رصيدًا مستحقًا بقيمة ٧١٣ ألف ريال سعودي المتعلق بإيجار عقار أنس بن مالك،
- **العميل ٦:** سجلت رصيدًا مستحقًا بقيمة ٦٠٥ ألف ريال سعودي المتعلق بإيجار بلازا ٤٦،
- **العميل ٣٤:** سجلت رصيدًا مستحقًا بقيمة ٣٤١ ألف ريال سعودي المتعلق بإيجار بلازا ٤٦،
- **العميل ٣٥:** سجلت رصيدًا مستحقًا بقيمة ١٦٥ ألف ريال سعودي للإيجار المتعلق بإيجار في مركز الحقباني.

جدول ٧٢ : حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٤٣٨ | ٤٨٠ | ٧٠٨ |
| المخصص خلال السنة | - | ٢٢٨ | ٥٨٣ |
| المخصص عند الاستحواذ على الشركة التابعة | ٤٢ | - | - |
| الديون المشطوبة | - | - | (٤٤٠) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٤٨٠** | **٧٠٨** | **٨٥١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

بلغ رصيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ٨٥١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مما يمثل نسبة حوالي ١٩٪ من إجمالي الذمم المدينة مقارنة بحوالي ١٨٪ و١٧٪ كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، على التوالي.

يتم تسجيل مخصص الخسائر الائتمانية استناداً إلى نموذج مصفوفة الاحتياطي حيث تم تطبيق نسبة مخصص الخسائر الائتمانية بمقدار ٠,١٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و٢,٣٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، واحتياطي كامل (١٠٠٪) على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً.

### ٩-٢-٧-٥ أراضي متاحة للبيع

جدول ٧٣: أراضي متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | - | - | - |
| الإضافات خلال السنة | - | - | ١٩,٩٣٧ |
| الاستبعادات خلال السنة | - | - | (١,٥٠٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **-** | **-** | **١٨,٤٣٢** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي متاحة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة.

خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، استحوذ المُصدر على مساحة تعادل ٢٥٪ من البلوكات رقم (١٥-١٨-١٩-٢٠) في حي القادسية بالرياض، وتم تمويل الصفقة من خلال التسهيلات الممنوحة للمجموعة من قبل بنك الرياض. بلغت قيمة الأراضي الجاهزة للبيع ١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بعد الإضافات بقيمة ١٩,٩ مليون ريال سعودي والاستبعادات خلال السنة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي.

### ١٠-٢-٧-٥ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

جدول ٧٤ : المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | ٣,٥٠٠ | ٦,٣٢٥ | ٦,٣٢٥ |
| | | مصاريف مدفوعة بالنيابة | - | ٤٩٤ | - |
| صالح بن سليمان الحقباني | مساهم في الشركة التابعة | سداد حصة إضافية في استثمار شركة تابعة من المساهم | ٨,٨٥٤ | ٤,٣٠٠ | ١,٥٠٠ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | مشتريات | ٢٧٤ | ١,٤٤١ | ٦٥ |
| | | إيرادات تأجير | ١,٧٤٢ | ١,٩٥٧ | ٢,٣١٣ |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | مشتريات | ٢٧٥ | ٢٦٥ | ٢٢٥ |
| | | إيرادات تأجير | ١٢٤ | ١٢٤ | ٩٢ |
| شركة بيت كمده | شريك في شركة زميلة | إيرادات تأجير | - | ٢١ | ٧٦ |
| بدر بن سلمان الحقباني | مساهم في الشركة التابعة | شراء استثمارات عقارية | - | ١,٢٠٠ | - |
| شركة اتحاد حطين العقارية | شركة زميلة | أتعاب إدارة | ١٦٠ | ١٧٥ | ١٤٧ |
| شركة حوار الدولية | مساهم في الشركة التابعة | توزيعات أرباح مستحقة | ٢١٢ | ٢١٢ | - |
| الشركة العربية للمراوح | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | ١,٣٨٢ | ١,٣٨٢ | ١,٦٦٤ |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | ١١٤ | ١٣٩ | ١٨٨ |
| مشروع عمارة البديعة | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٣٥٦ | ١,٠٤١ | ١,٤١٥ |
| | | مدفوعات بالنيابة | - | - | ٦٢٨ |
| مشروع مركز تجاري– بلوك ١٤ | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | - | ٢,٨٠٥ | ٦,٠٢٣ |
| | | مدفوعات بالنيابة | - | ٥,١٩٧ | ٣,٢٥١ |
| شركة بنان العربية للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | - | ٦١ |
| شركة سرعة الإتقان | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | ٣٤٢ | ٢٦٧ |
| شركة سند القابضة | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | - | ١١٢ |
| شركة عهد الإنارة للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | ٤٣ | ٦٦ |
| شركة قمة المواد التجارية | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | ٥٣ | ٨٠ |
| شركة كراكر للمقاولات | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | - | ٢٢١ | ٢١٣ |

| ألف ريال سعودي | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|---|---|
| محمد عبدالعزيز صالح الحقباني | شريك في مشروع مشترك | الإيرادات المحصلة من الشركة نيابة عن رسوم إدارة الشريك | ٦٠٣ | - | - |
| | | الرسوم الإدارية | ٣٠ | - | - |
| الجوهرة محمد الشويعر | شريك في مشروع مشترك | تكاليف تطوير مشروع مشترك | ٤,٣١٢ | - | - |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م

جدول ٧٥ : المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| شركة اتحاد حطين (شركة زميلة) | ١٤٦ | ١٦٢ | ١٤٨ |
| **إجمالي** | **١٤٦** | **١٦٢** | **١٤٨** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### شركة اتحاد حطين

تعود المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بشكل أساسي إلى شركة اتحاد حطين وهي شركة زميلة للمُصدر حيث يمتلك المُصدر حصة ١٥,٠٪ في اتحاد حطين، وتتعلق المعاملات بالخدمات الإدارية التي يقدمها المُصدر لشركة اتحاد حطين، وبلغ المستحق من اتحاد حطين ١٤٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و١٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و١٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

.جدول ٧٦ : المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| مشروع المركز التجاري- بلوك ١٤ | ١,٨٢٣ | ٨٢١ | ٣,٣٠٠ |
| صالح بن سليمان الحقباني | ٨,٨٥٤ | ٤,٥٥٤ | ٣,٠٥٤ |
| مشروع عمارة البديعة | ٤٧٥ | ٩٠٧ | ١,٦٠٦ |
| عبدالرحمن بن سليمان الحقباني | - | - | ٧٠١ |
| شركة حوار الدولية | ٤٠١ | ٦١٤ | - |
| شركة الحقباني للتقنية | - | ٥٢ | - |
| **الإجمالي** | **١١,٥٥٤** | **٦,٩٤٧** | **٨,٦٦١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### مشروع المركز التجاري - بلوك ١٤

يتعلق باستثمار في مشروع مشترك تم في تاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٩م مع مستثمر ويرتبط بمشروع مركز تجاري في الرياض. تتعلق المعاملات مع المُصدر بالتحصيلات والمدفوعات بالنيابة. انخفض الرصيد المستحق للطرف ذي علاقة بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي من ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٢١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة للتسويات التي تمت خلال الفترة. ثم ارتفع الرصيد من ٨٢١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة صافي التحصيلات والمدفوعات التي تمت بالنيابة خلال العام.

### صالح بن سليمان الحقباني

السيد صالح بن سليمان الحقباني هو مساهم في الشركة التابعة، وتتعلق المعاملات معه بشراء أسهم إضافية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. ولقد انخفض الرصيد المستحق له من ٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة التسويات خلال الفترة حيث تم سداد مبالغ إضافية من قيمة الاستثمار.

### مشروع عمارة البديعة

يتعلق باستثمار في مشروع مشترك تم في تاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢١م مع أحد المساهمين، وهو عقار سكني في الرياض. ارتفع الرصيد المستحق من ٤٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ثم إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويتمثل الرصيد المستحق بصافي التحصيلات والمدفوعات التي تمت بالنيابة عن الطرف ذي علاقة.

### عبدالرحمن بن سليمان الحقباني

السيد عبدالرحمن بن سليمان الحقباني هو مساهم في الشركة التابعة، وتتعلق المعاملة معه بشراء فيلا في جدة بالنيابة عن المُصدر خلال عام ٢٠٢٣م، والتي بلغت قيمتها ٧٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### شركة حوار الدولية

هي شركة مساهمة في الشركة التابعة، وتتعلق المعاملات مع المُصدر بأرباح مستحقة الدفع تبلغ ٤٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٦١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.تمت تسوية الأرصدة القائمة مع شركة حوار الدولية خلال السنة المالية ٢٠٢٣م وبلغت صفرًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### شركة الحقباني للتقنية

هي منشأة مملوكة لأحد المساهمين في المُصدر، وتتعلق التعاملات معها بإيرادات تأجير ومشتريات. بلغت الأرصدة القائمة مع شركة الحقباني للتقنية صفراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٥٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتمت تسوية الأرصدة مع شركة الحقباني للتقنية بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

## ١١-٢-٧-٥ مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى

جدول ٧٧: مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| ذمم موظفين مدينة | ٤٣٩ | ٤٥٤ | ٥٢٥ |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا | ٤٢٢ | ٥٩٧ | ٢٤٩ |
| ضريبة قيمة مضافة مدينة | ٤٠٤ | - | - |
| أخرى | ٢٠٣ | ١٣٤ | ٧٥٩ |
| **إجمالي** | **١,٤٦٨** | **١,١٨٥** | **١,٥٣٣** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدمًا والموجودات المالية الأخرى بشكل أساسي بذمم موظفين مدينة، ومصاريف مدفوعة مقدمًا، وضريبة قيمة مضافة مدينة وغيرها.

### ذمم موظفين مدينة

تتعلق ذمم الموظفين المدينة بشكل رئيسي بقروض الموظفين وخاصةً موظفي الشركة التابعة والتي يتم منحها للموظفين بناءً على موافقة الإدارة. ويجدر بالذكر أن جميع الموظفين مؤهلون للحصول على سلف تصل إلى ضعف رواتبهم الأساسية وتقتطع لاحقًا من رواتبهم على ١٢ قسطٍ متساوٍ. وتجدر الإشارة إلى أنه لم يقم المُصدر بشطب أي ذمم مستحقة من الموظفين في السابق.

ارتفعت ذمم الموظفين من ٤٣٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٥٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم إلى ٥٢٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في الرصيد المستحق تماشياً مع زيادة عدد الموظفين.

### مصاريف مدفوعة مقدمًا

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدماً بمصاريف الإيجار والرسوم الحكومية والتأمين المدفوعة مقدماً.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٤٢٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٩٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة زيادة في حساب شيكات برسم التحصيل ومصاريف تأمين طبي مدفوعة مقدماً.

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٥٩٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث يعود السبب بشكل رئيسي إلى إعادة تصنيف شيكات برسم التحصيل إلى مصاريف أخرى.

### ضريبة قيمة مضافة مدينة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة بالضريبة الخاصة بالفواتير المدفوعة للمقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين، والتي تكون مستردة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

بلغت ضريبة القيمة المضافة المدينة ٤٠٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ثم انخفضت إلى صفر في ٣١ ديسمبر٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة التحصيل خلال السنة.

### أخرى

انخفضت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٢٠٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٣٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم ارتفعت إلى ٧٥٩ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

## ١٢-٢-٧-٥ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

جدول ٧٨ : الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١٣,٢٦١ | ٢٢,٨٧١ | - |
| الإضافات خلال السنة | ٢١,٦٠٠ | ٣٤,٠٢٣ | ٢,١٦٩ |
| الاستبعادات خلال السنة | (١٣,٨٩٣) | (٥٦,٨٩٤) | - |
| التغيير في القيمة العادلة | ١,٩٠٤ | - | ٤٦٧ |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٢٢,٨٧١** | **-** | **٢,٦٣٧** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية من خلال مديري المحافظ.

انخفضت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة بيع المُصدر كامل حصته من الاستثمار في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفعت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الإضافات خلال السنة بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي.

### ١٣-٢-٧-٥ النقدية وشبه نقدية

جدول ٧٩ : نقدية وشبه نقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| نقد لدى البنوك | ١٤,١٠٧ | ٣,٤٤٥ | ٨,٧٦٧ |
| ودائع بنكية | - | - | ١٤,٥٨٤ |
| نقد في الصندوق | ٨ | ٩ | - |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **١٤,١١٦** | **٣,٤٥٤** | **٢٣,٣٥١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

يتعلق رصيد النقدية وشبه النقدية بالنقد في الصندوق ولدى البنوك، أي النقد المتوفر في الصندوق والذي يتم استخدامه لتغطية المصروفات اليومية، والنقد في البنك الذي يشمل نقد مقيد في أرصدة المُصدر المحتفظ بها لدى البنوك.

#### نقد لدى البنوك

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني عالٍ. ولا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد بنكية. وإن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

انخفض النقد لدى البنوك من ١٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تسوية المدفوعات خلال السنة.

ارتفع النقد لدى البنوك من ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في الدفعات المقدمة من قبل عملاء المُصدر بالإضافة للقروض المستلمة خلال السنة.

#### ودائع بنكية

بلغت الودائع البنكية ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وهي تعود لودائع مضاربة قصيرة الأجل لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في بنك الرياض.

#### نقد في الصندوق

ارتفع النقد في الصندوق من ٨ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ثم انخفض إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث إن طبيعة نشاط المُصدر لا تتطلب وجود رصيد نقدي في الصندوق.

### ١٤-٢-٧-٥ حقوق الملكية

جدول ٨٠: حقوق الملكية لعام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٥,٠١١ | ٧,٦٦٢ | ٧,٦٦٢ |
| احتياطيات أخرى | ٣٩,٤١٤ | ٣٩,٤٨٦ | ٣٩,٦٢١ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,١٠٢ | ١٠٦,٩٥٢ | ١٣١,٧١٨ |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم | ٣٣٨,٥٢٧ | ٣٥٤,١٠٠ | ٣٧٩,٠٠٢ |
| الحصص غير المسيطرة | ١٥١,٠٥٣ | ١٥٧,١٨٠ | ١٦٥,٩٠٢ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | **٤٨٩,٥٨١** | **٥١١,٢٨٠** | **٥٤٤,٩٠٤** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ارتفعت حقوق الملكية بقيمة ٢١,٧ مليون ريال سعودي من ٤٨٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ويعود السبب بشكل رئيسي إلى الارتفاع في الأرباح المبقاة بقيمة ١٢,٩ مليون ريال سعودي من ٩٤,١ مليون ريال سعودي إلى ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي تماشيًا مع تسجيل المُصدر أرباحاً بلغت ٤٠,٨ مليون ريال سعودي بعد توحيد قائمة الدخل مع الشركة التابعة خلال عام ٢٠٢٢م، بالإضافة إلى الارتفاع في الحصص غير المسيطرة بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي من ١٥١,١ مليون ريال سعودي إلى ١٥٧,٢ مليون ريال سعودي وهي متعلقة بالأسهم المملوكة من قبل المساهمين الآخرين في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري.

كما ارتفعت حقوق الملكية بقيمة ٣٣,٦ مليون ريال سعودي من ٥١١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٤٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الارتفاع في الأرباح المبقاة بقيمة ٢٤,٨ مليون ريال سعودي من ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٣١,٧ مليون ريال سعودي، حيث سجل المُصدر أرباحاً بلغت ٤٣,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م، بالإضافة إلى الارتفاع في حقوق الملكية غير المسيطرة بقيمة ٨,٧ مليون ريال سعودي من ١٥٧,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

### رأس المال

بلغ رأس المال ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م حيث يتكون رأس مال المُصدر من ٢٠٠ مليون سهم عادي تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ١ ريال سعودي، مقارنةً بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، حيث اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م) تقسيم أسهم المُصدر من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ ١ ريال سعودي لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال المُصدر.

### الاحتياطي النظامي

بلغ الاحتياطي النظامي ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

وفقاً لأحكام النظام الأساس القديم للمُصدر يجب أن يجنب المُصدر ١٠٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية إيقاف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠٪ من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. وفي عام ٢٠٢٣م، قام المُصدر بتعديل نظامه الأساس وتم حذف فقرة الاحتياطي النظامي من النظام الأساس الجديد بما يتماشى مع أحكام نظام الشركات الجديد. إلا أن المُصدر لم يقم باتخاذ قرار بشأن التصرف بهذا الاحتياطي.

### احتياطيات أخرى

جدول ٨١: احتياطيات أخرى لعام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| احتياطي اتفاقي | ٤٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (٣٧٩) | (٥١٤) | (٥٨٦) |
| **الإجمالي** | **٣٩,٤١٤** | **٣٩,٤٨٦** | **٣٩,٦٢١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠م الموافقة على توصية مجلس إدارة المُصدر في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠م بتكوين احتياطي اتفاقي ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي، وفقاً للنظام الأساس للمُصدر، حيث إن للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

### أرباح مبقاة

تتكون الأرباح المحتجزة من صافي الدخل المتراكم بعد خصم توزيعات الأرباح والتحويلات إلى الاحتياطيات. ارتفعت الأرباح المبقاة من ٩٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وإلى ١٣١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تراكم الأرباح المتولدة خلال هذه الفترة.

### حقوق الملكية غير المسيطرة

بلغت حقوق الملكية غير المسيطرة ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتتعلق بأسهم المساهمين الآخرين في الشركة التابعة. ومن الجدير بالذكر أن شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة) قامت بتوزيع أرباح على المساهمين بقيمة ١٢ مليون ريال سعودي، حيث بلغ نصيب الحصص غير المسيطرة ٦,٥ مليون ريال سعودي خلال العام المالي ٢٠٢٣م، فيما بلغت حصة مساهمي المُصدر ٥,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

### ١٥-٢-٧-٥ القروض

جدول ٨٢ : حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **قروض قصيرة أجل** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | ١٦,٠١٣ | ٥,٠٠٠ |
| قروض مستلمة | ٢١,٥١٣ | ٨,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ |
| قروض مسددة | (٥,٥٠٠) | (١٩,٠١٣) | (١٥,٠٠٠) |
| **رصيد قروض قصيرة أجل في نهاية السنة** | **١٦,٠١٣** | **٥,٠٠٠** | **-** |
| **قروض طويلة أجل** | | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | ١٢٢,٦٧٣ | ٧٨,٠٢٢ |
| قروض مستلمة | ١٢٢,٦٧٣ | ١٣,٥٧٠ | ٥١,٢٧٥ |
| قروض مسددة | - | (٥٨,٢٢٠) | (٤٥,٤٥٤) |
| **رصيد قروض طويلة أجل في نهاية السنة** | **١٢٢,٦٧٣** | **٧٨,٠٢٢** | **٨٣,٨٤٣** |
| قروض طويلة أجل – جزء متداول | ١٨,٠٧٢ | ١٣,٠٣٧ | ٢٨,٧٣١ |
| قروض طويلة أجل – جزء غير متداول | ١٠٤,٦٠٠ | ٦٤,٩٨٦ | ٥٥,١١٢ |
| **الإجمالي** | **١٢٢,٦٧٣** | **٧٨,٠٢٢** | **٨٣,٨٤٣** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

حصل المُصدر على تسهيلات قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من عدد من البنوك التجارية المحلية بما في ذلك البنك العربي الوطني وبنك الرياض. وتحمل تلك التسهيلات عمولة وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية («سايبور») زائداً هامش ربح متفق عليه. كما إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنية من المُصدر وشركته التابعة، بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للمُصدر وشركته التابعة. من الجدير بالذكر أنه لا يوجد خطابات ضمان أو التزامات محتملة متعلقة بهذه التسهيلات.

بلغت القروض ٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وهي عبارة عن قروض قصيرة وطويلة الأجل لغرض تمويل شراء عقارات استثمارية إضافية.

انخفض رصيد القروض من ١٣٨,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٣,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة سداد بقيمة ٧٦,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة، قابلها متحصلات إضافية من القرض بقيمة ٢١,٦ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد القروض إلى ٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة مبالغ إضافية مستلمة من القروض بقيمة ٦١,٣ مليون ريال سعودي، قابلتها تسويات بقيمة ٦٠,٤ مليون ريال سعودي خلال العام.

جدول ٨٣ : جدول القروض القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | تاريخ بداية التمويل | نوع التسهيلات | الاتفاقية الأصل | الغرض | الاتفاقية التي تم تجديدها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣م | الرصيد الدائن كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م* | الفائدة السنوية | سند لأمر | الرهن | الأحكام والشروط |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان - قصير الأجل | ٥,٠٠٠ | جزئي من تسهيل متعدد الأغراض | ٧,٥٠٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | سند لأمر بقيمة ٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال سعودي | لا ينطبق | تمويل متعدد الاستخدامات يسدد بعد عام من تاريخ المنح. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – قصير الأجل | ١,٠٠٠ | جزئي من تسهيل متعدد الأغراض | ١,٠٠٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | | لا ينطبق | تمويل متعدد الاستخدامات يسدد بعد عام من تاريخ المنح. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – قصير الأجل | ٦٠ | تسهيل متعدد الأغراض | ٦٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | | لا ينطبق | إصدار ٤ بطاقات بمبلغ ١٥ ألف ريال سعودي لكل بطاقة. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – طويل الأجل | ١٥,٠٠٠ | استكمال بناء مشروع بلوك ١٤ | ١٣,٥٧٢ | ٥,٠٠٠<br>٨,٥٧٢ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن بلوك ١٤ | يتم سداد التمويل لمدة ٧ سنوات من تاريخ المنح. |
| بنك الرياض | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م | خط ائتمان – طويل الأجل | ٢٣,٠٦٥ | شراء عمارة أنس بن مالك | ١٦,٤٧٥ | ١٢,٤٧٥<br>٤,٠٠٠ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبني أنس بن مالك | يتم سداد التمويل على شكل أقساط سنوية لمدة ٧ سنوات. |
| | | | | | | | | | | إعفاء من عمولة التأجير عن تنفيذ التمويل. |
| بنك الرياض | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م | خط ائتمان – طويل الأجل | ٦,٥٠٢ | إنشاء مبنى وحدات سكنية بحي البديعة | ٣,٩٠١ | ٣,٩٠١ | سايبور + ٢,٠٪ | | رهن مبنى حطين | السماح بتنفيذ الحد على شرائح لا تقل قيمة الشريحة عن مبلغ ألف ريال سعودي وتسدد بدفعات سنوية لمدة ٥ سنوات لكل شريحة من تاريخ التنفيذ. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – طويل الأجل | ١٠,٠٠٠ | تمويل مبنى شقق مفروشة في حي السليمانية | ٧,١٤٣ | - | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبنى السليمانية | يتم سداد التمويل على شكل أقساط سنوية لمدة ٧ سنوات بعد تاريخ المنح. |
| | | | | | | | | | | ورود أصل خطاب تأييد تنازل من (الشركة الدولية للفنادق) في حال استئجارها للمشروع. |

| ألف ريال سعودي | تاريخ بداية التمويل | نوع التسهيلات | الاتفاقية الأصل | الغرض | الاتفاقية التي تم تجديدها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣م | الرصيد الدائن كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م* | الفائدة السنوية | سند لأمر | الرهن | الأحكام والشروط |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| بنك الرياض | ٢٠٢٢/١٢/٢١م | خط ائتمان-طويل الأجل | ٢٩,٨٠٠ | إعادة تمويل التزامات العميل مقابل رهن مبنى أوفال التجاري | ٢٩,٨٠٠ | ٢٩,٨٠٠ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبنى الاوفال | سداد التمويل على شكل أقساط سنوية متساوية القيمة على مدى ٦ سنوات.<br>التنازل عن إيجار العقار المراد رهنه والبالغ ٨,١ مليون ريال سعودي. |
| البنك العربي | ٢٠٢١/١٠/٠٣م | خط ائتمان-طويل الأجل | ٤٠,٠٠٠<br>٦,٠٠٠ | تمويل تجاري | - | - | سايبور + ٢,٠+٪ | رهن مبنى وسند لأمر بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي | رهن مبنى الاوفال وتم فك الرهن في يناير ٢٠٢٣م | تم سداد جميع المبالغ وإلغاء الاتفاقية وإلغاء السند وفك الرهن في عام ٢٠٢٣م. |
| بنك الرياض (تسهيلات الشركة التابعة) | ٢٠٢١/١١/٢٣م | خط ائتمان-طويل الأجل يخص الشركة التابعة | ٤٥,٠٠٠ | تمويل تجاري | - | ١٦,٦٢٦ | سايبور + ٢٪ | سند لأمر بقيمة ٥٩,٥٧٥,٠٠٠ ريال سعودي | رهن عقار نيو سنتر | أقساط على سبع سنوات – يوجد رهن لمبنى نيو سنتر. |
| | ٢٠٢١/١١/٢٣م | خط ائتمان-قصير الأجل يخص الشركة التابعة | ٥,٠٠٠ | تسهيل متعدد الأغراض | - | - | سايبور + ١,٥٪ | | | يتم السداد بعد عام من تاريخ المنح. |

المصدر: معلومات الإدارة

* الرصيد الدائن في الجدول أعلاه لا يتضمن مبلغ الفائدة المستحقة

### ١٦-٢-٧-٥ التزامات الإيجار

جدول ٨٤: التزامات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | - | - | - |
| إضافات خلال السنة | - | - | ٤٦٧ |
| مصروفات عمولة خلال السنة | - | - | ٣٠ |
| المدفوع خلال السنة | - | - | (١٣٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **-** | **-** | **٣٦٢** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تتعلق التزامات عقود التأجير بشكل رئيسي بعقد إيجار المكتب الرئيسي لشركة بنان العقارية والذي تم الحصول عليه خلال عام ٢٠٢٣م. وبلغ رصيد التزامات عقود التأجير ٣٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### ١٧-٢-٧-٥ التزامات منافع الموظفين

جدول ٨٥: التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٢٥٨ | ١,٢٤٧ | ١,٤٠٣ |
| تكلفة الخدمة الحالية | ١٤٥ | ٢٤٢ | ٢٦٠ |
| مصروف عمولة | ٣٧ | ٣٩ | ٥٧ |
| مصروف منافع الموظفين المثبت في الربح أو الخسارة | ١٨٢ | ٢٨١ | ٣١٧ |
| منافع مدفوعة | (٢٢٨) | (٨) | (٨٦) |
| الخسارة/ (الربح) الاكتوارية مثبتة في الدخل الشامل الآخر | ٣٦ | (١١٧) | (٢٠٤) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **١,٢٤٧** | **١,٤٠٣** | **١,٤٢٩** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

تمثل التزامات منافع الموظفين المبالغ المقدرة المستحقة للموظفين عند إنهاء الخدمة بموجب اللوائح المحلية والترتيبات التعاقدية.

ارتفعت التزامات منافع الموظفين من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وإلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في عدد الموظفين خلال السنوات المالية من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م.

### ١٨-٢-٧-٥ الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

جدول ٨٦ : الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| إيرادات إيجارات مقبوضة مقدمًا | ١٣,٨٥٤ | ١٢,٧٦٦ | ١٦,٤٦١ |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | ٦٢٦ | ٧٧٧ | ١,١٢٣ |
| مكافآت مستحقة | ٢٣٤ | - | ٧٧٧ |
| ذمم دائنة تجارية | - | ٧١٣ | ٧١٠ |
| تأمينات محصلة من الغير | ٦٠٨ | ٧٥٦ | ٦٢٩ |
| أخرى | ٩٦١ | ٥٤٣ | ٨٤١ |
| **الإجمالي** | **١٦,٢٨٣** | **١٥,٥٥٥** | **٢٠,٥٤١** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

#### إيرادات إيجارات مقبوضة مقدمًا

تتعلق إيرادات إيجارات مقبوضة مقدمًا بالشروط التعاقدية للمجموعة ضمن عقود المستأجرين والتي تعتمد عادةً على شروط الدفع نصف السنوية أو السنوية. انخفضت إيرادات إيجارات مقبوضة مقدمًا من ١٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ثم ارتفعت لتبلغ ١٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وهي تتمثل بشكل رئيسي في:

١. عقارات شركة بنان العقارية (١٠,٢ مليون ريال سعودي) وأهمها مبنى «**الأوفال**» (٩,٢ مليون ريال سعودي)، مبنى عمارة الرائد (٢٥٨ ألف ريال سعودي)، عمارة الملقا (٢١٩ ألف ريال سعودي)، عمارة حطين (١٧٦ ألف ريال سعودي)، وغيرها (٨٤١ ألف ريال سعودي)؛

٢. عقارات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (٦,٢ مليون ريال سعودي)، وأغلبها من مركز الحقباني التجاري (٢,٦ مليون ريال سعودي)، ومركز التحلية التجاري (١,٦ مليون ريال سعودي)، ومبنى المركز الجديد (٧٩٦ ألف ريال سعودي)، وعمارة موسى بن ناصر (٣٥٠ ألف ريال سعودي)، وغيرها (٨٣١ ألف ريال سعودي).

### ضريبة قيمة مضافة مستحقة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالمبالغ المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك والخاصة بإيرادات التأجير. ارتفعت ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ٦٢٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧٧٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في الإيرادات والعمليات.

### مكافآت مستحقة

بلغت المكافآت المستحقة ٢٣٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، في حين بلغت ٧٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة زيادة عدد الموظفين خلال الفترة.

### ذمم دائنة تجارية

بلغت الذمم التجارية الدائنة ٧١٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٧١٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وهي تتعلق بشكل رئيسي بالذمم الدائنة للمورد ١ فيما يتعلق بتطوير المجمع التجاري (بلوك ١٤).

### تأمينات محصلة من الغير

تمثل التأمينات المحصلة من الغير، المبالغ التي يحصلها المُصدر من المستأجرين كودائع ضمان. ارتفعت تأمينات محصلة من الغير من ٦٠٨ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٥٦ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ثم انخفضت إلى ٦٢٩ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### أخرى

بلغت الأرصدة الدائنة الأخرى ٨٤١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتتعلق بشكل رئيسي بالمصروفات المستحقة وبدل التذاكر والإجازات وأخرى.

### ١٩-٢-٧-٥ الزكاة

جدول ٨٧: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٣٠٢ | ١,٥١٢ | ١,١٤٩ |
| مخصص خلال السنة | ٧٥٤ | ١,١٤٥ | ١,١٨١ |
| تسويات | - | ٧٦٥ | - |
| مخصص الزكاة للشركة التابعة المستحوذ عليها* | ٧٥٨ | - | - |
| مدفوع خلال السنة | (٣٠٢) | (٢,٢٧٢) | (١,١٤٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **١,٥١٢** | **١,١٤٩** | **١,١٨٦** |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

*تم تضمين مخصص الزكاة للشركة التابعة المستحوذ عليها بعد الاستحواذ ضمن مخصص الزكاة خلال السنة الخاص بالمُصدر في كل من عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

.يتم احتساب مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للمُصدر والوعاء الزكوي المستقل للشركة التابعة. انخفض مخصص الزكاة من ١,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ثم ارتفع إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة الوعاء الزكوي للمُصدر بما يتماشى مع الزيادة في صافي دخل السنة.

**الربوط الزكوية**

**المُصدر – شركة بنان العقارية**

قام المُصدر بتقديم إقراراته الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ١,٩٥٤ مليون ريال سعودي، وقد قام المُصدر بالاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,١٦٤ مليون ريال سعودي وقد تم سداد المبالغ غير المعترض عليها، وخلال عام ٢٠٢٢م ورد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢١٨ ألف ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال عام ٢٠٢٢م.

**الشركة التابعة – شركة العزيزة للاستثمار والتطوير**

قامت الشركة التابعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الربوط النهائية حتى عام ٢٠٢٠م من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٧ ألف ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

### ٥-٧-٣ هيكل التمويل

جدول ٨٨: هيكل تمويل المصدر للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| إجمالي المطلوبات | ١٦٩,٢٨١ | ١٠٨,٠٧٦ | ١١٦,٠٢٢ |
| إجمالي الدين | ١٣٨,٦٨٦ | ٨٣,٠٢٢ | ٨٣,٨٤٣ |
| نقد وما يعادله | ١٤,١١٦ | ٣,٤٥٤ | ٢٣,٣٥١ |
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,١٠٢ | ١٠٦,٩٥٢ | ١٣١,٧١٨ |
| إجمالي حقوق الملكية | ٤٨٩,٥٨١ | ٥١١,٢٨٠ | ٥٤٤,٩٠٤ |
| هيكل التمويل (إجمالي الدين + حقوق الملكية) | ٦٢٨,٢٦٧ | ٥٩٤,٣٠٢ | ٦٢٨,٧٤٧ |
| معدل الاقتراض ٪ (إجمالي الدين/ هيكل التمويل) | ٪٢٢,١ | ٪١٤,٠ | ٪١٣,٣ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٥-٧-٤ قائمة التدفقات النقدية

جدول ٨٩: قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي الدخل للسنة قبل الزكاة | ٢٥,٠٨٣ | ٤٢,٦٨١ | ٤٥,٠٧٦ |
| التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية: | | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ١٧١ | ٢٩٦ | ٣٨٥ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٢,٤٣١ | ٦,٨٢٤ | ٧,١٠٩ |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| استهلاك موجودات حق استخدام | - | - | ١٠٧ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٢٣ | ١٢ | ٢٤ |
| (رد)/ الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية | ٦٧ | (١,٠٦٦) | (٢,٤١٢) |
| خسائر من استبعاد عقارات استثمارية | - | ٦٥٨ | - |
| أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | - | - | (٢٣) |
| حصة في (ربح)/ خسارة مشروع مشترك | (٢٠٥) | (٥٠٥) | (٢,٥٢٨) |
| حصة في (ربح)/ خسائر شركة زميلة | (١١,٥٥٧) | ٢١٩ | (١,٠٢١) |
| أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | (٢٥٥) | (٣,٧٨٨) | - |
| (أرباح)/ خسائر إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | (٢٧٤) | - | (٤٦٧) |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | - | ٢٢٨ | ٥٨٣ |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٨٧ | ٢٤٢ | ٢٦٠ |
| تكاليف تمويل | ٤٩١ | ٤,٧٣٦ | ٦,٢٥٥ |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | (٦٣٩) | - | - |
| **المجموع** | **١٥,٤٢٢** | **٥٠,٥٣٨** | **٥٣,٣٤٨** |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:** | | | |
| ذمم مدينة تجارية | (٣٧٣) | (١,٢١٢) | (٩٧٢) |
| موجودات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة وأرصدة مدينة أخرى | (٤٢٤) | ٢٨٣ | (٣٤٨) |
| أراضي متاحة للبيع | - | - | (١٨,٤٣٢) |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٣,١٧٣ | (٧٢٨) | ٤,٩٨٦ |
| مبالغ مستحقة من/ إلى أطراف ذات علاقة | ٣٥٦ | (٤,٦٢٢) | ١,٧٢٨ |
| **النقدية من الأنشطة التشغيلية** | **١٨,١٥٣** | **٤٤,٢٥٨** | **٤٠,٣١٠** |
| تكاليف تمويل مدفوعة | (١١٤) | (٤,٦٩٧) | (٦,١٦٨) |
| التزامات منافع الموظفين مدفوعة | (١٩٠) | (٨) | (٨٦) |
| زكاة مدفوعة | (٣٠٢) | (٢,٢٧٢) | (١,١٤٥) |
| **صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية** | **١٧,٥٤٧** | **٣٧,٢٨١** | **٣٢,٩١١** |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات وآلات ومعدات | (٦٠١) | (٤٣٧) | (٩٥٧) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | (١٢٢,٢٣٢) | (٧,٧٧٩) | (٢,٨٠٢) |
| المدفوع في اقتناء موجودات غير ملموسة | - | (٩٣) | - |
| المدفوع في اقتناء مشاريع مشتركة | (٤,٤٩١) | (٥,٣٤٧) | - |
| المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | (٣٤,٠٢٣) | (٢,١٦٩) |
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٥,٥٧٩ | ٦٠,٦٨٢ | - |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | - | ١٢,٨٩٢ | ٢,٥٠٣ |
| المتحصل من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | - | - | ٢٣ |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | ٥,١٠٠ | ٣٠٠ | ١٧٨ |
| المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | (٢١,٦٠٠) | - | - |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ٣٠,٣٠٦ | - | - |
| توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ٦٣٩ | - | - |
| **صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية** | **(١٠٧,٢٩٩)** | **٢٦,١٩٦** | **(٣,٢٢٥)** |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | | |
| مدفوعات التزام إيجار | - | - | (١٣٥) |
| قروض مستلمة | ٩٣,٨١٨ | ٢١,٥٧٠ | ٦١,٢٧٥ |
| قروض مسددة | (٥,٥٠٠) | (٧٧,٢٣٤) | (٦٠,٤٥٤) |
| توزيعات أرباح للمساهمين | (٥,٠٠٠) | (١٨,٤٧٥) | (١٠,٤٧٥) |
| **صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية** | **٨٣,٣١٨** | **(٧٤,١٣٩)** | **(٩,٧٨٩)** |
| **صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية** | **(٦,٤٣٥)** | **(١٠,٦٦١)** | **١٩,٨٩٧** |
| النقدية وشبه النقدية في بداية السنة | ١٣,٨١٣ | ١٤,١١٦ | ٣,٤٥٤ |
| النقد من الاستحواذ في بداية السنة | ٦,٧٣٨ | - | - |
| **النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة** | **١٤,١١٦** | **٣,٤٥٤** | **٢٣,٣٥١** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية

ارتفع التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية من ١٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى زيادة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (+٢٦,٤ مليون ريال سعودي)، يقابلها بشكل جزئي تسويات لبعض أرصدة الأطراف ذات العلاقة (-٥,٠ مليون ريال سعودي) وأثر تكاليف التمويل المدفوعة (-٤,٦ مليون ريال سعودي).

انخفض التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية من ٣٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى شراء أراضي متاحة للبيع (-١٨,٤ مليون ريال سعودي)، قابله بشكل جزئي الزيادة في ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى بمبلغ (+٥,٧ مليون ريال سعودي) إلى جانب زيادة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (+٤,٤ مليون ريال سعودي).

### صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية

بلغ التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية -١٠٧,٣ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢١م بسبب شراء عقارات استثمارية خلال الفترة. في حين بلغ التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٢ م حيث تمثلت بشكل أساسي في العائدات من بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والعائدات من بيع العقارات الاستثمارية، والتي تم مقابلتها جزئيًا بشراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة.

بلغ التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية -٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويتعلق بشكل رئيسي بشراء عقارات استثمارية وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة، قابلتها عائدات بيع بعض الممتلكات والمعدات.

### صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية

انخفض التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية من ٨٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى -٧٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ويعود ذلك بشكل أساسي لسداد قروض طويلة الأجل بقيمة ٥٨,٢ مليون ريال سعودي إلى جانب انخفاض في القروض المستلمة.

ارتفع التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية من -٧٤,١ مليون ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٢م إلى -٩,٨ مليون ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٣م، وذلك يعود بشكل رئيسي إلى الزيادة في القروض طويلة الأجل المستلمة بمقدار ٣٧,٧ مليون ريال سعودي، حيث بلغ رصيد التدفق النقدي من تلك العائدات المستلمة ٥١,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٣م.

### ٥-٧-٥ الأحداث بعد نهاية السنة المالية

وافق مجلس إدارة المُصدر على انتقال المُصدر من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية بتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م)، علمًا بأن الانتقال إلى السوق الرئيسية خاضع لموافقة السوق المالية السعودية، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣م، لم ترد موافقة السوق المالية السعودية على الانتقال. بخلاف ذلك تعتقد الإدارة أنه ليس هنالك أي أحداث لاحقة جوهرية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والتي قد يكون لها تأثير جوهريًا على قائمة المركز المالي الموحدة للمُصدر كما هو مبين في القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢٣م.

### ٥-٧-٦ التعديلات على سنوات سابقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قام المُصدر بالاستحواذ والسيطرة على الشركة التابعة، وعند إعداد القوائم المالية الموحدة لأول مرة، حدث خطأ أثناء احتساب الفرق بين نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المتبع في الشركة التابعة ونموذج التكلفة المتبع في المُصدر، مما أدى إلى خطأ في احتساب مخصص الهبوط في القيمة واستهلاك العقارات الاستثمارية لعام ٢٠٢٢م. وعليه، قامت إدارة المُصدر بتعديل المعلومات المالية لسنوات المقارنة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣م لتعكس الأثر على الاستثمارات العقارية والأرباح المبقاة ذات الصلة، والتي تم تلخيصها أدناه:

جدول ٩٠ : التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م

| ألف ريال سعودي | الرصيد كما عرض سابقًا | التعديلات | الرصيد المعدل |
|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | ٥٨٣,٠٣٣ | (٦٦٩) | ٥٨٢,٣٦٤ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,٤١١ | (٣٠٨) | ٩٤,١٠٢ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٥١,٤١٥ | (٣٦١) | ١٥١,٠٥٣ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

جدول ٩١ : التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

| ألف ريال سعودي | الرصيد كما عرض سابقًا | التعديلات | الرصيد المعدل |
|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | ٥٦٧,٨٠٥ | ٣,٠٢٩ | ٥٧٠,٨٣٤ |
| أرباح مبقاة | ١٠٥,٥٥٨ | ١,٣٩٥ | ١٠٦,٩٥٢ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٥٥,٥٤٥ | ١,٦٣٤ | ١٥٧,١٨٠ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

جدول ٩٢ : التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

| ألف ريال سعودي | الرصيد كما عرض سابقًا | التعديلات | الرصيد المعدل |
|---|---|---|---|
| تكلفة الإيرادات | (١١,٣٢٥) | (٢٦) | (١١,٣٥٠) |
| (خسائر)/ رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | (٢,٦٥٨) | ٣,٧٢٤ | ١,٠٦٦ |
| صافي الدخل للسنة | ٣٧,٠٧٣ | ٣,٦٩٨ | ٤٠,٧٧٢ |
| ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم | ٠,١٣ | ٠,٠١ | ٠,١٤ |

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

# ٥-٨ نتائج العمليات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

## ٥-٨-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

جدول ٩٣: قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| إيرادات | ٣٢,٤١٥ | ٥٩,٥٢٤ | ٨٣,٦٪ |
| تكلفة الإيرادات | (٦,٦٢٣) | (٢٣,٢٦٦) | ٢٥١,٣٪ |
| **إجمالي الربح** | **٢٥,٧٩١** | **٣٦,٢٥٨** | **٤٠,٦٪** |
| مصاريف عمومية وإدارية | (٣,٥٧٠) | (٤,٢٤٧) | ١٩,٠٪ |
| **الربح من العمليات الرئيسية** | **٢٢,٢٢١** | **٣٢,٠١١** | **٤٤,١٪** |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | ١,٠٣٤ | ١,٣٠١ | ٢٥,٨٪ |
| حصة في ربح شركة زميلة | ٢٠٧ | ١٨٨ | (٩,٢٪) |
| ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | ٤ | لا ينطبق |
| التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | - | (١٠٢) | لا ينطبق |
| تكاليف التمويل | (٢,٩٦١) | (٢,٥٣٣) | (١٤,٥٪) |
| إيرادات أخرى، صافي | ٣٠٣ | ١,٠٠٨ | ٢٣٢,٧٪ |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٤٨٤) | (٢,٥٩٥) | ٤٣٦,٢٪ |
| انخفاض (عكس انخفاض) في قيمة عقارات استثمارية | ١,٤٦٦ | (٢,٥٣٢) | (٢٧٢,٧٪) |
| **الدخل قبل الزكاة** | **٢١,٧٨٧** | **٢٦,٧٤٩** | **٢٢,٨٪** |
| زكاة | (٢٠١) | (٥٤٦) | ١٧١,٦٪ |
| **صافي الدخل للفترة** | **٢١,٥٨٦** | **٢٦,٢٠٣** | **٢١,٤٪** |
| صافي دخل السنة العائد إلى: | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | ١٣,٨١٠ | ٢٠,٠٥٥ | ٤٥,٢٪ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ٧,٧٧٦ | ٦,١٤٩ | (٢٠,٩٪) |
| **إجمالي صافي الدخل للفترة** | **٢١,٥٨٦** | **٢٦,٢٠٣** | **٢١,٤٪** |
| الدخل الشامل الآخر | | | |
| بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة: | | | |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | ١٧٣ | (٥٢) | (١٣٠,١٪) |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | **٢١,٧٥٩** | **٢٦,١٥٢** | **٢٠,٢٪** |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى: | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | ١٣,٩٦٨ | ٢٠,٠٠٠ | ٤٣,٢٪ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ٧,٧٩١ | ٦,١٥٢ | (٢١,٠٪) |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (غير مراجعة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| **إجمالي** | **٢١,٧٥٩** | **٢٦,١٥٢** | **٢٠,٢٪** |
| كنسبة مئوية من الإيرادات | | | نقطة مئوية |
| إجمالي الربح | ٧٩,٦٪ | ٦٠,٩٪ | (١٨,٧) |
| مصاريف عمومية وإدارية | (١١,٠٪) | (٧,١٪) | ٣,٩ |
| الربح من العمليات الرئيسية | ٦٨,٦٪ | ٥٣,٨٪ | (١٤,٨) |
| تكاليف التمويل | (٩,١٪) | (٤,٣٪) | ٤,٨ |
| إيرادات أخرى، صافي | ٠,٩٪ | ١,٧٪ | ٠,٨ |
| زكاة | (٠,٦٪) | (٠,٩٪) | (٠,٣) |
| صافي الدخل | ٦٦,٦٪ | ٤٤,٠٪ | (٢٢,٦) |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

### الإيرادات

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٨٣,٦٪ من ٣٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٥٩,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب زيادة في الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية والأراضي المتاحة للبيع بقيمة ٢٣,٥ مليون ريال سعودي حيث قام المصدر ببيع ٤ بلوكات من أرض منطقة القادسية المملوكة من شركة بنان العقارية، والتي حققت ايرادات بقيمة ٢٦,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

بالإضافة إلى الزيادة في إيرادات الإيجار بقيمة ٣,٦ مليون ريال سعودي العائدة الى:

١. عقود الإيجار لشركة بنان العقارية بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي نتيجة زيادة الإيرادات من عقار (١) مبنى الاوفال بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي و(٢) مبنى حطين بقيمة ٣٨٠ ألف ريال سعودي خلال الفترة تزامناً مع ارتفاع القيمة التأجيرية لعقود الإيجار القائمة.

٢. عقود الإيجار لشركة العزيزة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي تزامناً مع ارتفاع القيمة التأجيرية لعقود الإيجار القائمة.

### تكلفة الإيرادات

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٢٥١,٣٪ من ٦,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود سبب هذا الارتفاع إلى زيادة تكلفة العقارات المباعة حيث قام المُصدر ببيع ٤ قطع من أرض منطقة القادسية بصافي قيمة دفترية قدرها ١٨,٤ مليون ريال سعودي.

### إجمالي الربح

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٤٠,٦٪ من ٢٥,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة زيادة في إجمالي العمليات، وبشكل رئيسي في الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات الاستثمارية. إلا أنه انخفض هامش إجمالي الربح من ٧٩,٦٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٦٠,٩٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك بسبب زيادة عمليات بيع العقارات الاستثمارية خلال الفترة والتي تسجل هوامش ربح أقل من عمليات التأجير.

### مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٩,٠٪ من ٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.يعود سبب هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى زيادة الرسوم المهنية والاستشارية بقيمة ٦٧١ ألف ريال سعودي، التي تتعلق بمصاريف مستشاري المُصدر للانتقال إلى سوق المال الرئيسية.

### حصة في ربح مشاريع مشتركة

تتمثل حصة المُصدر في ربح المشاريع المشتركة من مشروع عمارة البديعة ومشروع مركز تجاري– بلوك ١٤، حيث بلغت حصة المُصدر من الأرباح ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و١,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### حصة في ربح / (خسارة) شركة زميلة

بلغت حصة المُصدر في ربح شركة زميلة ٢٠٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و١٨٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وتتعلق هذه الأرباح بحصة المُصدر من (شركة اتحاد حطين العقارية) والتي بلغت ١٥٪ خلال الفترة.

### ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بلغ الربح المحقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٤ آلاف ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وتتعلق هذه الأرباح بالأرباح المحققة من الاستثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية.

### التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

بلغ التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة خسارة بقيمة ١٠٢ ألف ريال سعودي ويتعلق بالتغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية. ومن الجدير بالذكر أن المُصدر استثمر في هذه الأوراق المالية في النصف الثاني من العام المالي ٢٠٢٣م.

### تكاليف تمويل

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ١٤,٥٪ من ٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة سداد بعض القروض خلال الفترة ذاتها.

### الإيرادات الأخرى، صافي

ارتفعت الإيرادات الأخرى، صافي بنسبة ٢٣٢,٧٪ من ٣٠٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. وقد ارتبطت هذه الزيادة بشكل أساسي بإيرادات فوائد الودائع البنكية، وعوائد الخدمات والإدارة، وغيرها.

### مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

ارتفع مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بنسبة ٤٣٦,٢٪ من ٤٨٤ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك تماشياً مع ارتفاع الذمم المدينة التجارية (أكثر من ٣٦٥ يوماً) من ٨٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### انخفاض (عكس انخفاض) في قيمة عقارات استثمارية

قام المُصدر بعكس خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والتي تتعلق بانخفاض قيمة المباني المسجلة ضمن عقارات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. أما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بلغت قيمة انخفاض العقارات الاستثمارية ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### الزكاة

ارتفعت الزكاة بنسبة ١٧١,٦٪ من ٢٠١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٥٤٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشيًا مع زيادة الوعاء الزكوي خلال الفترة.

### صافي الدخل

ارتفع صافي الدخل بنسبة ٢١,٤٪ من ٢١,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ومع ذلك، انخفض هامش صافي الدخل من ٦٦,٦٪ إلى ٤٤,٠٪ نتيجة زيادة المصاريف العمومية والإدارية ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

### ٥-٨-١-١ الإيرادات

جدول ٩٤: الإيرادات بحسب المُصدر وشركته التابعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | | | |
| إيرادات تأجير | ١٢,١٩١ | ١٤,٣٠٨ | ٪١٧,٤ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | - | ٢٦,٣٠٢ | لا ينطبق |
| **إجمالي إيرادات شركة بنان العقارية** | **١٢,١٩١** | **٤٠,٦١٠** | **٪٢٣٣,١** |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | | | |
| إيرادات تأجير | ١٧,٤٢٤ | ١٨,٩١٤ | ٪٨,٦ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | ٢,٨٠٠ | - | لا ينطبق |
| **إجمالي إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري** | **٢٠,٢٢٤** | **١٨,٩١٤** | **(٪٦,٥)** |
| **إجمالي الإيرادات** | **٣٢,٤١٥** | **٥٩,٥٢٤** | **٪٨٣,٦** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | نقطة مئوية |
| شركة بنان العقارية | ٪٣٧,٦ | ٪٦٨,٢ | ٣٠,٦ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٪٦٢,٤ | ٪٣١,٨ | (٣٠,٦) |

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ٩٥: نسبة الإيرادات بحسب النشاط من الإجمالي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات | | | |
| شركة بنان العقارية | | | نقطة مئوية |
| إيرادات تأجير | ٪١٠٠,٠ | ٪٣٥,٢ | (٦٤,٨) |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | - | ٪٦٤,٨ | لا ينطبق |
| **إجمالي إيرادات شركة بنان العقارية** | **٪١٠٠,٠** | **٪١٠٠,٠** | **٠,٠** |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | | | نقطة مئوية |
| إيرادات تأجير | ٪٨٦,٢ | ٪١٠٠,٠ | ١٣,٨ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | ٪١٣,٨ | - | لا ينطبق |
| **إجمالي إيرادات شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري** | **٪١٠٠,٠** | **٪١٠٠,٠** | **٠,٠** |

المصدر: معلومات الإدارة

تنقسم إيرادات المُصدر بحسب النشاط إلى إيرادات نشاط التأجير وإيرادات نشاط بيع العقارات الاستثمارية، والتي تشكل معدل حوالي ٧٤٪ و٢٦٪ على التوالي من إجمالي الإيرادات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

شكلت الإيرادات من شركة بنان العقارية ما نسبته حوالي ٣٨٪ و٦٨٪ من إجمالي الإيرادات للمُصدر خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م على التوالي. وأما بالنسبة لإيرادات الشركة التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) فقد شكلت ما نسبته حوالي ٦٢٪ و٣٢٪ من إجمالي الإيرادات الموحدة خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، على التوالي.

### ٥-٨-١-٢ إيرادات التأجير

#### إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة

جدول ٩٦: إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | ٢,٧٥٠ | ٣,٠٠٠ | ٪٩,١ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | ٩٨٠ | ١,٢٠٨ | ٪٢٣,٣ |
| الشركة العربية للمراوح | ٧٢٣ | ٩٩٢ | ٪٣٧,٢ |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | ٨٩ | ٢٩١ | ٪٢٢٧,٠ |
| شركة سرعة الاتقان | ١١٤ | ١٢٦ | ٪١٠,٥ |
| شركة كراكر للمقاولات | ٩٢ | ١١٧ | ٪٢٧,٢ |
| شركة سند القابضة | ٤٩ | ٥٣ | ٪٨,٢ |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | ٤٠ | ٤١ | ٪٢,٥ |
| شركة قمة المواد | ٣٥ | ٤٠ | ٪١٤,٣ |
| شركة بيت كمدة | ٣٣ | ٣٣ | ٪٠,٠ |
| شركة عهد الإنارة للتجارة | ٢٨ | ٣١ | ٪١٠,٧ |
| شركة بنان العربية للتجارة | ٢٦ | ٢٨ | ٪٧,٧ |
| **إجمالي إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة** | **٤,٩٥٩** | **٥,٩٦٠** | **٪٩,١** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | نقطة مئوية |
| **إجمالي إيرادات التأجير من أطراف ذات علاقة** | **٪١٦,٧** | **٪١٧,٩** | **١,٢** |
| **من إجمالي الإيرادات** | **٪١٥,٣** | **٪١٠,٠** | **(٥,٣)** |

المصدر: معلومات الإدارة

ملاحظة: تم عرض الإيرادات أعلاه دون احتساب مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

#### إيرادات التأجير من أكبر خمس عقارات لدى المُصدر وشركته التابعة

جدول ٩٧: إيرادات التأجير من أكبر (٥) عقارات للمُصدر وشركته التابعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | ٥,٠٤٧ | ٥,٥٨٢ | ٪١٠,٦ |
| مبنى الاوفال | ٤,١٧٠ | ٥,٥٦٠ | ٪٣٣,٣ |
| مركز التحلية التجاري | ٣,٥٦٠ | ٣,٧٧٨ | ٪٦,١ |
| مبنى نيو سنتر | ٣,٠٠٤ | ٣,١٣٤ | ٪٤,٣ |
| مبنى فوياج | ١,٩٧٥ | ٢,٢١٩ | ٪١٢,٤ |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| **أكبر ٥ عقارات** | **١٧,٧٥٦** | **٢٠,٢٧٣** | **٪١٤,٢** |
| عقارات أخرى | ١١,٨٥٩ | ١٢,٩٤٩ | ٪٩,٢ |
| **إجمالي الإيرادات** | **٢٩,٦١٥** | **٣٣,٢٢٢** | **٪١٢,٢** |
| **كنسبة مئوية من الإجمالي** | | | **نقطة مئوية** |
| مركز الحقباني التجاري | ٪١٧,٠ | ٪١٦,٨ | (٠,٢) |
| مبنى الاوفال | ٪١٤,١ | ٪١٦,٧ | ٢,٦ |
| مركز التحلية التجاري | ٪١٢,٠ | ٪١١,٤ | (٠,٦) |
| مبنى نيو سنتر | ٪١٠,١ | ٪٩,٤ | (٠,٧) |
| مبنى فوياج | ٪٦,٧ | ٪٦,٧ | - |
| **أكبر ٥ عقارات** | **٪٦٠,٠** | **٪٦١,٠** | **١,٠** |
| عقارات أخرى | ٪٣٩,١ | ٪٣٩,٠ | (٠,١) |

المصدر: معلومات الإدارة

شكلت إيرادات التأجير من أكبر (٥) خمس عقارات لدى المُصدر وشركته التابعة نسبة ٦١٪ من إجمالي إيرادات التأجير في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. من بين هذه العقارات، تعود (٣) ثلاثة منها لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري (الشركة التابعة)، بينما يعود عقارين لشركة بنان العقارية

### إيرادات التأجير- شركة بنان العقارية

جدول ٩٨: إيرادات التأجير لشركة بنان العقارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| مبنى الأوفال | ٤,١٧٠ | ٥,٥٦٠ | ٪٣٣,٣ |
| مبنى فوياج | ١,٩٧٥ | ٢,٢١٩ | ٪١٢,٤ |
| مبنى حطين | ١,٣٤٠ | ١,٧٢٠ | ٪٢٨,٤ |
| بلازا ٤٦ | ١,٩١٧ | ١,٦٤٥ | (٪١٤,٢) |
| مبنى أنس بن مالك | ١,١٥٨ | ١,٤٢٧ | ٪٢٣,٢ |
| مبنى السليمانية | ١,٠٥٧ | ١,٠٥٧ | ٪٠,٠ |
| عمارة الرائد | ٣٩٨ | ٥٠٤ | ٪٢٦,٦ |
| عمارة الوادي | ١٧٥ | ١٧٥ | ٪٠,٠ |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٢,١٩١** | **١٤,٣٠٨** | **٪١٧,٤** |

المصدر: معلومات الإدارة

تحقق شركة بنان العقارية إيرادات من خلال تأجير ٨ عقارات مملوكة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٧,٤٪ من ١٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة ارتفاع الإيرادات من مبنى عمارة الاوفال المؤجر بالكامل للعميل ١ بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى كل من مبنى حطين ومبنى أنس بن مالك بقيمة ٣٨٠ ألف ريال سعودي و٢٦٩ ألف ريال سعودي على التوالي، نتيجة زيادة الإيجار السنوي.

### إيرادات التأجير - شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

جدول ٩٩: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | ٥,٠٤٧ | ٥,٥٨٢ | ٪١٠,٦ |
| مركز التحلية التجاري | ٣,٥٦٠ | ٣,٧٧٨ | ٪٦,١ |
| مبنى نيو سنتر | ٣,٠٠٤ | ٣,١٣٤ | ٪٤,٣ |
| عقارات أخرى * | ٥,٨١٣ | ٦,٤٢٠ | ٪١٠,٤ |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٧,٤٢٤** | **١٨,٩١٤** | **٪٨,٦** |

المصدر: معلومات الإدارة

* تتكون عقارات أخرى من ٢٠ عقارًا متنوعًا بما في ذلك المساحات التجارية والمباني السكنية والمستودعات المخصصة للإيجار والمدرة للإيرادات.

ارتفعت إيرادات التأجير من الشركة التابعة بنسبة ٨,٦٪ من ١٧,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ، وذلك نتيجة ارتفاع الإيرادات من مركز التحلية التجاري ومركز الحقباني التجاري بسبب زيادة الإيجار السنوي.

جدول ١٠٠: إيرادات التأجير من أكبر ٤ عملاء لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| العميل ١ | ٤,١٩٥ | ٥,٥٦٠ | ٪٣٢,٥ |
| الشركة الدولية للفنادق | ٢,٧٥٠ | ٣,٠٠٠ | ٪٩,١ |
| العميل ٢ | ١,٣٤٠ | ١,٧٢٠ | ٪٢٨,٤ |
| العميل ١٩ | ١,٣٤٥ | ١,٣٤٤ | (٪٠,١) |
| **أكبر ٤ عملاء** | **٩,٦٣٠** | **١١,٦٢٤** | **٪٢٠,٧** |
| المستأجرين الآخرين | ١٩,٩٨٥ | ٢١,٥٩٨ | ٪٨,١ |
| **إجمالي إيرادات نشاط التأجير** | **٢٩,٦١٥** | **٣٣,٢٢٢** | **٪١٢,٢** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | نقطة مئوية |
| العميل ١ | ٪١٤,٢ | ٪١٦,٧ | ٢,٥ |
| الشركة الدولية للفنادق | ٪٩,٣ | ٪٩,٠ | (٠,٣) |
| العميل ٢ | ٪٤,٥ | ٪٥,٢ | ٠,٧ |
| العميل ١٩ | ٪٤,٥ | ٪٤,٠ | (٠,٥) |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| **أكبر ٤ عملاء** | ٣٢,٥٪ | ٣٥,٠٪ | ٢,٥ |
| المستأجرين الآخرين | ٦٧,٥٪ | ٦٥,٠٪ | (٢,٥) |

المصدر: معلومات الإدارة

ملاحظة: تمت الإشارة إلى العملاء بأرقام مختلفة حيث يشير كل رقم إلى عميل محدد حيثما ينطبق ذلك في المستند.

تتركز إيرادات الإيجار للمُصدر بين أربعة مستأجرين رئيسيين بما في ذلك (١) العميل ١ التي شكلت ١٦,٧٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، (٢) الشركة الدولية للفنادق التي شكلت ٩,٠٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، (٣) العميل ٢ التي شكلت ٥,٢٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير، و(٤) العميل ١٩التي شكلت ٤,٠٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وقد بلغ مجموع الإيرادات من ٤ أكبر عملاء ٩,٦ مليون ريال سعودي (٣٢,٥٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وارتفعت إلى ١١,٦ مليون ريال سعودي (٣٥,٠٪ من إجمالي إيرادات نشاط التأجير) في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### ٥-٨-١-٣ إيرادات بيع عقارات استثمارية

جدول ١٠١: إيرادات بيع عقارات استثمارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| بلوك ١٥ | - | ٨,٩٠٧ | لا ينطبق |
| بلوك ١٨ | - | ٦,٦٥٣ | لا ينطبق |
| بلوك ١٩ | - | ٦,٣٧٦ | لا ينطبق |
| بلوك ٢٠ | - | ٤,٣٦٦ | لا ينطبق |
| فلل الهداء | ٢,٨٠٠ | - | (١٠٠,٠٪) |
| **إجمالي** | **٢,٨٠٠** | **٢٦,٣٠٢** | ٨٣٩,٤٪ |

المصدر: معلومات الإدارة

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات استثمارية في العوائد من بيع وحدات سكنية أو تجارية ضمن مباني وأراضي مملوكة للمُصدر.

ارتفعت الإيرادات من بيع عقارات استثمارية بنسبة ٨٣٩,٤٪، حيث ارتفعت من ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود السبب في ذلك إلى بيع ٩٤ وحدة من أرض القادسية ضمن «**بلوك ١٥و١٨ و١٩و ٢٠**». ويجدر بالذكر أن هذه الوحدات لم تدر في السابق أي إيرادات تأجير للمُصدر.

### ٥-٨-١-٤ تكلفة الإيرادات

جدول ١٠٢: تكلفة الإيرادات بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٢,٠٥٦ | ٢٠,٥١٥ | ٨٩٧,٨٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٤,٥٦٧ | ٢,٧٥٠ | (٣٩,٨٪) |
| **إجمالي** | **٦,٦٢٣** | **٢٣,٢٦٦** | ٢٥١,٣٪ |
| كنسبة مئوية من الإجمالي | | | نقطة مئوية |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٣١,٠٪ | ٨٨,٢٪ | ٥٧,١ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٦٩,٠٪ | ١١,٨٪ | (٥٧,١) |

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ١٠٣: تكلفة الإيرادات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| تكلفة عقارات وأراضي مباعة | ٢,٥٠٣ | ١٨,٤٣٢ | ٦٣٦,٤٪ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٣,٢٥٩ | ٣,٥٤٠ | ٨,٦٪ |
| رواتب وأجور وما في حكمها | - | ٤٩٣ | لا ينطبق |
| صيانة ومواد | ٤٠٤ | ٣٢٥ | (١٩,٦٪) |
| كهرباء ومياه | ١٧٧ | ٢١٧ | ٢٢,٦٪ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٩٩ | - | (١٠٠,٠٪) |
| أخرى | ١٨١ | ٢٥٨ | ٤٢,٥٪ |
| **إجمالي** | **٦,٦٢٣** | **٢٣,٢٦٦** | **٢٥١,٣٪** |
| **كنسبة مئوية من الإيرادات** | | | **نقطة مئوية** |
| تكلفة عقارات وأراضي مباعة | ٧,٧٪ | ٣١,٠٪ | ٢٣,٢ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ١٠,١٪ | ٥,٩٪ | (٤,١) |
| رواتب وأجور وما في حكمها | ٠,٠٪ | ٠,٨٪ | ٠,٨ |
| صيانة ومواد | ١,٢٪ | ٠,٥٪ | (٠,٧) |
| كهرباء ومياه | ٠,٥٪ | ٠,٤٪ | (٠,٢) |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٠,٣٪ | ٠,٠٪ | (٠,٣) |
| أخرى | ٠,٦٪ | ٠,٤٪ | (٠,٢) |
| **إجمالي** | **٢٠,٤٪** | **٣٩,١٪** | **١٨,٧** |

المصدر: معلومات الإدارة

### تكلفة عقارات وأراضي مباعة

تمثل تكلفة العقارات والأراضي المباعة صافي القيمة الدفترية للعقارات المباعة.

ارتفعت تكلفة العقارات والأراضي المباعة بنسبة ٦٣٦,٤٪ من ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٨,٤ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة بيع أربع قطع من أرض منطقة القادسية لدى شركة بنان العقارية خلال عام ٢٠٢٤م.

### استهلاك عقارات استثمارية

يتمثل استهلاك العقارات الاستثمارية في استهلاك المباني، حيث تشكل تكلفة الاستهلاك حوالي ١٥,٢٪ من إجمالي تكلفة إيرادات المُصدر في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

ارتفع استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ٨,٦٪ من ٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعود ذلك إلى التحسينات التي تم إجراؤها على فندق فوياج.

### رواتب وأجوروما في حكمها

بلغت الرواتب والأجور ٤٩٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك نتيجة إعادة تصنيف مصاريف موظفي الصيانة في شركة عزيزة من المصاريف العمومية والإدارية إلى تكلفة الإيرادات.

### صيانة ومواد

تتعلق تكاليف الصيانة والمواد بالمواد المستخدمة والصيانة التي يتم إجراؤها على العمليات الرئيسية للمجموعة.

انخفضت تكاليف الصيانة والمواد بنسبة ١٩,٦٪ من ٤٠٤ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣٢٥ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعود ذلك إلى تكبّد تكاليف الصيانة خلال الفترة السابقة.

### كهرباء ومياه

ارتفعت تكلفة الكهرباء والمياه بنسبة ٢٢,٦٪ من ١٧٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢١٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك بسبب الارتفاع في نسب التشغيل خلال الفترة ذاتها ولا سيما في مبنى بلازا ٤٦ ومبنى نيو سنتر (العزيزة).

### استهلاك ممتلكات ومعدات

انخفض مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بنسبة ١٠٠,٠٪ من ٩٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى لا شيء في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م،وذلك نتيجة التخلص من الممتلكات والأصول خلال الفترة السابقة.

### أخرى

تتعلق المصاريف الأخرى بمصاريف تشغيل متنوعة بما في ذلك الهاتف والإنترنت والتكييف وغيرها. ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٤٢,٥٪ من ١٨١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٥٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشيًا مع الارتفاع في نسب التشغيل خلال الفترة ذاتها. .

## 0-8-1-0 إجمالي الربح بحسب الشركة

جدول ١٠٤: إجمالي الربح بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ١٠,١٣٥ | ٢٠,٠٩٤ | ٪٩٨,٣ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١٥,٦٥٧ | ١٦,١٦٤ | ٪٣,٢ |
| **إجمالي الربح** | **٢٥,٧٩١** | **٣٦,٢٥٨** | **٪٤٠,٦** |
| هامش الربح الإجمالي | | | |
| شركة بنان العقارية | ٪٨٣,١ | ٪٤٩,٥ | (٣٣,٦) |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٪٧٧,٤ | ٪٨٥,٥ | ٨,١ |
| **إجمالي** | **٪٧٩,٦** | **٪٦٠,٩** | **(١٨,٧)** |

المصدر: معلومات الإدارة

### شركة بنان العقارية

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٩٨,٣٪ من ١٠,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٠,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة ارتفاع الإيرادات من ١٢,٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٠,٦ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. ومع ذلك، انخفض هامش الربح الإجمالي من ٨٣,١٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٤٩,٥٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تغير مزيج المبيعات خلال الفترة ذاتها، حيث إنّ هامش الربح الإجمالي من بيع العقارات الاستثمارية هو أقل من هامش الربح الإجمالي لإيرادات التأجير.

### شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٣,٢٪ من ١٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، كما ارتفع هامش الربح الإجمالي من ٧٧,٤٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٨٥,٥٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشيًا مع الارتفاع في الإيرادات بسبب زيادة قيمة الإيجارات السنوية.

#### ٦-١-٨-٥ مصاريف عمومية وإدارية

جدول ١٠٥: مصاريف عمومية وإدارية بحسب الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٢,٢٨٩ | ٢,٧٩٢ | ٢٢,٠٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١,٧٢٦ | ١,٤٥٦ | (١٥,٦٪) |
| إجمالي | ٤,٠١٥ | ٤,٢٤٧ | ٥,٨٪ |
| تعديلات مرتبطة بالتوحيد | (٤٤٥) | - | (١٠٠,٠٪) |
| **الإجمالي بعد التعديلات المرتبطة بالتوحيد** | **٣,٥٧٠** | **٤,٢٤٧** | **١٩,٠٪** |
| كنسبة مئوية من الإجمالي ما قبل التوحيد | | | نقطة مئوية |
| شركة بنان العقارية | ٥٧,٠٪ | ٦٥,٧٪ | ٨,٧ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٤٣,٠٪ | ٣٤,٣٪ | (٨,٧) |

المصدر: معلومات الإدارة

جدول ١٠٦: مصاريف عمومية وإدارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| رواتب وأجور وما في حكمها | ٢,٤٥٦ | ٢,٠١٦ | (١٧,٩٪) |
| أتعاب مهنية واستشارات | ٢٢٩ | ٩٠٠ | ٢٩٣,٠٪ |
| مكافآت مجلس الإدارة واللجان | - | ٤٦١ | لا ينطبق |
| رسوم حكومية | ٣٤٨ | ٣٢٦ | (٦,٣٪) |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٥٨ | ٢٤٩ | ٣٢٩,٣٪ |
| القرطاسية والمطبوعات | ٦٣ | ١١ | (٨٢,٥٪) |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ٩٥ | ٥٨ | (٣٨,٩٪) |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| مصاريف سيارات | ٦ | - | (١٠٠,٠٪) |
| الكهرباء والهاتف | ١٦ | ٧ | (٥٦,٣٪) |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٥ | ١٢ | ١٤٠,٠٪ |
| صيانة عامة | ١٧ | - | (١٠٠,٠٪) |
| أخرى | ٢٧٨ | ٢٠٦ | (٢٥,٩٪) |
| **إجمالي** | **٣,٥٧٠** | **٤,٢٤٧** | **١٩,٠٪** |
| كنسبة مئوية من الإيرادات | | | نقطة مئوية |
| رواتب وأجور وما في حكمها | ٧,٦٪ | ٣,٤٪ | (٤,٢) |
| أتعاب مهنية واستشارا ت | ٠,٧٪ | ١,٥٪ | ٠,٨ |
| مكافآت مجلس الإدارة واللجان | ٠,٠٪ | ٠,٨٪ | ٠,٨ |
| رسوم حكومية | ١,١٪ | ٠,٥٪ | (٠,٦) |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٠,٢٪ | ٠,٤٪ | ٠,٢ |
| القرطاسية والمطبوعات | ٠,٢٪ | ٠,٠٪ | (٠,٢) |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ٠,٣٪ | ٠,١٪ | (٠,٢) |
| مصاريف سيارات | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | - |
| الكهرباء والهاتف | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | - |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | - |
| صيانة عامة | ٠,١٪ | ٠,٠٪ | (٠,١) |
| أخرى | ٠,٩٪ | ٠,٣٪ | (٠,٦) |
| **إجمالي** | **١١,٠٪** | **٧,١٪** | **(٣,٩)** |

المصدر: معلومات الإدارة

تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بشكل أساسي برواتب وأجور وما في حكمها (٤٧,٥٪ من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م)، أتعاب مهنية واستشارات (٢١,١٪)، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان (١٠,٩٪)، رسوم حكومية، ومصاريف أخرى.

### رو اتب وأجوروما في حكمها

يتعلق بند رواتب وأجور وما في حكمها برواتب الموظفين بدوام كامل والعاملين في المكتب الرئيسي.

انخفضت مصاريف رواتب وأجور وما في حكمها بنسبة ١٧,٩٪ من ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويرجع ذلك أساسًا إلى إعادة تصنيف رواتب وأجور العمالة المباشرة في عزيزة إلى تكلفة الإيرادات.

### أتعاب مهنية واستشارية

تتعلق الرسوم المهنية والاستشارية برسوم التدقيق والرسوم القانونية والاستشارية التي يتكبدها المُصدر.

ارتفعت الرسوم المهنية والاستشارية بنسبة ٢٩٣,٠٪، من ٢٢٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٩٠٠ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، على خلفية الزيادة في مصاريف السوق الرئيسية بسبب (أ) الانتقال المتوقع إلى السوق الرئيسية (٥٢٣,٨ ألف ريال سعودي)، و(ب) رسوم صناع السوق (٩٠ ألف ريال سعودي) تماشياً مع تعيين الراجحي المالية لإدارة سيولة المُصدر في نمو.

### مكافآت مجلس الإدارة واللجان

ارتفعت مصاريف مكافآت مجلس الإدارة واللجان من لا شيء في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٤٦١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، نتيجة التغييرات التي طرأت على قواعد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لما نصت عليه هيئة السوق المالية. لم يقم المُصدر باحتساب أي مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٣م.

### رسوم حكومية

تتمثل الرسوم الحكومية بشكل رئيسي في رسوم الإقامات وتأشيرات السفر للموظفين الأجانب.

استقرت الرسوم الحكومية عند متوسط ٣٣٧ ألف ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، وذلك تماشيًا مع استقرار عدد الموظفين غير السعوديين.

### استهلاك الممتلكات والمعدات

يتعلق استهلاك الممتلكات والمعدات باستهلاك الأجهزة الكهربائية ومكيفات الهواء والمركبات وأجهزة الحاسوب المرتبطة بالمكتب الرئيسي.

ارتفع مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بنسبة ٣٢٩,٣٪ من ٥٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٤٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، نتيجة للإضافات التي تمت على الأثاث والتجهيزات خلال الفترة ذاتها.

### قرطاسية ومطبوعات

انخفضت مصاريف القرطاسية والمطبوعات بنسبة ٨٢,٥٪ من ٦٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة جهود الإدارة في ترشيد الإنفاق وتأمين احتياجات المُصدر في الفترة السابقة.

### استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتعلق استهلاك موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار المُصدر في المجمع التجاري- بلوك ١٤، والذي يتعلق بالمكتب الرئيسي الذي تم الاستحواذ عليه في السنة المالية ٢٠٢٣م.

انخفض مصروف الاستهلاك بنسبة ٣٨,٩٪ من ٩٥ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٥٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### مصاريف سيارات

تتعلق مصاريف السيارات بالمركبات التي يستخدمها موظفو المُصدر.

انخفضت مصاريف السيارات من ٦ آلاف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى لا شيء في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة إعادة تبويب الحساب إلى تكلفة الإيرادات.

### الكهرباء والهاتف

يتعلق هذا البند بالمصاريف المرتبطة بالكهرباء والهاتف للمكتب الرئيسي للمُصدر والشركة التابعة.

انخفضت مصاريف الكهرباء والهاتف بنسبة ٥٦,٣٪ من ١٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٧ آلاف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب انتقال مكتب الإدارة إلى مكتب أقل مساحةً.

### إطفاء الموجودات غير الملموسة

تتعلق مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة برسوم إطفاء البرامج الالكترونية المستخدمة في المكتب الرئيسي لعمليات المُصدر. ارتفعت مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة بنسبة ١٤٠,٠٪ من ٥ آلاف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٢ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك بسبب مصاريف الإطفاء الإضافية خلال الفترة والتي تتعلق بنظام تخطيط الموارد المؤسسية (ERP System) الذي تم اقتناؤه للشركة التابعة.

### صيانة عامة

انخفضت تكلفة الصيانة العامة بنسبة ١٠٠,٠٪ من ١٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى لا شيء في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث لم يكن هناك حاجة للقيام بصيانة إضافية خلال فترة الستة أشهر من عام ٢٠٢٤م بعد الصيانة التي تمّ القيام بها خلال الفترة السابقة على الوحدات غير المؤجرة.

### أخرى

تتمثل المصاريف العمومية والإدارية الأخرى بشكل رئيسي في مصاريف المرافق والمصروفات المتنوعة.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية الأخرى بنسبة ٢٥,٩٪ من ٢٧٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٠٦ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب إجراءات الإدارة لتخفيض بعض المصاريف الإدارية المتنوعة.

## ٧-١-٨-٥ إيرادات أخرى

جدول ١٠٧: الإيرادات الأخرى لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| خدمات وإدارة | ١٧٩ | ١٩١ | ٦,٧٪ |
| إيرادات فوائد ودائع بنكية | ١٤ | ٥٨٩ | ٤,١٠٧,١٪ |
| إيرادات سعي | ١٥ | - | (١٠٠,٠٪) |
| أخرى | ٩٥ | ٢٢٩ | ١٣٩,٩٪ |
| **إجمالي** | **٣٠٣** | **١,٠٠٨** | **٢٣٢,٦٪** |
| **كنسبة مئوية من الإيرادات** | | | **نقطة مئوية** |
| خدمات وإدارة | ٠,٦٪ | ٠,٣٪ | (٠,٣) |
| إيرادات فوائد ودائع بنكية | ٠,٠٪ | ١,٠٪ | ١,٠ |
| إيرادات سعي | ٠,٠٪ | ٠,٠٪ | - |
| أخرى | ٠,٣٪ | ٠,٤٪ | ٠,١ |
| **إجمالي** | ٠,٩٪ | ١,٧٪ | ٠,٨ |

المصدر: معلومات الإدارة

### خدمات وإدارة

يتعلق بند الخدمات والإدارة بالإيرادات من الخدمات الإدارية للعقارات التي يديرها المُصدر.

ارتفعت إيرادات الخدمات والإدارة بنسبة ٦,٧٪ من ١٧٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٩١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بالدخل من إدارة بلازا ٤٦، وعمارة الرائد، وفندق السليمانية، وغيرها.

### إيرادات فوائد ودائع بنكية

ارتفعت إيرادات فوائد ودائع بنكية بنسبة ٤,١٠٧,١٪ من ١٤ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٥٨٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعود هذا الارتفاع إلى الودائع المصرفية التي تم إيداعها لدى البنوك المحلية خلال عام ٢٠٢٤م، بمتوسط سعر فائدة يتراوح بين ٥٪ و٦٪. يتم تجديد هذه الودائع كل ستة أشهر إلى سنة واحدة بناءً على احتياجات المُصدر من السيولة.

### إيرادات سعي

تتعلق إيرادات السعي بالعمولات المستحقة على تأجير الوحدات المؤجرة.

انخفضت إيرادات السعي بنسبة ١٠٠,٠٪ من ١٥ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى لا شيء في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود ذلك إلى التغييرات القانونية الأخيرة التي تحظر على أصحاب العقارات تحصيل إيرادات العمولات مما أدى إلى حصر تحصيل رسوم العمولات بوكلاء الطرف الثالث وممثلي الإيجار.

### أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بإيرادات الدعم الحكومي (مثل برنامج دعم التوظيف).

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ١٣٩,٩٪ من ٩٥ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٢٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعزى ذلك الارتفاع إلى الدعم الحكومي المتعلق بدعم توظيف الموظفين المحليين.

## ٨-١-٨-٥ تكاليف تمويلية

جدول ١٠٨: تكاليف التمويل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م- ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| تكاليف تمويل على القروض | ٢,٨٩٩ | ٢,٤٨٧ | (٪١٤,٢) |
| مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين | ٣٦ | ٣٣ | (٪٨,٣) |
| تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار | ٢٦ | ١٣ | (٪٥٠,٠) |
| **إجمالي** | **٢,٩٦١** | **٢,٥٣٣** | **(٪١٤,٥)** |

المصدر: معلومات الإدارة

### تكاليف تمويل على القروض

انخفضت تكاليف التمويل على القروض من ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة سداد بعض القروض المستخدمة خلال الفترة.

### مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين

استقر مصروف العمولة على التزامات منافع الموظفين عند متوسط ٣٥ ألف ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

### تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار

انخفضت تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار من ٢٦ ألف ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م الى ١٣ ألف ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تماشياً مع انخفاض رصيد التزامات عقود الإيجار.

## ٥-٨-٢ قائمة المركز المالي الموحدة

جدول ١٠٩: قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **الموجودات** | | |
| **الموجودات غير المتداولة** | | |
| عقارات استثمارية | ٥٦٦,٤٧٤ | ٥٦٢,١٩٥ |
| ممتلكات ومعدات | ١,٩٠٥ | ١,٥٩١ |
| موجودات غير ملموسة | ٦٩ | ٥٨ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ٣٢,٢٥٥ | ٣٣,٥٥٧ |
| استثمارات في شركة زميلة | ١٠,٠٧٩ | ١٠,٢٦٧ |
| موجودات حق استخدام | ٣٦٠ | ٣٠٢ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | **٦١١,١٤٣** | **٦٠٧,٩٦٩** |
| **موجودات متداولة** | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٦٨١ | ٣,٥٣٩ |
| أراضي متاحة للبيع | ١٨,٤٣٢ | - |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | ١٤٨ | ١٤٩ |
| مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات مالية أخرى | ١,٥٣٣ | ١,٧٧٤ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٢,٦٣٧ | ٨,٩٥٩ |
| نقدية وشبه نقدية | ٢٣,٣٥١ | ٢٦,٨٦٨ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | **٤٩,٧٨٣** | **٤١,٢٨٩** |
| **إجمالي الموجودات** | **٦٦٠,٩٢٦** | **٦٤٩,٢٥٨** |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | |
| **حقوق الملكية** | | |
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٧,٦٦٢ | ٧,٦٦٢ |
| احتياطيات أخرى | ٣٩,٦٢١ | ٣٩,٤٥٤ |
| أرباح مبقاة | ١٣١,٧١٨ | ١٤٧,٧٧٣ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | **٣٧٩,٠٠٢** | **٣٩٤,٨٨٩** |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٦٥,٩٠٢ | ١٦٥,٥٧٩ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | **٥٤٤,٩٠٤** | **٥٦٠,٤٦٩** |
| **المطلوبات** | | |
| **المطلوبات غير متداولة** | | |
| قروض طويلة الأجل | ٥٥,١١٢ | ٤٤,٦٧٢ |
| التزامات منافع الموظفين | ١,٤٢٩ | ١,٦٣٥ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء غير متداول | ٢٥٠ | ١٩١ |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | **٥٦,٧٩١** | **٤٦,٤٩٨** |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **المطلوبات المتداولة** | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ٢٨,٧٣١ | ١٢,٩٣٣ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء متداول | ١١٢ | ١١٦ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٨,٦٦١ | ٧,٢٢٧ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٢٠,٥٤١ | ٢١,٤٦٤ |
| زكاة مستحقة | ١,١٨٦ | ٥٥٠ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | **٥٩,٢٣١** | **٤٢,٢٩١** |
| **إجمالي المطلوبات** | **١١٦,٠٢٢** | **٨٨,٧٨٩** |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | **٦٦٠,٩٢٦** | **٦٤٩,٢٥٨** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

جدول ١١٠: مؤشرات المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| العائد على الموجودات*** | ٦,٦٪ | ٧,٥٪ |
| العائد على حقوق المساهمين*** | ٨,١٪ | ٨,٧٪ |
| نسبة الديون إلى حقوق المساهمين* | ٠,١٥ | ٠,١٠ |
| نسبة التداول (مرة) | ٠,٨٤ | ٠,٩٨ |
| أيام مستحقات المبيعات المعلقة (يوم)** | ٢٧ | ٣٨ |

المصدر: معلومات الإدارة

* تم احتساب التزامات عقود الإيجار ضمن الديون (القروض) لحساب نسبة الديون إلى حقوق المساهمين.

** تم احتساب أيام مستحقات المبيعات المعلقة باستخدام إجمالي الذمم التجارية على إجمالي إيرادات التأجير مضروبًا في ٣٦٥ يومًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و١٨٢,٥ يومًا كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

*** تم احتساب العائد على الموجودات والعائد على حقوق المساهمين كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م باستخدام مجموع صافي الدخل لفترتي الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م بما يمثل صافي الدخل للاثني عشرة شهراً الأخيرة.

## الموجودات

### الموجودات غير المتداولة

انخفض إجمالي الموجودات غير المتداولة من ٦١١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٠٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، نتيجة انخفاض العقارات الاستثمارية بقيمة ٤,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها. قابل ذلك ارتفاع في الاستثمارات في مشاريع مشتركة بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي نتيجة حصة من الأرباح.

### الموجودات المتداولة

انخفض إجمالي الموجودات المتداولة من ٤٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بشكل أساسي نتيجة انخفاض أراضي متاحة للبيع بقيمة ١٨,٤ مليون ريال سعودي بسبب بيع أراضي القادسية. قابل ذلك ارتفاع في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٦,٣ مليون ريال سعودي نتيجة استثمارات إضافية في صناديق أرماح للأوراق المالية وألفا وبنك الرياض، وارتفاع نقدية وشبه نقدية بقيمة ٣,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

### حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية من ٥٤٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٦٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب ارتفاع الأرباح المبقاة بقيمة ١٦,١ مليون ريال سعودي تماشياً مع الربح المسجل خلال الفترة.

## المطلوبات

### المطلوبات غير المتداولة

انخفضت المطلوبات غير المتداولة من ٥٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة سداد بعض القروض خلال الفترة.

### المطلوبات المتداولة

انخفضت المطلوبات المتداولة من ٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل بقيمة ١٥,٨ مليون ريال سعودي نتيجة سداد بعض القروض خلال الفترة ذاتها.

#### ٥-٨-٢-١ الممتلكات والمعدات

جدول ١١١: صافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | أجهزة كهربائية ومكيفات | سيارات | أجهزة حاسب آلي | أثاث وتجهيزات | معدات وأدوات | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١,٢٩٨ | ٣٩٢ | ٨٢٢ | ٥,٣٦٨ | ١٩٣ | ٨,٠٧٢ |
| إضافات | - | - | ١ | - | ٤ | ٥ |
| استبعادات | (٨٠٧) | - | (٦٢٦) | (٢,٥٨٠) | (١٧٠) | (٤,١٨٢) |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م | ٤٩١ | ٣٩٢ | ١٩٧ | ٢,٧٨٨ | ٢٧ | ٣,٨٩٤ |
| الاستهلاك المتراكم | | | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١,٢٠٤ | ٢١٥ | ٦٧١ | ٣,٨٨٨ | ١٨٩ | ٦,١٦٧ |
| المحمل خلال السنة | ٣١ | ٣٥ | ٣٢ | ١٤٧ | ٤ | ٢٤٩ |
| استبعادات | (٧٨٧) | - | (٦٢٦) | (٢,٥٣٠) | (١٧٠) | (٤,١١٣) |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م | ٤٤٩ | ٢٤٩ | ٧٧ | ١,٥٠٥ | ٢٣ | ٢,٣٠٣ |
| صافي القيمة الدفترية | | | | | | |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م | ٤٢ | ١٤٢ | ١٢٠ | ١,٢٨٣ | ٤ | ١,٥٩١ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٩٤ | ١٧٧ | ١٥١ | ١,٤٨٠ | ٤ | ١,٩٠٥ |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

انخفضت الممتلكات والمعدات من ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بشكل أساسي على خلفية رسوم الاستهلاك للفترة بقيمة ٢٤٩ ألف ريال سعودي إلى جانب صافي الاستبعادات بقيمة ٧٠ ألف ريال سعودي، والتي قابلها إضافات بلغت ٥ آلاف ريال سعودي المتعلقة بشراء طابعة وهواتف محمولة في عزيزة.

### أجهزة كهربائية ومكيفات

انخفض رصيد الأجهزة الكهربائية والمكيفات من ٩٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة رسوم الاستهلاك البالغة ٣١ ألف ريال سعودي خلال الفترة بالإضافة إلى صافي الاستبعادات بقيمة ٢٠ ألف ريال سعودي.

### سيارات

تمثل المركبات السيارات والشاحنات التي يستخدمها موظفو المُصدر.

انخفض رصيد السيارات من ١٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة رسوم الاستهلاك خلال الفترة ذاتها.

### أجهزة حاسب آلي

انخفض رصيد أجهزة الحاسب الآلي من ١٥١ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب رسوم الاستهلاك البالغة ٣٢ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

### أثاث وتجهيزات

يتمثل بند الأثاث والتجهيزات بالأثاث الخاص بمكاتب المُصدر.

انخفض رصيد أثاث وتجهيزات من ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م على خلفية رسوم الاستهلاك للفترة بقيمة ١٤٧ ألف ريال سعودي، واقترن ذلك بصافي الاستبعادات بقيمة ٥٠ ألف ريال سعودي.

### معدات وأدوات

استقر رصيد المعدات والأدوات عند ٤ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

## ٥-٨-٢-٢ العقارات الاستثمارية

جدول ١١٢: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٨١,٤٩٠ | ٣٨ | ٦٢١,٧٩٦ |
| إضافات خلال الفترة | - | - | ١,٧٩٤ | ١,٧٩٤ |
| **كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م** | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٨١,٤٩٠ | ١,٨٣١ | ٦٢٣,٥٩٠ |
| **مجمع الاستهلاك** | | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | - | ٥٣,٩٥٠ | - | ٥٣,٩٥٠ |
| استهلاك الفترة | - | ٣,٥٤٠ | - | ٣,٥٤٠ |
| **كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م** | - | ٥٧,٤٩٠ | - | ٥٧,٤٩٠ |
| **الانخفاض في القيمة** | | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | - | ١,٣٧٣ | - | ١,٣٧٣ |
| المكون خلال الفترة | - | ٢,٥٣٢ | - | ٢,٥٣٢ |
| **كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م** | - | ٣,٩٠٥ | - | ٣,٩٠٥ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | |
| **كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م** | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٢٠,٠٩٥ | ١,٨٣١ | ٥٦٢,١٩٥ |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | ٣٤٠,٢٦٩ | ٢٢٦,١٦٨ | ٣٨ | ٥٦٦,٤٧٤ |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

انخفضت قيمة العقارات الاستثمارية من ٥٦٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٦٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تكلفة الاستهلاك للفترة البالغة ٣,٥ مليون ريال سعودي، إلى جانب انخفاض القيمة العادلة لبعض الوحدات بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك إضافات بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بالتحسينات التي أجريت على واجهة فندق فوياج.

تجدر الإشارة إلى أنه قد تمت إعادة تصنيف مبلغ وقدره ٣٨ ألف ريال سعودي من استثمارات في مشاريع مشتركة إلى استثمارات عقارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م للمعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### أراضي

استقرت قيمة الأراضي عند ٣٤٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### مباني

انخفضت قيمة المباني من ٢٢٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٢٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة الاستهلاك للفترة بقيمة ٣,٥ مليون ريال سعودي.

### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تجديدات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المُصدر.

ارتفعت قيمة أعمال رأسمالية تحت التنفيذ من ٣٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الإضافات بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي.

جدول ١١٣: العقارات الاستثمارية بحسب الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| شركة بنان العقارية | ٢٥٤,٠٣١ | ٢٥٣,٨٤١ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٣١٢,٤٠٦ | ٣٠٨,٣٥٤ |
| **إجمالي** | **٥٦٦,٤٧٤** | **٥٦٢,١٩٥** |
| **كنسبة مئوية من الإجمالي** | | |
| شركة بنان العقارية | ٤٤,٨٪ | ٤٥,٢٪ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٥٥,١٪ | ٥٤,٨٪ |

المصدر: معلومات الإدارة

شكلت العقارات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة بنان العقارية ٤٥,٢٪ من إجمالي قيمة العقارات الاستثمارية للمُصدر وشركته التابعة، في حين شكلت العقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ٥٤,٨٪ من إجمالي قيمة العقارات الاستثمارية للمُصدر وشركته التابعة، وذلك كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

## عقارات استثمارية – شركة بنان العقارية

جدول ١١٤: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة بنان العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| بلازا ٤٦ | ٧١,٧٩٣ | ٧١,٣٩٦ |
| مبنى «**أوفال**» | ٦٠,٠٠٥ | ٥٩,٥٠٨ |
| فندق «**فوياج**» -العروبة | ٣٢,١٣٧ | ٣٣,٤٥٣ |
| مبنى أنس ابن مالك – الملقا | ٣٢,٠٥٢ | ٣١,٩٠٠ |
| مبنى حطين | ٢٩,١٧٩ | ٢٨,٩٢٩ |
| فندق السليمانية | ١٥,٧٤٨ | ١٥,٦٠٩ |
| عمارة الرائد | ٧,٠٨٧ | ٧,٠٥٤ |
| مبنى الوادي | ٦,٠٢٩ | ٥,٩٩٢ |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٢٥٤,٠٣١** | **٢٥٣,٨٤١** |

المصدر: معلومات الإدارة

تمتلك شركة بنان العقارية ثماني عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، والتي تشمل الأبنية والأراضي المرتبطة بها. تشمل المحفظة الاستثمارية عقارات مُعدة للأنشطة التجارية مثل المكاتب وقاعات العرض، بالإضافة إلى مشاريع الضيافة التي تضم الفنادق، والعيادات، بالإضافة إلى العقارات السكنية التي تتضمن بشكل أساسي الشقق المفروشة. وفيما يلي نبذة عن العقارات الاستثمارية لدى شركة بنان العقارية:

- **بلازا ٤٦:** هو عقار تجاري تم الاستحواذ عليه في ٥ ديسمبر ٢٠٢١م، يبلغ عمره الإنتاجي ٤٥ عامًا ويقع في منطقة قرطبة في الرياض. يحتوي العقار على إجمالي ٢١ وحدة جاهزة للتأجير، حيث تم تأجير ١٧ وحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (نسبة إشغال ٨١,٠٪).

  انخفض صافي القيمة الدفترية للمشروع من ٧١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب رسوم الاستهلاك على المبنى المسجلة خلال الفترة.

- **مبنى «أوفال»** : هو عقار تجاري تم الاستحواذ عليه في ١٢ ديسمبر ٢٠٠٧م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة العليا في الرياض. يتكون المبنى من ٥ طوابق مؤجرة بالكامل للعميل ١ (إشغال بنسبة ١٠٠٪). وينتهي عقد الإيجار الحالي مع العميل ١ في العام المالي ٢٠٢٨م.

  انخفض صافي القيمة الدفترية للمبنى من ٦٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بسبب رسوم الاستهلاك خلال الفترة.

- **فندق «فوياج» -العروبة:** هو عقار تجاري في مجال الضيافة، تم الاستحواذ عليه في ١٥ أبريل ٢٠١٥م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة العروبة في الرياض. يتكون الفندق من وحدات مؤجرة بالكامل (إشغال بنسبة ١٠٠٪).

  ارتفع صافي القيمة الدفترية للفندق من ٣٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب التحسينات التي أجريت على واجهة المبنى.

- **مبنى أنس ابن مالك – الملقا:** هو مبنى تجاري للرعاية الصحية تم الاستحواذ عليه في ٢٨ يناير ٢٠٢١م، يقع في منطقة الملقا في الرياض. يحتوي العقار على ٣ طوابق ومعارض تجارية أخرى ومكاتب مؤجرة بالكامل بموجب ٥ عقود إيجار مختلفة (إشغال بنسبة ١٠٠٪). هذا العقار مرهون مقابل قرض من بنك الرياض.

  انخفض صافي القيمة الدفترية للعقار من ٣٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب رسوم الاستهلاك خلال الفترة.

- **مبنى حطين:** هو عقار سكني يقع في منطقة حطين في الرياض، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويتكون من ٤٩ وحدة سكنية مؤجرة بالكامل للعميل ٢ (إشغال بنسبة ١٠٠٪) بموجب عقد مدته ٥ سنوات. هذا العقار مرهون مقابل قرض من بنك الرياض.

  انخفض صافي القيمة الدفترية للعقار من ٢٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو

٢٠٢٤م بسبب رسوم الاستهلاك خلال الفترة.

- **فندق السليمانية:** هو عقار سكني يقع في منطقة السليمانية في الرياض، تم الاستحواذ عليه في ١ يناير ٢٠٢٢م. العقار مؤجر بالكامل لشركة الفنادق العالمية (إشغال بنسبة ١٠٠٪) لمدة ٥ سنوات.

انخفض صافي القيمة الدفترية للعقار من ١٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.

- **عمارة الرائد:** هو عقار سكني يقع في الرياض ويضم ٢١ وحدة سكنية مؤجرة بالكامل لعدة أفراد بمتوسط مدة عقد يبلغ سنة واحدة.

استقر صافي القيمة الدفترية للعقار عند ٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نظراً لمصاريف الاستهلاك المنخفضة نسبياً.

- **مبنى الوادي:** هو عقار تجاري تم الاستحواذ عليه في ٢٦ أبريل ٢٠١٦م، يبلغ عمره الإنتاجي ٥٠ عامًا ويقع في منطقة الوادي في الرياض. يتكون المبنى من ٥ طوابق مؤجرة بالكامل للعميل ٣٣ (إشغال بنسبة ١٠٠٪).

استقر صافي القيمة الدفترية للمبنى عند ٦,٠ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نظراً لمصاريف الاستهلاك المنخفضة نسبياً.

### عقارات استثمارية – شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري

جدول ١١٥: صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية الخاصة بشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| مبنى نيو سنتر | ٧٢,٦٦٢ | ٧٢,٣١٧ |
| مركز الحقباني التجاري | ٦٤,١٠٦ | ٦٤,٥٦١ |
| مركز التحلية التجاري | ٤٥,٣٣٢ | ٤٥,٠٥٧ |
| عقارات أخرى * | ١٣٠,٣٠٦ | ١٢٦,٤١٩ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٣١٢,٤٠٦ | ٣٠٨,٣٥٤ |

المصدر: معلومات الإدارة

*تتكون عقارات أخرى من ٢١ عقارًا متنوعًا تشمل مساحات تجارية ومباني سكنية ومستودعات، بالإضافة إلى أرض واحدة غير مستغلة في حي البديعة في مدينة الرياض، تبلغ مساحتها ٩٧١ متر مربع، وجاري البحث عن فرصة استثمارية لاستغلالها بحسب إفادة إدارة المُصدر.

تمتلك شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري أربعة وعشرين عقاراً استثمارياً كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تشمل الأبنية والأراضي المرتبطة بها، حيث تتضمن المحفظة الاستثمارية عقارات مُعدة للأنشطة التجارية، والشقق السكنية، بالإضافة إلى المستودعات المخصصة للتخزين وقطعة أرض.

انخفضت العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة من ٣١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعود ذلك إلى رسوم الاستهلاك بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي ورسوم الانخفاض في القيمة التي بلغت ٢,٢ مليون ريال سعودي بسبب انخفاض القيمة العادلة لبعض وحداتها خلال الفترة.

#### ٥-٨-٢-٣ الموجودات غير الملموسة

جدول ١١٦: الموجودات غير الملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| الرصيد في بداية السنة/ الفترة | ٣٧١ | ٣٧١ |
| إضافات خلال السنة/ الفترة | - | - |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| استبعاد خلال السنة / الفترة | - | (٢٧٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **٣٧١** | **٩٦** |
| الاستهلاك المتراكم | | |
| الرصيد في بداية السنة/ الفترة | ٢٧٨ | ٣٠٢ |
| إطفاء السنة/ الفترة | ٢٤ | ١٢ |
| استبعاد خلال السنة / الفترة | - | (٢٧٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **٣٠٢** | **٣٨** |
| **صافي القيمة الدفترية** | **٦٩** | **٥٨** |

المصدر: معلومات الإدارة

ترتبط الموجودات غير ملموسة بشكل أساسي ببرنامج تخطيط موارد المؤسسات.

انخفض رصيد الموجودات غير ملموسة من ٦٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة تكاليف الإطفاء.

### ٤-٢-٨-٥ الاستثمارات في مشاريع مشتركة

جدول ١١٧: الاستثمارات في المشاريع المشتركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | مشروع مركز تجاري التحلية | مشروع عمارة البديعة | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة)** | **٢٠,٠٦٢** | **٩,٦٦٥** | **٢٩,٧٢٧** |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٢,٠٩٨ | ٤٣٠ | ٢,٥٢٨ |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)** | **٢٢,١٦٠** | **١٠,٠٩٥** | **٣٢,٢٥٥** |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ١,٢٢٤ | ٧٨ | ١,٣٠١ |
| **الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)** | **٢٣,٣٨٤** | **١٠,١٧٣** | **٣٣,٥٥٧** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

#### مشروع مجمع بلوك ١٤ التجاري

بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٩م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري تم إنشاؤه بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض.

ارتفعت قيمة مشروع المركز التجاري من ٢٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، نتيجة حصة في أرباح المشروع بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها

#### مشروع عمارة البديعة

بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨م، استثمر المُصدر في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم إنشاؤه بحي البديعة بمدينة الرياض.

ارتفعت قيمة مشروع عمارة البديعة من ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة حصة في أرباح المشروع بقيمة ٧٧,٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

### ٥-٨-٢-٥ الاستثمارات في شركة زميلة

جدول ١١٨: الاستثمارات في شركة زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة / الفترة | ٩,٢٣٧ | ١٠,٠٧٩ |
| حصة الشركة في صافي دخل السنة/ الفترة | ١,٠٢١ | ١٨٨ |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة / الفترة | (١٧٨) | - |
| **الرصيد في نهاية السنة** | **١٠,٠٧٩** | **١٠,٢٦٧** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

خلال عام ٢٠٢١م، استحوذت الشركة التابعة على ١٥٪ من حصة شركة اتحاد حطين العقارية ("شركة زميلة")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٩م). وتتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين).

ارتفعت قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة من ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تسجيل حصة من الأرباح بمبلغ ١٨٨ ألف ريال سعودي للفترة.

### ٦-٨-٢-٥ موجودات حق الاستخدام

جدول ١١٩: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الادارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الادارة) |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| في بداية السنة | - | ٤٦٧ |
| إضافات خلال السنة | ٤٦٧ | - |
| **في نهاية السنة** | **٤٦٧** | **٤٦٧** |
| **الاستهلاك المتراكم** | | |
| في بداية السنة | - | ١٠٧ |
| إضافات خلال السنة | ١٠٧ | ٥٨ |
| **في نهاية السنة** | **١٠٧** | **١٦٥** |
| صافي القيمة الدفترية | ٣٦٠ | ٣٠٢ |

المصدر: معلومات الادارة

تتعلق موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار المكتب الرئيسي لشركة بنان العقارية في المجمع التجاري- بلوك ١٤، المنعقد في السنة المالية ٢٠٢٣م ومدته أربع سنوات، وهو عقار مشروع مشترك. تبلغ مساحة المكتب ٢٤٥ متر مربع، وبلغ صافي القيمة الدفترية لعقد الإيجار ٣٦٠ ألف ريال سعودي كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وانخفض الى ٣٠٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### ٥-٨-٢-٧ ذمم مدينة تجارية، بالصافي

جدول ١٢٠: الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| ذمم مدينة تجارية | ٤,٥٣٢ | ٦,٩٨٥ |
| يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٨٥١) | (٣,٤٤٦) |
| **ذمم مدينة تجارية، بالصافي** | **٣,٦٨١** | **٣,٥٣٩** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

جدول ١٢١: تحليل أعمار الذمم التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | ١-٩٠ يومًا | ٩١-١٨٠ يومًا | ١٨١-٣٦٠ يومًا | أكثر من ٣٦٠ يومًا | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ١,٩٧٥ | ٩٠٨ | ٨٢٠ | ٨٣٠ | ٤,٥٣٢ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٠,١ | ١ | ١٩ | ٨٣٠ | ٨٥١ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٪٠,٠ | ٪٠,١ | ٪٢,٠ | ٪١٠٠,٠ | ٪١٩,٠ |
| **٣٠ يونيو ٢٠٢٤م** | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ٢,٢٠٤ | ١,٤٧١ | ١,٣٠٤ | ٢,٠٠٥ | ٦,٩٨٥ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٤٦٢ | ٤٧٩ | ٨٠٤ | ١,٧٠٠ | ٣,٤٤٦ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٪٢١ | ٪٣٣ | ٪٦٢ | ٪٨٥ | ٪٤٩ |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

يتكون بند صافي الذمم المدينة التجارية من الذمم المدينة لعملاء الإيجار وإيرادات الإيجار المستحقة ومخصص خسائر ائتمانية متوقعة.

انخفض صافي الذمم المدينة التجارية من ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الارتفاع في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة للفترة بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي نتيجة الارتفاع في الذمم المدينة التجارية التي مضى عليها أكثر من ٣٦٥ يومًا، وخاصة فيما يتعلق بفواتير مستأجري بلازا ٤٦ المتنازع عليها. وعليه، ارتفع أيام مستحقات المبيعات المعلقة من ٢٧ يومًا كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٨ يومًا كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

جدول ١٢٢: حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة / الفترة | ٧٠٨ | ٨٥١ |
| المخصص خلال السنة/ الفترة | ٥٨٣ | ٢,٥٩٥ |
| الديون المشطوبة خلال السنة/ الفترة | (٤٤٠) | - |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **٨٥١** | **٣,٤٤٦** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

ارتفع رصيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من ٨٥١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

يتم تسجيل مخصص الخسائر الائتمانية استناداً إلى نموذج مصفوفة الاحتياطي حيث تم تطبيق نسبة مخصص الخسائر الائتمانية بمقدار ٣٣٪ على الأرصدة المستحقة لمدة ٩١ – ١٨٠ يوماً، و ٦٢٪ على ١٨١ – ٢٦٠ يوماً، و ٨٥٪على الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٠ يوماً.

### ٥-٨-٢-٨ أراضي متاحة للبيع

جدول ١٢٣: أراضي متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الادارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الادارة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/ الفترة | - | ١٨,٤٣٢ |
| الإضافات خلال السنة/ الفترة | ١٩,٩٣٧ | - |
| الاستبعادات خلال السنة/ الفترة | (١,٥٠٥) | (١٨,٤٣٢) |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **١٨,٤٣٢** | - |

المصدر: معلومات الإدارة

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي متاحة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة.

خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، استحوذ المُصدر على مساحة تعادل ٢٥٪ من البلوكات رقم (١٥-١٨-١٩-٢٠) في حي القادسية بالرياض، وتم تمويل الصفقة من خلال التسهيلات الممنوحة للمجموعة من قبل بنك الرياض. بلغت قيمة الأراضي الجاهزة للبيع ١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بعد الإضافات بقيمة ١٩,٩ مليون ريال سعودي والاستبعادات خلال السنة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي.

انخفضت قيمة الأراضي المتاحة للبيع إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة الاستبعادات بقيمة ١٨,٤ مليون ريال سعودي بسبب بيع أراضي القادسية خلال الفترة ذاتها.

### ٥-٨-٢-٩ أرصدة الأطراف ذات العلاقة

جدول ١٢٤: المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | كيان مملوك لمساهم في المُصدر | إيرادات تأجير | ٢,٧٥٠ | ٣,٤٥٠ |
| | | تحصيلات بالنيابة | ١,٦١٥ | ٣,٢٢٠ |
| | | سداد الإيرادات المحصلة بالنيابة | - | ٤٠٠ |
| مشروع مركز تجاري– بلوك ١٤ | مشروع مشترك | مدفوعات بالنيابة | ١,٠٩٧ | ٣١٤ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ١,١٢٧ | ١,٣٨٩ |
| | | مشتريات | ٥٣ | - |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٤٦ | ٤٧ |
| مشروع عمارة البديعة | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٦١٣ | ٦٣٥ |
| | | مدفوعات بالنيابة | ٦٠ | ٥٦ |
| | | سداد الإيرادات المحصلة بالنيابة | ٢٤٦ | ٢٢٨ |
| | | أتعاب إدارة | - | ١٥ |
| صالح بن سليمان الحقباني | مساهم بالشركة التابعة | مدفوعات | - | ٣,٠٥٤ |
| الشركة العربية للمراوح | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٨٣٢ | ١,١٤١ |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ١٠٣ | ٢٩١ |
| شركة بيت كمده | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٣٨ | ٣٨ |

| ألف ريال سعودي | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| شركة سرعة الإتقان | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ١٣١ | ١٤٥ |
| شركة قمة المواد | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٤٠ | ٤٦ |
| شركة كراكر للمقاولات | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ١٠٦ | ١٣٦ |
| | | مدفوعات | - | ٥٣ |
| شركة بنان العربية للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٣٠ | ٣٢ |
| شركة سند القابضة | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٥٦ | ٦١ |
| شركة عهد الإنارة للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المصدر | إيرادات تأجير | ٣٢ | ٣١ |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

جدول ١٢٥: المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| شركة اتحاد حطين (شركة زميلة) | ١٤٨ | ١٤٨ |
| نور بنت سليمان الحقباني | - | ١ |
| **إجمالي** | **١٤٨** | **١٤٩** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

### شركة اتحاد حطين

تعود المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بشكل أساسي إلى شركة اتحاد حطين وهي شركة زميلة للمُصدر حيث يمتلك المُصدر حصة ١٥,٠٪ في اتحاد حطين، وتتعلق المعاملات بالخدمات الإدارية التي يقدمها المُصدر لشركة اتحاد حطين، وبلغ المستحق من اتحاد حطين ١٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### نور بنت سليمان الحقباني

يتعلق رصيد نور بنت سليمان الحقباني بمصاريف بالإنابة قام المُصدر بدفعها بقيمة ٥٤٧ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

جدول ١٢٦: المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| مشروع المركز التجاري التحلية | ٣,٣٠٠ | ٥,٢٧٩ |
| صالح بن سليمان الحقباني | ٣,٠٥٤ | - |
| مشروع عمارة البديعة | ١,٦٠٦ | ١,٩٤٨ |
| عبدالرحمن بن سليمان الحقباني | ٧٠١ | - |
| **إجمالي** | **٨,٦٦١** | **٧,٢٢٧** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

### مشروع المركز التجاري - بلوك ١٤

يتعلق باستثمار في مشروع مشترك تم في تاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٩م مع مستثمر ويرتبط بمشروع مركز تجاري في الرياض. تتعلق المعاملات مع المُصدر بالتحصيلات والمدفوعات بالنيابة.

ارتفع الرصيد المستحق للطرف ذي علاقة من ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب التحصيلات والمدفوعات التي تمت خلال الفترة.

### صالح بن سليمان الحقباني

السيد صالح سليمان الحقباني هو مساهم في الشركة التابعة، وتتعلق المعاملات معه بشراء أسهم إضافية في شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري. ولقد انخفض الرصيد المستحق له من ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تسوية الرصيد خلال الفترة.

### مشروع عمارة البديعة

يتعلق باستثمار في مشروع مشترك تم في تاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢١م مع أحد المساهمين، وهو عقار سكني في الرياض.

ارتفع الرصيد المستحق من ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب المعاملات مع المُصدر بما في ذلك التحصيلات والمدفوعات نيابة عن المُصدر.

### عبدالرحمن بن سليمان الحقباني

السيد عبدالرحمن بن سليمان الحقباني هو مساهم في الشركة التابعة، وتتعلق المعاملة معه بشراء فيلا في جدة بالنيابة عن المُصدر خلال عام ٢٠٢٣م، والتي بلغت قيمتها ٧٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ثم انخفضت إلى لا شيء كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب نقل ملكية الفيلا خلال الفترة.

## ١٠-٢-٨-٥ مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى

جدول ١٢٧: مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| النقد المقيد | - | ٨٨٨ |
| ذمم موظفين مدينة | ٥٢٥ | ٤٩٣ |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا | ٢٤٩ | ٣١٨ |
| أخرى | ٧٥٩ | ٧٥ |
| **إجمالي** | **١,٥٣٣** | **١,٧٧٤** |

المصدر: معلومات الإدارة

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدمًا والموجودات المالية الأخرى بشكل أساسي بالنقد المقيد، وذمم موظفين مدينة، ومصاريف مدفوعة مقدمًا، وغيرها.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدمًا والموجودات المالية الأخرى من ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، بسبب تسجيل نقد مقيد خلال الفترة فيما يتعلق بالنقد المحتفظ به لدى شركة الراجحي المالية من أجل إدارة سيولة المُصدر وفقاً لاتفاقية صانع السوق. ويقابل ذلك بشكل طفيف الانخفاض في موجودات مالية أخرى بقيمة ٦٨٣ ألف ريال سعودي بسبب نقل ملكية الفيلا من اسم المُصدر إلى أحد الأطراف ذات علاقة (عبد الرحمن سليمان الحقباني).

### النقد المقيد

بلغت قيمة النقد المقيد ٨٨٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وهو يتعلق بالنقد المحتفظ به لدى الراجحي المالية من أجل إدارة سيولة المُصدر وفق اتفاقية صانع السوق.

### ذمم موظفين مدينة

تتعلق ذمم الموظفين المدينة بشكل رئيسي بقروض الموظفين وخاصةً موظفي الشركة التابعة والتي يتم منحها للموظفين بناءً على موافقة الإدارة. ويجدر بالذكر أن جميع الموظفين مؤهلون للحصول على سلف تصل إلى ضعف رواتبهم الأساسية وتقتطع لاحقًا من رواتبهم على ١٢ قسطًا متساوياً. وتجدر الإشارة إلى أن المُصدر لم يقم بشطب أي ذمم مستحقة من الموظفين في السابق.

انخفضت ذمم الموظفين من ٥٢٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٩٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### مصاريف مدفوعة مقدمًا

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدماً بمصاريف الإيجار والرسوم الحكومية والتأمين المدفوعة مقدماً.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٢٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### أخرى

انخفضت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٧٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة نقل ملكية الفيلا من اسم المُصدر إلى أحد الأطراف ذات علاقة (عبد الرحمن سليمان الحقباني).

## ١١-٢-٨-٥ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

جدول ١٢٨: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/ الفترة | - | ٢,٦٣٧ |
| الإضافات خلال السنة / الفترة | ٢,١٦٩ | ٧,٩٧٧ |
| الاستبعادات خلال السنة/ الفترة | - | (١,٥٥٣) |
| التغيير في القيمة العادلة خلال السنة / الفترة | ٤٦٧ | (١٠٢) |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **٢,٦٣٧** | **٨,٩٥٩** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية تدار من خلال مديري المحافظ.

ارتفعت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، نتيجة للإضافات بقيمة ٨,٠ مليون ريال سعودي المتعلقة بالاستثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية. وقد قابل ذلك استبعادات بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل أساسي بوحدات في أحد الصناديق الاستثمارية.

### ٥-٨-٢-١٢ النقدية وشبه نقدية

جدول ١٢٩ نقدية وشبه نقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| نقد لدى البنوك | ٨,٧٦٧ | ٦,٥١٠ |
| ودائع بنكية | ١٤,٥٨٤ | ٢٠,٣٥٧ |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **٢٣,٣٥١** | **٢٦,٨٦٨** |

المصدر: معلومات الإدارة

يتعلق رصيد النقدية وشبه النقدية بالنقد في الصندوق ولدى البنوك، أي النقد المتوفر في الصندوق والذي يتم استخدامه لتغطية المصروفات اليومية، والنقد في البنك الذي يشمل نقد مقيد في أرصدة المُصدر المحتفظ بها لدى البنوك.

ارتفعت النقدية وشبه النقدية من ٢٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعزى ذلك أساسًا إلى زيادة التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية بقيمة ١٤,٩ مليون ريال سعودي، والتي نتجت عن بيع أرض القادسية التي قام المُصدر بشرائها في السنة المالية ٢٠٢٣م. وقد قابل ذلك تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة الاستثمارية والتمويلية.

#### نقد لدى البنوك

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني عالٍ. ولا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد بنكية. وإن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

انخفض النقد لدى البنوك من ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

#### ودائع بنكية

ارتفعت الودائع البنكية من ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، ويعود ذلك إلى ودائع مضاربة قصيرة الأجل لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في بنك الرياض.

### ٥-٨-٢-١٣ حقوق الملكية

جدول ١٣٠: حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٧,٦٦٢ | ٧,٦٦٢ |
| احتياطيات أخرى | ٣٩,٦٢١ | ٣٩,٤٥٤ |
| أرباح مبقاة | ١٣١,٧١٨ | ١٤٧,٧٧٣ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | **٣٧٩,٠٠٢** | **٣٩٤,٨٨٩** |
| الحصص غير المسيطرة | ١٦٥,٩٠٢ | ١٦٥,٥٧٩ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | **٥٤٤,٩٠٤** | **٥٦٠,٤٦٩** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

ارتفعت حقوق الملكية من ٥٤٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٦٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويعود ذلك إلى:

### رأس المال

بلغ رأس المال ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث يتكون رأس مال المُصدر من ٢٠٠ مليون سهم عادي تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم ١ ريال سعودي، مقارنةً بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، حيث اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/١٤م) تقسيم أسهم المُصدر من ٢٠مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ ١ ريال سعودي لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال المُصدر.

### الاحتياطي النظامي

بلغ الاحتياطي النظامي ٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

وفقاً لأحكام النظام الأساس القديم للمُصدر يجب أن يجنب المُصدر ١٠٪ من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية إيقاف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠٪ من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. وفي عام ٢٠٢٣م، قام المُصدر بتعديل نظامه الأساس وتم حذف فقرة الاحتياطي النظامي من النظام الأساس الجديد بما يتماشى مع أحكام نظام الشركات الجديد. إلا أن المُصدر لم يقم باتخاذ قرار بشأن التصرف بهذا الاحتياطي.

### احتياطيات أخرى

جدول ١٣١: احتياطيات أخر ى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غيرمراجعة) |
|---|---|---|
| احتياطي اتفاقي | ٤٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (٣٧٩) | (٤٣٤) |
| أسهم خزينة * | - | (١١٢) |
| **الإجمالي** | **٣٩,٦٢١** | **٣٩,٤٥٤** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

* خلا ل الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أبرم المُصدر اتفاقية صانع السوق مع شركة الراجحي المالية لتوفير الشراء والبيع المستمر لأسهم المُصدر من أجل دعم السيولة في تداول السهم. يتكون احتياطي أسهم خزينة من تكلفة الأسهم المحتفظ بها لدى صانع السوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث بلغ عدد تلك الأسهم ٣١,٧٣٣ سهماً بينما لم يكن هناك أي أسهم محتفظ بها لدى صانع السوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويجدر بالذكر أنه يتم إيقاف جميع الحقوق المتعلقة بتلك الأسهم لحين إعادة إصدارها.

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠م الموافقة على توصية مجلس إدارة المُصدر في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠م بتكوين احتياطي اتفاقي ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي، وفقاً للنظام الأساس للمُصدر، حيث إن للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

بلغت الاحتياطيات الأخرى ٣٩,٥ مليون ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بالاحتياطي الاتفاقي بقيمة ٤٠,٠ مليون ريال سعودي، وإعادة قياس التزامات التزامات منافع الموظفين بقيمة سالب ٤٣٤,٠ ألف ريال سعودي، وأسهم خزينة بقيمة سالب ١١٢,٠ ألف ريال سعودي.

خلا ل الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، أبرم المُصدر اتفاقية صانع السوق مع شركة الراجحي المالية لتوفير الشراء والبيع المستمر لأسهم المُصدر من أجل دعم السيولة في تداول السهم. يتكون احتياطي أسهم خزينة من تكلفة الأسهم المحتفظ بها لدى صانع السوق كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حيث بلغ عدد تلك الأسهم ٣١,٧٣٣ سهماً بينما لم يكن هناك أي أسهم محتفظ بها لدى صانع السوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويجدر بالذكر أنه يتم إيقاف جميع الحقوق المتعلقة بتلك الأسهم لحين إعادة إصدارها. ومن الجدير بالذكر أن هذه الأسهم مصنفة كأسهم خزينة بناءً على تصنيف المحاسب القانوني، إلا أن المُصدر لا يقوم فعلياً بشراء أسهمه والاحتفاظ بها لأغراض خاصة كما هو الحال بالنسبة لأسهم الخزينة المتعارف عليها.

### أرباح مبقاة

تتكون الأرباح المحتجزة من صافي الدخل المتراكم بعد خصم توزيعات الأرباح والتحويلات إلى الاحتياطيات.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ١٣١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بالأرباح المتراكمة للمجموعة خلال الفترة.

## حقوق الملكية غير المسيطرة

انخفضت حقوق الملكية غير المسيطرة من ١٦٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٦٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م والمتعلقة بالأسهم في شركة العزيزة.

### ١٤-٢-٨-٥ القروض

جدول ١٣٢: حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **قروض قصيرة أجل** | | |
| في بداية السنة / الفترة | ٥,٠٠٠ | - |
| قروض مستلمة | ١٠,٠٠٠ | - |
| قروض مسددة | (١٥,٠٠٠) | - |
| في نهاية السنة/ الفترة | - | - |
| **قروض طويلة أجل** | | |
| في بداية السنة/ الفترة | ٧٨,٠٢٢ | ٨٣,٨٤٣ |
| قروض مستلمة | ٤٥,١٠٧ | ١٩,٣٣٣ |
| قروض مسددة | (٤٥,٤٥٤) | (٤٨,٠٥٨) |
| الفوائد المحملة خلال السنة/ الفترة | ٦,١٦٨ | ٢,٤٨٧ |
| **رصيد قروض طويلة أجل في نهاية السنة/ الفترة** | **٨٣,٨٤٣** | **٥٧,٦٠٥** |
| قروض طويلة أجل – جزء متداول | ٢٨,٧٣١ | ١٢,٩٣٣ |
| قروض طويلة أجل – جزء غير متداول | ٥٥,١١٢ | ٤٤,٦٧٢ |
| **الإجمالي** | **٨٣,٨٤٣** | **٥٧,٦٠٥** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

حصل المُصدر على تسهيلات قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من عدد من البنوك التجارية المحلية. وتحمل تلك التسهيلات عمولة وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية («سايبور» ) زائداً هامش ربح متفق عليه إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنية من المُصدر بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

بلغت الأعباء المالية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي وتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة لنفس الفترة.

انخفض رصيد القروض من ٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب سداد مبالغ قدرها ٤٨,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة، قابل ذلك تسهيلات إضافية من قرض بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي، حيث انخفضت القروض المستلمة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مقارنةً بالقروض المستلمة خلال الفترة المالية السابقة.

جدول ١٣٣: جدول القروض القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | تاريخ بداية التمويل | نوع التسهيلات | الاتفاقية الأصل | الغرض | الاتفاقية التي تم تجديدها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣م | الرصيد الدائن كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م* | الفائدة السنوية | سند لأمر | الرهن | الأحكام والشروط |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان - قصير الأجل | ٥,٠٠٠ | جزئي من تسهيل متعدد الأغراض | ٧,٥٠٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | | لا ينطبق | تمويل متعدد الاستخدامات يسدد بعد عام من تاريخ المنح. |

| ألف ريال سعودي | تاريخ بداية التمويل | نوع التسهيلات | الاتفاقية الأصل | الغرض | الاتفاقية التي تم تجديدها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣م | الرصيد الدائن كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م* | الفائدة السنوية | سند لأمر | الرهن | الأحكام والشروط |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – قصير الأجل | ١,٠٠٠ | جزئي من تسهيل متعدد الأغراض | ١,٠٠٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | | لا ينطبق | تمويل متعدد الاستخدامات يسدد بعد عام من تاريخ المنح. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – قصير الأجل | ٦٠ | تسهيل متعدد الأغراض | ٦٠ | - | سايبور + ١,٥٪ | | لا ينطبق | إصدار ٤ بطاقات بمبلغ ١٥ ألف ريال سعودي لكل بطاقة. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – طويل الأجل | ١٥,٠٠٠ | استكمال بناء مشروع بلوك ١٤ | ١٣,٥٧٢ | ٥,٠٠٠ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن بلوك ١٤ | يتم سداد التمويل لمدة ٧ سنوات من تاريخ المنح. |
| بنك الرياض | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م | خط ائتمان – طويل الأجل | ٢٣,٠٦٥ | شراء عمارة أنس بن مالك | ١٦,٤٧٥ | ١٢,٤٧٥<br>٤,٠٠٠ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبني أنس بن مالك | يتم سداد التمويل على شكل أقساط سنوية لمدة ٧ سنوات. |
| بنك الرياض | ٢٠٢٠/١٢/٢٩م | خط ائتمان – طويل الأجل | ٦,٥٠٢ | إنشاء مبنى وحدات سكنية بحي البديعة | ٣,٩٠١ | . | سايبور +٢,٠٪ | سند لأمر بقيمة ٨٥,٠٨٢,٠٠٠ ريال سعودي | رهن مبنى حطين | إعفاء من عمولة التأجير عن تنفيذ التمويل.<br>السماح بتنفيذ الحد على شرائح لا تقل قيمة الشريحة عن مبلغ ألف ريال سعودي وتسدد بدفعات سنوية لمدة ٥ سنوات لكل شريحة من تاريخ التنفيذ. |
| بنك الرياض | ٢٠٢١/١١/١٧م | خط ائتمان – طويل الأجل | ١٠,٠٠٠ | تمويل مبنى شقق مفروشة في حي السليمانية | ٧,١٤٣ | - | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبنى السليمانية | يتم سداد التمويل على شكل أقساط سنوية لمدة ٧ سنوات بعد تاريخ المنح.<br>ورود أصل خطاب تأييد تنازل من (الشركة الدولية للفنادق) في حال استئجارها للمشروع. |
| بنك الرياض | ٢٠٢٢/١٢/٢١م | خط ائتمان- طويل الأجل | ٢٩,٨٠٠ | إعادة تمويل التزامات العميل مقابل رهن مبنى أوفال التجاري | ٢٩,٨٠٠ | ١٦,٨٣٣ | سايبور + ١,٧٥٪ | | رهن مبنى الاوفال | سداد التمويل على شكل أقساط سنوية متساوية القيمة على مدى ٦ سنوات.<br>التنازل عن إيجار العقار المراد رهنه والبالغ ٨,١ مليون ريال سعودي. |

| ألف ريال سعودي | تاريخ بداية التمويل | نوع التسهيلات | الاتفاقية الأصل | الغرض | الاتفاقية التي تم تجديدها في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣م | الرصيد الدائن كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م* | الفائدة السنوية | سند لأمر | الرهن | الأحكام والشروط |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| بنك الرياض (تسهيلات الشركة التابعة) | ٢٠٢١/١١/٢٣م | خط ائتمان- طويل الأجل يخص الشركة التابعة | ٤٥,٠٠٠ | تمويل تجاري | - | ١٦,٦٢٦ | سايبور + ٢٪ | سند لأمر بقيمة ٥٩,٥٧٥,٠٠٠ ريال سعودي | رهن عقار نيو سنتر | أقساط على سبع سنوات – يوجد رهن لمبنى نيو سنتر. |
| | ٢٠٢١/١١/٢٣م | خط ائتمان- قصير الأجل يخص الشركة التابعة | ٥,٠٠٠ | تسهيل متعدد الأغراض | - | - | سايبور + ١,٥٪ | | | يتم السداد بعد عام من تاريخ المنح. |

المصدر: معلومات الإدارة

* الرصيد الدائن في الجدول أعلاه لا يتضمن مبلغ الفائدة المستحقة.

### ١٥-٢-٨-٥ التزامات الإيجار

جدول ١٣٤: التزامات الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة/ الفترة | - | ٣٦٢ |
| إضافات خلال السنة / الفترة | ٤٦٧ | - |
| مصروفات عمولة خلال السنة / الفترة | ٣٠ | ١٣ |
| المدفوع خلال السنة / الفترة | (١٣٥) | (٦٧) |
| الرصيد في نهاية السنة/ الفترة | ٣٦٢ | ٣٠٧ |

المصدر: معلومات الإدارة

تتعلق التزامات عقود التأجير بشكل رئيسي بعقد إيجار المكتب الرئيسي لشركة بنان العقارية والذي تم الحصول عليه خلال عام ٢٠٢٣م. وبلغ رصيد التزامات عقود التأجير ٣٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وانخفض إلى ٣٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بتأجير المقر الرئيسي لشركة بنان في مجمع التحلية – قطعة ١٤ لمدة ٤ سنوات، وهو عقار مشروع مشترك.

### ١٦-٢-٨-٥ التزامات منافع الموظفين

جدول ١٣٥: التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة / الفترة | ١,٤٠٣ | ١,٤٢٩ |
| تكلفة الخدمة الحالية | ٢٦٠ | ١٣٢ |
| مصروف عمولة | ٥٧ | ٣٣ |
| مصروف منافع الموظفين المثبت في الربح أو الخسارة | ٣١٧ | ١٦٦ |
| منافع مدفوعة | (٨٦) | (١٢) |
| الخسارة/ (الربح) الاكتوارية مثبتة في الدخل الشامل الآخر | (٢٠٤) | ٥٢ |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **١,٤٢٩** | **١,٦٣٥** |

المصدر: معلومات الإدارة

تمثل التزامات منافع الموظفين المبالغ المقدرة المستحقة للموظفين عند إنهاء الخدمة بموجب اللوائح المحلية والترتيبات التعاقدية.

ارتفعت التزامات منافع الموظفين من ١,٤مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب تكلفة الخدمة المسجل خلال الفترة ذاتها المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة.

### ١٧-٢-٨-٥ الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى

جدول ١٣٦: الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غيرمراجعة) |
|---|---|---|
| التزامات عقود | ١٦,٤٦١ | ١٤,٤٣٣ |
| توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين | - | ٣,٢٣٨ |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | ١,١٢٣ | ١,٠٤٢ |
| مكافآت مستحقة | ٧٧٧ | ٤٦١ |
| ذمم دائنة تجارية | ٧١٠ | ٨٦٨ |
| تأمينات محصلة من الغير | ٦٢٩ | ٦٢١ |
| أخرى | ٨٤١ | ٨٠٢ |
| **الإجمالي** | **٢٠,٥٤١** | **٢١,٤٦٤** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

بلغت الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى ٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وترتبط بشكل أساسي بالتزامات العقود (إيرادات الإيجار المقبوضة مقدمًا) (١٤,٤ مليون ريال سعودي)، وتوزيعات أرباح مستحقة للمساهمين (٣,٢ مليون ريال سعودي)، وضريبة القيمة المضافة المستحقة (١,٠ مليون ريال سعودي)، والذمم الدائنة التجارية (٨٦٨ ألف ريال سعودي)، وغيرها.

ارتفعت الذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى من ٢٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب إعلان المُصدر عن توزيع أرباح وفقًا لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٤م بتوزيع أرباح قدرها ١٢ ريال سعودي لكل سهم، بلغت حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من هذه الأرباح ٦,٥ مليون ريال سعودي، من أصل ٣,٢ مليون ريال سعودي لم يتم دفعها بعد. وقد قابل ذلك انخفاض في التزامات العقود بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي نتيجة استحقاق خدمات الإيجار هذه.

#### التزامات العقود

تتعلق التزامات العقود بإيرادات إيجارات مقبوضة مقدمًا وفق الشروط التعاقدية للمجموعة ضمن عقود المستأجرين والتي تعتمد عادةً على شروط الدفع نصف السنوية أو السنوية.

انخفضت التزامات العقود من ١٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بشكل رئيسي بما يلي:

١. عقارات بنان (٨,١ مليون ريال سعودي) وبشكل رئيسي من مبنى أوفال (٣,٧ مليون ريال سعودي)، ومبنى الحطين (٢,٠ مليون ريال سعودي)، وبلازا ٤٦ (٥٣٨ ألف ريال سعودي)، ومبنى العروبة (٣٩٨ ألف ريال سعودي) وغيرها (١,٥ مليون ريال سعودي)

٢. عقارات عزيزة (٦,٣ مليون ريال سعودي) ومعظمها من مركز الحقباني (٢,٣ مليون ريال سعودي)، ومبنى المركز الجديد (١,٢ مليون ريال سعودي)، ومركز التحلية (١,١ مليون ريال سعودي)، ومبنى موسى بن ناصر (٨٧١ ألف ريال سعودي)، وغيرها (٨١٤ ألف ريال سعودي).

#### توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين

بلغت توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بعد إعلان الشركة عن توزيع أرباحها وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٤م بتوزيع أرباح بواقع ١٢ ريال سعودي لكل سهم، بلغت حصة المساهمين غير المسيطرين من هذه الأرباح ٦,٥ مليون ريال سعودي، من أصل ٣,٢ مليون ريال سعودي لم يتم دفعها بعد.

### ضريبة قيمة مضافة مستحقة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المستحقة بالمبالغ المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك والخاصة بإيرادات التأجير.

انخفضت ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م وفقاً للتغيرات في مشتريات المُصدر.

### مكافآت مستحقة

انخفضت المكافآت المستحقة من ٧٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب سداد بعض هذه المكافآت.

### ذمم دائنة تجارية

ارتفعت الذمم التجارية الدائنة من ٧١٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٦٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م المتعلقة بشكل رئيسي بالمورد ١ فيما يتعلق بتطوير المجمع التجاري (بلوك ١٤). كان لدى المُصدر ٥١٤ ألف ريال سعودي من الذمم التجارية المتقادمة المستحقة لشركة التعاونية للتأمين والمورد ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### تأمينات محصلة من الغير

تمثل التأمينات المحصلة من الغير، المبالغ التي يحصلها المُصدر من المستأجرين كودائع ضمان.

انخفضت تأمينات محصلة من الغير من ٦٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٢١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### أخرى

انخفضت الأرصدة الدائنة الأخرى من ٨٤١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٠٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وتتعلق بشكل رئيسي بالمصروفات المستحقة وبدل التذاكر والإجازات وأخرى.

## ١٨-٢-٨-٥ الزكاة

جدول ١٣٧: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| في بداية السنة / الفترة | ١,١٤٩ | ١,١٨٦ |
| مكون خلال السنة/ الفترة | ١,١٨١ | ٥٤٦ |
| مدفوع خلال السنة/ الفترة | (١,١٤٥) | (١,١٨١) |
| **الرصيد في نهاية السنة/ الفترة** | **١,١٨٦** | **٥٥٠** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

يتم احتساب مخصص الزكاة على أساس الوعاء الزكوي للمُصدر والوعاء الزكوي المستقل للشركة التابعة.

انخفض مخصص الزكاة من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى استحقاق مخصص الزكاة على فترة ستة أشهر.

### ٥-٨-٣ هيكل التمويل

جدول ١٣٨ : هيكل تمويل المصدر للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|---|
| إجمالي المطلوبات | ١٦٩,٢٨١ | ١٠٨,٠٧٦ | ١١٦,٠٢٢ | ٨٨,٧٨٩ |
| إجمالي الدين | ١٣٨,٦٨٦ | ٨٣,٠٢٢ | ٨٣,٨٤٣ | ٥٧,٦٠٦ |
| نقد وما يعادله | ١٤,١١٦ | ٣,٤٥٤ | ٢٣,٣٥١ | ٢٦,٨٦٨ |
| رأس المال | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,١٠٢ | ١٠٦,٩٥٢ | ١٣١,٧١٨ | ١٤٧,٧٧٣ |
| إجمالي حقوق الملكية | ٤٨٩,٥٨١ | ٥١١,٢٨٠ | ٥٤٤,٩٠٤ | ٥٦٠,٤٦٩ |
| هيكل التمويل (إجمالي الدين + حقوق الملكية) | ٦٢٨,٢٦٧ | ٥٩٤,٣٠٢ | ٦٢٨,٧٤٧ | ٦١٨,٠٧٥ |
| معدل الاقتراض ٪ (إجمالي الدين/ هيكل التمويل) | ٪٢٢,١ | ٪١٤,٠ | ٪١٣,٣ | ٪٩,٣ |

المصدر: معلومات الإدارة

### ٥-٨-٤ قائمة التدفقات النقدية

جدول ١٣٩ : قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | |
| صافي الدخل للفترة قبل الزكاة | ٢١,٧٨٧ | ٢٦,٧٤٩ |
| **التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية:** | | |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٣,٢٥٩ | ٣,٥٤٠ |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ١٥٨ | ٢٤٩ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٥ | ١٢ |
| انخفاض/ (رد انخفاض) في قيمة عقارات استثمارية | (١,٤٦٦) | ٢,٥٣٢ |
| أرباح من استبعاد عقارات استثمارية | (٢٩٧) | - |
| خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات | - | ٧٠ |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ٩٥ | ٥٨ |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | (١,٠٣٤) | (١,٣٠١) |
| حصة في ربح شركة زميلة | (٢٠٧) | (١٨٨) |
| التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | - | ١٠٢ |
| ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | (٤) |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ٤٨٤ | ٢,٥٩٥ |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٣١٠ | ١٣٢ |

| ألف ريال سعودي | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| تكاليف تمويل على التزامات منافع الموظفين | ٣٦ | ٣٣ |
| تكاليف تمويل على القروض | ٢,٨٩٩ | ٢,٤٨٧ |
| تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار | ٢٦ | ١٣ |
| **المجموع** | **٢٦,٠٥٤** | **٣٧,٠٨١** |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:** | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | (١,١١٢) | (٢,٤٥٣) |
| أراضي متاحة للبيع | - | ١٨,٤٣٢ |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى | (١٤٤) | (٢٤١) |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٤,٢٦٥ | (٢,٣١٤) |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | (١,٥٢٧) | (١,٠) |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | (٥١٨) | (١,٥٠٢) |
| النقدية من الأنشطة التشغيلية | ٢٧,٠١٨ | ٤٩,٠٠٣ |
| زكاة مدفوعة | (١,١٤٥) | (١,١٨١) |
| التزامات منافع الموظفين المدفوعة | (١١) | (١٢) |
| **صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية** | **٢٥,٨٦٢** | **٤٧,٨٠٩** |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات ومعدات | (٧٠٢) | (٥) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | (١,٧٧٢) | (١,٧٩٤) |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | ٢,٨٠٠ | - |
| إضافات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | (٧,٩٧٧) |
| المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | ١,٥٥٧ |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | ٣٧٥ | - |
| **صافي النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية** | **٧٠١** | **(٨,٢١٩)** |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | |
| قروض مستلمة | ٣٦,٢٠١ | ١٩,٣٣٣ |
| قروض مسددة | (٥٢,٠٧٩) | (٤٨,٠٥٨) |
| أسهم خزينة مشتراة | - | (١١٢) |
| توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين | (٣,٢٣٨) | (٧,٢٣٨) |
| **صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية** | **(١٩,١١٥)** | **(٣٦,٠٧٤)** |
| صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية | ٧,٤٤٨ | ٣,٥١٦ |
| النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة | ٣,٤٥٤ | ٢٣,٣٥١ |
| **النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة** | **١٠,٩٠٣** | **٢٦,٨٦٨** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

### صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية من ٢٥,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٤٧,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى بيع أرض القادسية بقيمة ١٨,٤ مليون ريال سعودي التي تم شراؤها في السنة المالية ٢٠٢٣م، إلى جانب ارتفاع أرباح المُصدر خلال الفترة ذاتها.

### صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية

بلغ صافي النقدية من الأنشطة الاستثمارية ٧٠١ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ، بسبب بيع فلل الهدا بقيمة ٢,٨ مليون ريال سعودي، قابله شراء العقارات الاستثمارية بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها.

بلغ صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية ٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ، ويتعلق بشكل أساسي بإضافات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة فيما يتعلق بالأوراق المالية والاستثمار في الصناديق.

### صافي النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

ارتفع التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التمويلية من ١٩,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣٦,١ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وذلك يعود بشكل رئيسي إلى سداد القروض بقيمة ٤٨,١ مليون ريال إلى جانب انخفاض قيمة القروض المستلمة. وقد اقترن ذلك بزيادة في توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين بمقدار ٤,٠ مليون ريال.

### ٥-٨-٥ الأحداث بعد نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م

وافق مجلس إدارة المُصدر على انتقال المُصدر من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية بتاريخ ١٤٤٤/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م)، علمًا بأن الانتقال إلى السوق الرئيسية خاضع لموافقة السوق المالية السعودية، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣م، لم ترد موافقة السوق المالية السعودية على الانتقال. بخلاف ذلك تعتقد الإدارة أنه ليس هنالك أي أحداث لاحقة جوهرية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والتي قد يكون لها تأثير جوهريًا على قائمة المركز المالي الموحدة للمُصدر كما هو مبين في القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢٣م.

## ٥-٩ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ونتائج عملياتها

### ٥-٩-١ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

جدول ١٤٠ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| إيرادات | ٢٨,٧٤٢ | ٣٤,٨٣٤ | ٣٨,٣٧٧ | ٢١,١٪ | ١٠,٢٪ | ١٥,٦٪ |
| تكلفة الإيرادات | (٦,٨٣٢) | (٧,٣٥٩) | (٧,٥٠٥) | ٧,٧٪ | ٢,٠٪ | ٤,٨٪ |
| **إجمالي الربح** | **٢١,٩٠٩** | **٢٧,٤٧٥** | **٣٠,٨٧٢** | **٢٥,٤٪** | **١٢,٤٪** | **١٨,٧٪** |
| مصاريف عمومية وإدارية | (٣,٠٥٠) | (٢,٩٣٧) | (٣,٩٤٥) | (٣,٧٪) | ٣٤,٣٪ | ١٣,٧٪ |
| الدخل من التشغيل | ١٨,٨٥٩ | ٢٤,٥٣٨ | ٢٦,٩٢٦ | ٣٠,١٪ | ٩,٧٪ | ١٩,٥٪ |
| حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة | ٦٥ | ٤١٧ | ٣١٩ | ٥٣٨,٢٪ | (٢٣,٦٪) | ١٢٠,٨٪ |
| توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٩٨٤ | ١٠٩ | - | (٨٨,٩٪) | (١٠٠,٠٪) | (١٠٠,٠٪) |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| مكاسب التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١,٦٣٠ | - | - | (٪١٠٠,٠) | - | (٪١٠٠,٠) |
| عكس / (خسائر) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | (١,٤٦١) | ١,٠٦٦ | ٢,٤١٢ | (٪١٧٣,٠) | ٪١٢٦,٤ | لا ينطبق |
| مكاسب استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٧,٧٤٤ | ٣٠٤ | - | (٪٩٦,١) | (٪١٠٠,٠) | (٪١٠٠,٠) |
| إيرادات أخرى | ٤ | ٢٢٠ | ٤٥٢ | ٪٥٨٥٨,٣ | ٪١٠٥,٠ | ٪١٠٠٥,٢ |
| تكاليف تمويل | (٦٠) | (١,٤٨٥) | (٢,٠٧٥) | ٪٢٣٩٠,١ | ٪٣٩,٨ | ٪٤٨٩,٩ |
| **الربح قبل الزكاة** | **٢٧,٧٦٤** | **٢٥,١٧٠** | **٢٨,٠٣٤** | **(٪٩,٣)** | **٪١١,٤** | **٪٠,٥** |
| الزكاة | (٧٥٣) | (١,٢٦٣) | (٦٩٧) | ٪٦٧,٧ | (٪٤٤,٨) | (٪٣,٨) |
| **صافي دخل السنة** | **٢٧,٠١١** | **٢٣,٩٠٧** | **٢٧,٣٣٧** | **(٪١١,٥)** | **٪١٤,٣** | **٪٠,٦** |
| دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه لاحقًا إلى قائمة الربح أو الخسارة | | | | | | |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | ١٠٦ | ٨٣ | ١٢٧ | (٪٢١,٤) | ٪٥٣,٠ | ٪٩,٧ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | **٢٧,١١٧** | **٢٣,٩٩٠** | **٢٧,٤٦٤** | **(٪١١,٥)** | **٪١٤,٥** | **٪٠,٦** |
| كنسبة مئوية من الإيرادات | | | | | | نقطة مئوية |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٪١٠,٦ | ٪٨,٤ | ٪١٠,٣ | (٢,٢) | ١,٨ | (٠,٣) |
| إيرادات أخرى | ٪٠,٠ | ٪٠,٦ | ٪١,٣ | ٠,٦ | ٠,٧ | ١,٣ |
| تكاليف تمويل | ٪٠,٢ | ٪٤,٣ | ٪٥,٤ | ٤,١ | ١,٧ | ٥,٨ |
| زكاة | ٪٢,٦ | ٪٣,٦ | ٪٢,٠ | ١,٠ | (١,٦) | (٠,٦) |

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### إيرادات

حققت شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري الإيرادات الناتجة عن نشاط التأجير (حوالي ٨٨٪ من إجمالي الإيرادات) ونشاط بيع العقارات الاستثمارية (حوالي ١٢٪ من إجمالي الإيرادات).

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٢١,١٪ من ٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى زيادة الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار (+٦,٦ مليون ريال سعودي) نتيجة زيادة إيرادات الإيجار من مبنى نيو سنتر (+٤,٧ مليون ريال سعودي) ومركز الحقباني التجاري (+١,٢ مليون ريال سعودي) وعقارات أخرى، يقابله انخفاض طفيف في بيع العقارات الاستثمارية بمقدار ٤٦٥ ألف ريال سعودي.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٠,٢٪ من ٣٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب زيادة الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار (+٤,٩ مليون ريال سعودي)، حيث ارتفعت إيرادات الإيجار من مركز التحلية التجاري (+١,٦ مليون ريال سعودي) ومركز الحقباني التجاري (+١,٥ مليون ريال سعودي)، يقابله انخفاض في بيع العقارات الاستثمارية بمقدار ١,٤ مليون ريال سعودي.

جدول١٤١ : إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري حسب أهم العقارات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة) | نسبة التغير ٢٠٢١م-٢٠٢٢م | نسبة التغير ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م | معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | ٨,٠٩٩ | ٩,٢٧٨ | ١٠,٨٢٣ | ٪١٤,٦ | ٪١٦,٧ | ٪١٥,٦ |
| مركز التحلية التجاري | ٥,٨٦٥ | ٥,٦٤١ | ٧,٢٣٧ | (٪٣,٨) | ٪٢٨,٣ | ٪١١,١ |
| مبنى نيو سنتر | ٧٨٢ | ٥,٤٣٧ | ٦,١٦٤ | ٪٥٩٥,٦ | ٪١٣,٤ | ٪١٨٠,٨ |
| عقارات أخرى * | ٩,٣٦٦ | ١٠,٣١٣ | ١١,٣٥٢ | ٪١٠,١ | ٪١٠,١ | ٪١٠,١ |
| **إجمالي الإيرادات** | **٢٤,١١٢** | **٣٠,٦٦٩** | **٣٥,٥٧٧** | **٪٢٧,٢** | **٪١٦,٠** | **٪٢١,٥** |

المصدر: معلومات الإدارة

* تتكون عقارات أخرى من ٢٠ عقارًا متنوعًا بما في ذلك المساحات التجارية والمباني السكنية والمستودعات المخصصة للإيجار.

تجدر الإشارة إلى أن العدد المذكور بشأن العقارات الاستثمارية في قسم «**المعلومات المالية مناقشة وتحليل الإدارة**» قد يكون مختلفاً عن عدد العقارات الاستثمارية المعروضة في الأقسام الأخرى من ملف الانتقال، حيث إن التحليل المالي للعقارات الاستثمارية تم إجراؤه بناءً على تصنيف العقارات حسب موقعها الجغرافي في حيز واحد وحسب استخدامها التشغيلي منها وليس حسب تسجيلها القانوني (عدد الصكوك).

### تكلفة الإيرادات

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٧,٧٪ من ٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة في تكاليف استهلاك العقارات الاستثمارية (+١,٠ مليون ريال سعودي) والصيانة والمواد (+٤١٤ ألف ريال سعودي). وقد قابل ذلك الارتفاع في التكاليف انخفاضاً جزئياً في تكلفة العقارات المباعة (-١,١ مليون ريال سعودي) تماشياً مع انخفاض عدد العقارات المباعة في العام المالي ٢٠٢٢م.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٢,٠٪ من ٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الزيادة في استهلاك العقارات الاستثمارية (+٣٣٢ ألف ريال سعودي) وتكاليف أخرى (+١٣٨ ألف ريال سعودي). وقابل تلك الزيادة انخفاضاً طفيفاً في تكلفة العقارات المباعة (-٣٩٠ ألف ريال سعودي) تماشياً مع انخفاض عدد العقارات المباعة في العام المالي ٢٠٢٣م.

### إجمالي الربح

ارتفع إجمالي الربح من ٢١,٩ مليون ريال سعودي وهامش إجمالي الربح من ٧٦٪ تقريبًا في العام المالي ٢٠٢١م إلى إجمالي ربح بلغ ٢٧,٥ مليون ريال سعودي وهامش إجمالي ربح بلغ ٧٩٪ تقريبًا في العام المالي ٢٠٢٢م، وذلك نظراً لنمو الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار.

كما ارتفع إجمالي الربح من ٢٧,٥ مليون ريال سعودي وهامش إجمالي الربح من ٧٩٪ تقريبًا في العام المالي ٢٠٢٢م إلى إجمالي ربح بلغ ٣٠,٩ مليون ريال سعودي وهامش إجمالي ربح بلغ ٨٠٪ تقريبًا في العام المالي ٢٠٢٣م بما يتماشى مع النمو في الإيرادات الناتجة عن عقود الإيجار.

### مصاريف عمومية وإدارية

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٣,٧٪ من ٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة انخفاض الرسوم الحكومية (-٥٢٦ ألف ريال سعودي)، ورسوم أخرى (-٢٨١ ألف ريال سعودي)، والرسوم المهنية والاستشارية (-٨٨ ألف ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٣٤,٣٪ من ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الزيادة في الرواتب والأجور (+ ٨١٠ ألف ريال سعودي) تماشيًا مع الزيادة في متوسط عدد الموظفين من ٣٣ إلى ٣٧ موظفًا في السنة المالية ٢٠٢٣م، واقترن ذلك بزيادة الرسوم الحكومية (+٣٢٧ ألف ريال سعودي) وزيادة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان (+٣١٨ ألف ريال سعودي).

### حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة

بلغت حصة الربح من شركة زميلة ٦٥ ألف ريال سعودي و٤١٧ ألف ريال سعودي و٣١٩ ألف ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م والسنة المالية

٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م على التوالي، وهي تتعلق بحصة شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري في شركة اتحاد حطين العقارية والتي تبلغ ١٥٪.

### توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

انخفض دخل توزيعات الأرباح من الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٩٨٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٠٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ثم إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٣م. ونتجت تلك التوزيعات من استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية.

### مكاسب التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بلغت التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وصفر في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م على التوالي.

### عكس / (خسائر) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

بلغت خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م. في حين تم تسجيل عكس خسائر بقيمة ١,١ مليون ريال سعودي و٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م على التوالي.

### مكاسب استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أ والخسارة

انخفضت الأرباح الناتجة عن استبعاد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (المتمثلة باستثمارات في أوراق مالية متداولة من خلال مديري المحافظ) من ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٠٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

### إيرادات أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى من ٤ آلاف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٢٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الزيادة في عوائد الإدارة والخدمات (+١٥٢ ألف ريال سعودي) وإيرادات الفوائد والودائع المصرفية (+٦٨ ألف ريال سعودي).

ارتفعت الإيرادات الأخرى من ٢٢٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤٥٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب الزيادة في إيرادات الفوائد والودائع المصرفية (+٢٠٨ ألف ريال سعودي) وغيرها (+٢٨ ألف ريال سعودي).

### تكاليف تمويل

ارتفعت تكاليف التمويل من ٦٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب زيادة رسوم التمويل على القروض (+١,٤ مليون ريال سعودي). ثم ارتفعت تكاليف التمويل بقيمة ٥٩٠ ألف ريال سعودي إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في العام المالي ٢٠٢٣م (+٥٧٥ ألف ريال سعودي) نتيجة القروض الإضافية المستلمة خلال الفترة.

### الزكاة

ارتفعت الزكاة من ٧٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ثم انخفضت إلى ٦٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشياً مع الوعاء الزكوي وصافي الدخل خلال الفترة.

## ٢-٩-٥ قائمة المركز المالي

جدول ١٤٢ : قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| الموجودات | | | |
| الموجودات غير المتداولة | | | |
| ممتلكات ومعدات | ٨٢ | ١٦٣ | ٢٣٠ |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | ٣١١,٢٧٧ | ٣١٣,٣٧٥ | ٣١٢,٤٠٦ |
| استثمارات في شركة زميلة | ٩,٨٢١ | ٩,٩٣٩ | ١٠,٠٧٩ |
| موجودات غير ملموسة | - | ٩٠ | ٦٨ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | **٣٢١,١٨٠** | **٣٢٣,٥٦٧** | **٣٢٢,٧٨٣** |
| **الموجودات المتداولة** | | | |
| ذمم مدينة تجارية - بالصافي | ١,٨٥٩ | ١,٢٩٠ | ١,١٣٥ |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى | ٨٦٣ | ١,٠٦١ | ١,٣٤٤ |
| مبالغ مستحقة من أطرف ذات علاقة | ١٤٦ | ١٦٢ | ١٤٨ |
| الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٦,٣٢٢ | - | - |
| نقدية وشبه نقدية | ٦,٧٣٨ | ٣,١٣٢ | ٩,٥٧٩ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | **١٥,٩٢٩** | **٥,٦٤٥** | **١٢,٢٠٦** |
| **إجمالي الموجودات** | **٣٣٧,١٠٩** | **٣٢٩,٢١٢** | **٣٣٤,٩٨٩** |
| **حقوق المساهمين والمطلوبات** | | | |
| **حقوق المساهمين** | | | |
| رأس المال | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٥,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ |
| أرباح مبقاة | ٢٦٥,٠٠٩ | ٢٧٧,٠٠٠ | ٢٩٢,٤٦٤ |
| **إجمالي حقوق المساهمين** | **٢٨٠,٠٠٩** | **٢٩٢,٠٠٠** | **٣٠٧,٤٦٤** |
| **المطلوبات** | | | |
| **المطلوبات غير المتداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء غير متداول | ٣٦,٩٠٥ | ٢٤,٦٤٣ | ٨,٨٨٥ |
| التزامات منافع الموظفين | ٨٨٠ | ٩٦٤ | ٩٥٩ |
| إجمالي المطلوبات غير المتداولة | ٣٧,٧٨٥ | ٢٥,٦٠٨ | ٩,٨٤٤ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ٨,٠٩٥ | ٤,٩٢٩ | ٧,٧٤٢ |
| قروض قصيرة الأجل | ٥,٠٠٠ | - | - |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٤٠١ | ٦٦٥ | ٧٠١ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٥,٠٦١ | ٥,٢٨٩ | ٨,٥٣٦ |
| زكاة مستحقة | ٧٥٨ | ٧٢١ | ٧٠٢ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | **١٩,٣١٥** | **١١,٦٠٤** | **١٧,٦٨١** |
| **إجمالي المطلوبات** | **٥٧,١٠٠** | **٣٧,٢١٢** | **٢٧,٥٢٥** |
| **إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين** | **٣٣٧,١٠٩** | **٣٢٩,٢١٢** | **٣٣٤,٩٨٩** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

## الموجودات

### الموجودات غير المتداولة

بلغت الموجودات غير المتداولة ٣٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتضمنت بشكل رئيسي عقارات استثمارية (٩٦,٨٪ من إجمالي الموجودات غير المتداولة) واستثمارات في شركة زميلة (٣,١٪).

ارتفعت الموجودات غير المتداولة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي من ٣٢١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٢٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع العقارات الاستثمارية بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي بسبب الإضافات في الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (بقيمة ٦,٠ مليون ريال سعودي) وفي المباني (١,٣مليون ريال سعودي).

انخفضت الموجودات غير المتداولة بقيمة ٧٨٤ ألف ريال سعودي من ٣٢٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ويعود ذلك الانخفاض إلى انخفاض العقارات الاستثمارية بقيمة ٩٦٩ ألف ريال سعودي من ٣١٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وذلك نتيجة رسوم الاستهلاك بقيمة (-٣,٧ مليون ريال سعودي) مقترنةً باستبعادات عقارات بقيمة (-٢,٦ مليون ريال سعودي)، يقابلها إضافات عقارات بقيمة (+٢,٨ مليون ريال سعودي) وعكس انخفاض القيمة العادلة للعقارات بقيمة (٢,٤ مليون ريال سعودي).

### الموجودات المتداولة

بلغت الموجودات المتداولة ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتضمنت بشكل رئيسي النقدية وشبه النقدية (٧٨,٥٪من إجمالي الموجودات المتداولة)، مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى (١١,٠٪)، وذمم مدينة تجارية (٩,٣٪).

انخفضت الموجودات المتداولة بقيمة ١٠,٣ مليون ريال سعودي من ١٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. ويعود ذلك بشكل رئيسي لانخفاض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (-٦,٣ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع كامل قيمة الاستثمار بمبلغ إجمالي قدره ٢١,١ مليون ريال سعودي، مما أدى إلى صافي ربح قدره ٣٠٤ ألف ريال سعودي، بالإضافة إلى الانخفاض في النقدية وشبه النقدية (-٣,٦ مليون ريال سعودي) نتيجة انخفاض التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية بقيمة (-٧٠,٤ مليون ريال سعودي) من +٣٨,٠ مليون ريال سعودي إلى -٣٢,٤ مليون ريال سعودي، قابلته زيادة في التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية بقيمة (+٦٤,٩ مليون ريال سعودي) وزيادة في التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية بقيمة (+٦,٢ مليون ريال سعودي).

ارتفعت الموجودات المتداولة بقيمة ٦,٦ مليون ريال سعودي من ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع النقدية وشبه النقدية (+٦,٤ مليون ريال سعودي) بسبب انخفاض التدفق النقدي المستخدم في أنشطة التمويل من -٣٢,٤ مليون ريال سعودي إلى -٢٤,٩ مليون ريال سعودي (+٧,٥ مليون ريال سعودي) إلى جانب زيادة التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية (+٥,١ مليون ريال سعودي)، يقابله انخفاض طفيف في التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية (-٢,٥ مليون ريال).

### حقوق الملكية

بلغ رأس مال الشركة التابعة المكتتب به والمدفوع ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي وقد اكتتب المساهمون في جميع أسهم الشركة.

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ٢٨٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٩٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة (+١٢,٠ مليون ريال سعودي) بسبب الأرباح المتراكمة.

كما ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ٢٩٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٠٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة (+١٥,٥ مليون ريال سعودي) بسبب الأرباح المتراكمة.

## المطلوبات

### المطلوبات غير المتداولة

بلغت المطلوبات غير المتداولة ٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتضمنت بشكل رئيسي قروض طويلة الأجل (٩٠,٣٪ من إجمالي المطلوبات غير المتداولة) والتزامات منافع موظفين (٩,٧٪).

انخفضت المطلوبات غير المتداولة بقيمة ١٢,٢مليون ريال سعودي من ٣٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وذلك يعود بشكل أساسي إلى انخفاض قروض طويلة الأجل (-١٢,٣مليون ريال سعودي) بسبب التسويات خلال تلك الفترة.

انخفضت المطلوبات غير المتداولة بقيمة ١٥,٨مليون ريال سعودي من ٢٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة انخفاض قروض طويلة الأجل (-١٥,٨مليون ريال سعودي) بسبب التسويات خلال تلك الفترة.

**المطلوبات المتداولة**

بلغت المطلوبات المتداولة ١٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وتضمنت بشكل رئيسي الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل (٤٣,٨٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة) وذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى (٤٨,٣٪).

انخفضت المطلوبات المتداولة بقيمة ٧,٧ مليون ريال سعودي من ١٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في القروض قصيرة الأجل (-٥,٠ مليون ريال سعودي) والجزء المتداول من القروض طويلة الأجل (-٣,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة التسويات خلال الفترة.

ارتفعت المطلوبات المتداولة بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي من ١١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى (+٣,٢ مليون ريال سعودي) بسبب الزيادة في التزامات العقود (+٢,٥ مليون ريال سعودي) وضريبة القيمة المضافة المستحقة (+٣٩٧ ألف ريال سعودي) من بين أمور أخرى، يقابلها انخفاض في ودائع الضمان بمقدار (-٢٣ ألف ريال سعودي)، بالإضافة إلى الارتفاع في الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل (+٢,٨مليون ريال سعودي) نتيجة المبالغ الإضافية المستلمة من القروض خلال الفترة.

### ٣-٩-٥ قائمة التدفقات النقدية

جدول ١٤٣ : قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي الدخل للفترة قبل الزكاة | ٢٧,٧٦٤ | ٢٥,١٧٠ | ٢٨,٠٣٤ |
| **التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:** | | | |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٢٦ | ٤١ | ٥٩ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٢,٣٩٤ | ٣,٤٢١ | ٣,٦٨١ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | - | - | ٢٣ |
| حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة | (٦٥) | (٤١٧) | (٣١٩) |
| مكاسب التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | (١,٦٣٠) | - | - |
| (عكس)/ خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ١,٤٦١ | (١,٠٦٦) | (٢,٤١٢) |
| مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | (٧,٧٤٤) | (٣٠٤) | - |
| (عكس)/ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | - | ١٤٥ | (١٨) |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٨٦ | ١٤٤ | ١٦٣ |
| تكاليف تمويل | ٣١ | ١,٤٨٥ | ٢,٠٧٥ |
| **المجموع** | **٢٢,٣٢٤** | **٢٨,٦١٧** | **٣١,٢٦٢** |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:** | | | |
| ذمم مدينة تجارية وموجودات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة | (٥٧٠) | ٢٢٧ | ٥٩١ |

| ألف ريال سعودي | السنة المالية ٢٠٢١م (مراجعة) | السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة) | السنة المالية ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | (٩٢٦) | ٢٢٨ | ٣,٢٤٧ |
| المستحق من/ إلى أطراف ذات علاقة | ١٤٢ | ٢٤٩ | (٦٥٢) |
| **النقدية من الأنشطة التشغيلية** | **٢٠,٩٧٠** | **٢٩,٣٢٢** | **٣٤,٤٤٨** |
| التزامات منافع الموظفين المدفوعة | (٣٨) | - | (٨٠) |
| زكاة مدفوعة | (٥١٠) | (١,٣٠٠) | (٧١٧) |
| تكاليف تمويل مدفوعة | (٣١) | (١,٤٦١) | (٢,٠٣٦) |
| **صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية** | **٢٠,٣٩١** | **٢٦,٥٦١** | **٣١,٦١٦** |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات ومعدات | (٣) | (١٢٢) | (١٢٦) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | (٨٢,٨٦٦) | (٧,٢٧٤) | (٢,٨٠٢) |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | ٣,٩٤٩ | ٢,٨٢٠ | ٢,٥٠٣ |
| المتحصل من استبعاد ممتلكات ومعدات | - | - | ٢٣ |
| المدفوع في اقتناء موجودات غير ملموسة | - | (٩٠) | - |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | - | ٣٠٠ | ١٧٨ |
| المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | - | (١٤,٥١١) | - |
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١٦,٣١٢ | ٢١,١٣٧ | - |
| **صافي النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية** | **(٦٢,٦٠٨)** | **٢,٢٦١** | **(٢٢٤)** |
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | | |
| قروض قصيرة الأجل مسددة | - | (٥,٠٠٠) | - |
| قروض طويلة الأجل مسددة | - | (١٥,٤٢٨) | (١٢,٩٤٥) |
| قروض مستلمة | ٥٠,٠٠٠ | - | - |
| توزيعات أرباح للمساهمين | (١٢,٠٠٠) | (١٢,٠٠٠) | (١٢,٠٠٠) |
| **صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية** | **٣٨,٠٠٠** | **(٣٢,٤٢٨)** | **(٢٤,٩٤٥)** |
| صافي التغير في النقدية وشبه النقدية | (٤,٢١٧) | (٣,٦٠٦) | ٦,٤٤٦ |
| النقدية وشبه النقدية في بداية السنة | ١٠,٩٥٤ | ٦,٧٣٨ | ٣,١٣٢ |
| **النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة** | **٦,٧٣٨** | **٣,١٣٢** | **٩,٥٧٩** |

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية من ٢٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٦,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م مسبباً بشكل رئيسي بـ أولاً: التأثير الإيجابي من التغيير في التسويات غير النقدية (+٦,٤ مليون ريال سعودي) بسبب انخفاض خسارة استبعاد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (+٧,٤ مليون ريال سعودي)، وثانياً: التأثير الإيجابي من التغير في صافي رأس المال العامل (+٢,١ مليون ريال سعودي) نتيجة انخفاض الذمم المدينة التجارية وزيادة الذمم الدائنة التجارية. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في التدفق النقدي بسبب الزيادة في تكلفة التمويل التي بلغت (١,٤ مليون ريال سعودي) والزيادة في الزكاة المدفوعة حيث بلغت الزيادة (٠,٨ مليون ريال سعودي).

ارتفع التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية من ٢٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود السبب في ذلك إلى زيادة الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (+٣,٨ مليون ريال سعودي) والتأثير الإيجابي من التغير في صافي رأس المال العامل (+٢,٥ مليون ريال سعودي) الناتج عن الزيادة في المستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى.

### صافي النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من -٦٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى +٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ويعود السبب الرئيس إلى انخفاض شراء العقارات والمعدات بمقدار ٧٥,٦ مليون ريال سعودي، قابلته بشكل جزئي الزيادة في شراء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمقدار ١٤,٥ مليون ريال سعودي.

انخفض التدفق النقدي من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية من +٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى -٢٢٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض عائدات بيع الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمقدار ٢١,١ مليون ريال سعودي، يقابله انخفاض جزئي في شراء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمقدار ١٤,٥ مليون ريال سعودي، إلى جانب انخفاض مشتريات العقارات والمعدات بمقدار ٤,٥ مليون ريال سعودي.

### صافي النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

انخفض صافي التدفق النقدي من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية من +٣٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى (-٣٢,٤ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٢م ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى أولاً: انخفاض القروض المستلمة من +٥٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م، وثانياً: سداد قروض طويلة الأجل بقيمة (-١٥,٤ مليون ريال سعودي) وقروض قصيرة الأجل بقيمة (-٥,٠ مليون ريال سعودي) خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

انخفض التدفق النقدي من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية من (-٣٢,٤ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى (-٢٥,٠ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك إلى انخفاض تسوية القروض طويلة الأجل بقيمة (-٢,٥ مليون ريال سعودي) والقروض قصيرة الأجل بقيمة (-٥,٠ مليون ريال سعودي) حيث تمت تسوية رصيد القروض قصيرة الأجل بالكامل خلال عام ٢٠٢٢م.

## ١٠-٥ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ونتائج عملياتها لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

### ١-١٠-٥ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

جدول ١٤٤ : قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (غير مراجعة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م – ٣٠ يونيو٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| إيرادات | ٢٠,٢٢٤ | ١٨,٩١٤ | (٦,٥٪) |
| تكلفة الإيرادات | (٤,٥٦٧) | (٢,٧٥٠) | (٣٩,٨٪) |
| **إجمالي الربح** | **١٥,٦٥٧** | **١٦,١٦٤** | **٣,٢٪** |
| مصاريف عمومية وإدارية | (١,٧٢٦) | (١,٤٥٦) | (١٥,٦٪) |
| **الربح من العمليات الرئيسية** | **١٣,٩٣١** | **١٤,٧٠٨** | **٥,٦٪** |
| حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة | ٢٠٧ | ١٨٨ | (٩,٢٪) |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٣٩) | (٦٣٩) | ١,٥٣٨,٥٪ |
| (انخفاض)/ عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ١,٤٦٦ | (٢,٢٢١) | (٢٥١,٥٪) |
| تكاليف تمويل | (١,١٦٩) | (٦٧٨) | (٤٢,٠٪) |
| إيرادات أخرى | ١٤ | ٣٣٠ | ٢,٢٥٧,١٪ |
| **الربح قبل الزكاة** | **١٤,٤١١** | **١١,٦٨٨** | **(١٨,٩٪)** |
| الزكاة | (٣٤٩) | (٢٩٣) | (١٦,٠٪) |
| **صافي دخل الفترة** | **١٤,٠٦٢** | **١١,٣٩٥** | **(١٩,٠٪)** |

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (غير مراجعة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م – ٣٠ يونيو٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| دخل شامل آخر: بنود لن يتم اعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة | | | |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | ٢٨ | ٦ | (٧٨,٦٪) |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | **١٤,٠٩٠** | **١١,٤٠١** | **(١٩,١٪)** |
| كنسبة مئوية من الإيرادات | | | نقطة مئوية |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٨,٥٪ | ٧,٧٪ | (٠,٨) |
| إيرادات أخرى | ٠,١٪ | ١,٧٪ | ١,٦ |
| تكاليف تمويل | ٥,٨٪ | ٣,٦٪ | (٢,٢) |
| زكاة | ١,٧٪ | ١,٥٪ | (٠,٢) |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

## إيرادات

حققت شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري الإيرادات الناتجة عن نشاط التأجير ونشاط بيع العقارات الاستثمارية.

انخفضت الإيرادات بنسبة٦,٥٪ من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب عدم بيع أي عقارات استثمارية خلال الفترة (مقارنة بـ ٢,٨ مليون ريال سعودي تم تحقيقها في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م)، وقد قابل ذلك ارتفاع في إيرادات التأجير بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي بما يتماشى مع ارتفاع القيمة التأجيرية لعقود الإيجار القائمة.

جدول ١٤٥: إيرادات التأجير لشركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري حسب أهم العقارات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٣م (مراجعة) | الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة التغير ٣٠ يونيو٢٠٢٣م – ٣٠ يونيو٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|
| مركز الحقباني التجاري | ٥,٠٤٧ | ٥,٥٨٢ | ١٠,٦٪ |
| مركز التحلية التجاري | ٣,٥٦٠ | ٣,٧٧٨ | ٦,١٪ |
| مبنى نيو سنتر | ٣,٠٠٤ | ٣,١٣٤ | ٤,٣٪ |
| عقارات أخرى * | ٥,٨١٣ | ٦,٤٢٠ | ١٠,٤٪ |
| **إجمالي الإيرادات** | **١٧,٤٢٤** | **١٨,٩١٤** | **٨,٦٪** |

المصدر: معلومات الإدارة

* تتكون عقارات أخرى من ٢٠ عقارًا متنوعًا بما في ذلك المساحات التجارية والمباني السكنية والمستودعات المخصصة للإيجار.

تجدر الإشارة إلى أن العدد المذكور بشأن العقارات الاستثمارية في قسم «**المعلومات المالية مناقشة وتحليل الإدارة**» قد يكون مختلفاً عن عدد العقارات الاستثمارية المعروضة في الأقسام الأخرى من ملف الانتقال، حيث إن التحليل المالي للعقارات الاستثمارية تم إجراؤه بناءً على تصنيف العقارات حسب موقعها الجغرافي في حيز واحد وحسب استخدامها التشغيلي منها وليس حسب تسجيلها القانوني (عدد الصكوك).

## تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ٣٩,٨٪ من ٤,٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث لم تتكبد الشركة أي تكاليف تتعلق ببيع العقارات الاستثمارية في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، في حين تم تكبدت مبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

### إجمالي الربح

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ٣,٢٪ من ١٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشياً مع التغير في مزيج مبيعات الشركة نظراً لأن الربح الإجمالي لقطاع التأجير أعلى من الربح من بيع العقارات الاستثمارية، وبالتالي ارتفع الهامش الإجمالي من ٧٧,٤٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٨٥,٥٪ في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### مصاريف عمومية وإدارية

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٥,٦٪ من١,٧ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ويرجع ذلك أساسًا إلى انخفاض الرواتب والأجور بقيمة ١٤٠ ألف ريال سعودي بسبب إعادة تصنيف رواتب وأجور العمالة المباشرة إلى تكلفة الإيرادات وقد اقترن ذلك بانخفاض الرسوم الحكومية بقيمة ٣١ ألف ريال والقرطاسية بقيمة ٢٩ ألف ريال.

### حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة

انخفضت حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة بنسبة ٩,٢٪ من٢٠٧ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ١٨٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتتعلق بحصة شركة عزيزة (١٥,٠٪) في شركة اتحاد حطين العقارية.

### مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

ارتفع مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بنسبة ١,٥٣٨,٥٪ من٣٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٦٣٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م تماشياً مع الارتفاع في الذمم المدينة غير المسددة التي مضى عليها أكثر من ٢٧٠ يوماً.

### عكس / (خسائر) الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

بلغت عكس خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ١,٥ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. في حين تم تسجيل خسائر بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بما يتماشى مع تقلبات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

### تكاليف تمويل

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٤٢,٠٪ من ١,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٦٧٨ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة لتسوية القروض خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، وبالتالي، كان لدى الشركة قروض مستحقة أعلى في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مقارنة في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### إيرادات أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ٢,٢٥٧,١٪ من ١٤ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٣٣٠ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الزيادة في الإدارة والخدمات بقيمة ٢ ألف ريال سعودي وإيرادات الفائدة والودائع المصرفية بقيمة ٣٢٨ ألف ريال سعودي.

### الزكاة

انخفضت قيمة الزكاة بنسبة ١٦,٠٪ من ٣٤٩ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٢٩٣ ألف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

## ٥-١٠-٢ قائمة المركز المالي

جدول ١٤٦ : قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| الموجودات | | |
| الموجودات غير المتداولة | | |

| ألف ريال سعودي | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| عقارات استثمارية | ٣١٢,٤٠٦ | ٣٠٨,٣٥٤ |
| ممتلكات ومعدات | ٢٣٠ | ١٨٤ |
| موجودات غير ملموسة | ٦٨ | ٥٦ |
| استثمارات في شركة زميلة | ١٠,٠٧٩ | ١٠,٢٦٧ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | **٣٢٢,٧٨٣** | **٣١٨,٨٦٢** |
| **الموجودات المتداولة** | | |
| ذمم مدينة تجارية | ١,١٣٥ | ١,٥٥٣ |
| مبالغ مستحقة من أطرف ذات علاقة | ١٤٨ | ١٤٩ |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى | ١,٣٤٤ | ٧٢٩ |
| نقدية وشبه نقدية | ٩,٥٧٩ | ١٨,٨٥٣ |
| إجمالي الموجودات المتداولة | ١٢,٢٠٦ | ٢١,٢٨٤ |
| **إجمالي الموجودات** | **٣٣٤,٩٨٩** | **٣٤٠,١٤٦** |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | |
| حقوق الملكية | | |
| رأس المال | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٥,٠٠٠ | ٥,٠٠٠ |
| أرباح مبقاة | ٢٩٢,٤٦٤ | ٢٩١,٨٦٥ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | **٣٠٧,٤٦٤** | **٣٠٦,٨٦٥** |
| **المطلوبات** | | |
| **المطلوبات غير المتداولة** | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء غير متداول | ٨,٨٨٥ | ١٣,١٩٩ |
| التزامات منافع الموظفين | ٩٥٩ | ١,٠٥٨ |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | **٩,٨٤٤** | **١٤,٢٥٧** |
| **المطلوبات المتداولة** | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ٧,٧٤٢ | ٤,٠٨٥ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٧٠١ | - |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٨,٥٣٦ | ١٤,٦٤١ |
| زكاة مستحقة | ٧٠٢ | ٢٩٧ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | **١٧,٦٨١** | **١٩,٠٢٣** |
| **إجمالي المطلوبات** | **٢٧,٥٢٥** | **٣٣,٢٨٠** |
| **إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية** | **٣٣٤,٩٨٩** | **٣٤٠,١٤٦** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

## الموجودات

### الموجودات غير المتداولة

انخفضت الموجودات غير المتداولة من ٣٢٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م. ويعود ذلك إلى الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية من ٣١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م على خلفية رسوم الاستهلاك البالغة ١,٨ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية بقيمة ٢,٢ مليون ريال سعودي.

### الموجودات المتداولة

ارتفعت الموجودات المتداولة من ١٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بسبب الارتفاع في النقدية وشبه النقدية من ٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وذلك بفضل التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التشغيلية والتي بلغت ١٥,٣ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك تدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية (-٦,٠ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بإعلان الشركة عن توزيع أرباح خلال نفس الفترة.

### حقوق الملكية

رأس المال: بلغ رأس مال الشركة التابعة المكتتب به والمدفوع ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوي القيمة، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي وقد اكتتب المساهمون في جميع أسهم الشركة.

### الاحتياطي النظامي

بلغ الاحتياطي النظامي ٥,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة التاريخية وذلك امتثالاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، حيث يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي دخلها سنوياً إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها.

### أرباح مبقاة

استقرت الأرباح المبقاة عند حوالي ٢٩٢,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة بما يتماشى مع الأرباح المتراكمة للشركة.

## المطلوبات

### المطلوبات غير المتداولة

بلغت المطلوبات غير المتداولة ١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتضمنت بشكل رئيسي قروض طويلة الأجل (٩٢,٦٪ من إجمالي المطلوبات غير المتداولة) والتزامات منافع موظفين (٧,٤٪).

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع قروض طويلة الأجل (+٤,٣ مليون ريال سعودي) بسبب التسهيلات الاضافية خلال الفترة ذاتها.

### المطلوبات المتداولة

بلغت المطلوبات المتداولة ١٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتضمنت بشكل رئيسي ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى (٧٧,٠٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة) والجزء المتداول من القروض طويلة الأجل (٢١,٥٪ من إجمالي المطلوبات المتداولة).

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ١٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٩,٠مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى (+٦,١ مليون ريال سعودي). قابل ذلك انخفاض في الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل (-٣,٧ مليون ريال سعودي).

## ٥-١٠-٣ قائمة التدفقات النقدية

جدول: ١٤٧: قائمة التدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

| ألف ريال سعودي | الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (مراجعة) | الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | |
| صافي الدخل للفترة قبل الزكاة | ١٤,٤١١ | ١١,٦٨٨ |
| **التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:** | | |
| استهلاك عقارات استثمارية | ١,٥٤٥ | ١,٨٣١ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٢٨ | ٥١ |
| حصة الشركة في صافي دخل شركة زميلة | (٢٠٧) | (١٨٨) |
| انخفاض / (عكس الانخفاض) في قيمة العقارات الاستثمارية | (١,٤٦٦) | ٢,٢٢١ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٥ | ١١ |
| المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ٣٩ | ٦٣٩ |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٩٩ | ٨٣ |
| تكاليف تمويل | ١,١٦٩ | ٦٧٨ |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:** | | |
| ذمم مدينة تجارية | (٢٢٢) | (١,٠٥٧) |
| مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات مالية أخر ى | (٦٢) | ٦١٥ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٣,٣٥٨ | ١٠٥ |
| المستحق من أطراف ذات علاقة | (٢,١٠٩) | (١,٠) |
| المستحق إلى أطراف ذات علاقة | (٦٦٥) | (٧٠١) |
| **التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية** | **١٥,٩٢٢** | **١٥,٩٧٧** |
| زكاة مدفوعة | (٧١٧) | (٦٩٧) |
| صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية | ١٥,٢٠٥ | ١٥,٢٧٩ |
| التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات ومعدات | (٧) | (٥) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | (١,٧٧٢) | - |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | ٢,٥٠٣ | - |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | ٣٧٥ | - |
| **صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية** | **١,٠٩٨** | **(٥)** |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | |
| قروض مسددة | (٣,٦٤٥) | - |
| توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين | (٦,٠٠٠) | (٦,٠٠٠) |

| ألف ريال سعودي | الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (مراجعة) | الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية** | **(٩,٦٤٥)** | **(٦,٠٠٠)** |
| صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية | ٦,٦٥٩ | ٩,٢٧٥ |
| النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة | ٣,١٣٢ | ٩,٥٧٩ |
| **النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة** | **٩,٧٩١** | **١٨,٨٥٣** |

المصدر: القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

### صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية

استقر صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية عند متوسط يبلغ ١٥,٢ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وفي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

### صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

انخفض التدفق النقدي الناتج من الأنشطة الاستثمارية من ١,١ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى صافي تدفق مستخدم في الأنشطة الاستثمارية بقيمة ٥ آلاف ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م حيث لم تقم شركة عزيزة بالعديد من الأنشطة الاستثمارية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٤م مقارنة بالنصف الأول من عام ٢٠٢٣م.

### صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

انخفض صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية من ٩,٦ مليون ريال سعودي فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م إلى ٦ مليون ريال سعودي في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م نتيجة عدم تسجيل أي سداد للقروض خلال الفترة.

بنان العقارية
Banan Real Estate

# تقرير المحاسب القانوني

# 06

# ٦- تقرير المحاسب القانوني

## ٦-١ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٣٧٥) سجل رقم ١٠١٤٢٥٦٣٤
رأس المال ١٠٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية ص.ب ٢٩٥٨ الرمز ١١٤٢٣

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

**تقرير المراجع المستقل**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة**

**الرأي**
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة بنان العقارية – شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركة التابعة لها (يُشار إليهما جميعًا بـ("المجموعة")) والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة 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**
تمت مراجعتنا وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

**أمور المراجعة الرئيسية**
ان أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

وفيما يلي وصف لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته.

اللحيد و اليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ( ٣٣٥ ) س ت، ١٠١٠٤١٨٨١٤
رأس المال ١٠٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جامد تاور الدور ١٢

ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**أمور المراجعة الرئيسية - تتمة**

| أمر المراجعة الرئيسي | كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا |
|---|---|
| **الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة**<br><br>تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من اراضي ومباني تقع في المملكة العربية السعودية<br><br>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.<br><br>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة المجموعة بمراقبة التغيرات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيم عقارات معتمد مستقل لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للمجموعة.<br><br>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٥٦٧,٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٨٣,٠٣ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٤٦,٩٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٤٣ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ٧,٣٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٤,٧٥ مليون ريال سعودي)، كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٦٦١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٦٦٧ مليون ريال سعودي).<br><br>تقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل إدارة المجموعة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.<br><br>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٤-٥، كما تم الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٤-٢-٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٧ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة. | قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:<br><br>- الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيّمين المستقلين للمجموعة، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)؛<br><br>- قمنا بالاستعانة بأخصائي تقييم العقارات لدينا وأجرينا مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي:<br>o مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيّمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم؛<br>o تقويم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيّمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.<br><br>- مطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيّمين الخارجيين؛<br><br>- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة خلال السنة؛ و<br><br>- التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية. |

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٣٧٥) سجل ١٠١٠٤١٨٣٤
رأس المال ٢٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسئولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ١٢

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**أمر آخر**

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأيًا غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢١ مارس ٢٠٢٢).

تم عرض أرقام المقارنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وفي قائمتي التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للقوائم المالية غير الموحدة للشركة الأم فقط دون شركتها التابعة التي تم السيطرة عليها بنهاية عام ٢٠٢١.

**المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢**

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢ متاح لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولا نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقًا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ( ٣٣٥ ) بتاريخ: ٤١٠/٠٦/٢١٤
رأس المال ١٠٠٠٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراند تاور الدور ٢٠

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقا للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقًا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

- تقويم 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 عرضاً عادلاً.

الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ( ٣٣٥ ) س.ت ١٠١٠٤٦٨٣٤
رأس المال ٥٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق المطار، مقابل حي المحمدية خالد بن الوليد ١٢

اللحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة - تتمة**

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم ٣٣٥
س.ت. ١٠١٠٤٦٨٣٤
professional
License No. 335
C.R. 1010468314
Alluhaid & Alyahya Chartered Accountants

تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٨ شعبان ١٤٤٤هـ
(٢٠ مارس ٢٠٢٣)

## قائمة المركز المالي الموحدة
## كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| | إيضاح | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | |
| ممتلكات ومعدات | ٦ | ١,٣٣٣,٢٦٩ | ١,١٩٢,٩٦٠ |
| عقارات استثمارية | ٧ | ٥٦٧,٨٠٤,٦٢٦ | ٥٨٣,٠٣٢,١٠٧ |
| موجودات غير ملموسة | ٨ | ٩٣,٤٦٨ | ١٢,٨٨٠ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ٩ | ٢٩,٧٦٥,٠١٢ | ٢٣,٩١٢,٩١٩ |
| الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ١٠ | - | ٧١٤,٢٩٠ |
| استثمارات في شركة زميلة | ١٢ | ٩,٢٣٦,٧٨٣ | ٩,٧٥٥,٨٠٣ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | | ٦٠٨,٢٣٣,١٥٨ | ٦١٨,٦٢١,٩٥٩ |
| **موجودات متداولة** | | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ١٣ | ٣,٢٩٢,٦٦٩ | ٢,٣٠٨,٢٣١ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى | ١٤ | ١,١٨٥,٣٣٢ | ١,٤٦٨,١١٩ |
| الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١١ | - | ٢٢,٨٧١,٠٥٨ |
| نقدية وشبه نقدية | ١٥ | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ١٤,١١٥,٨٤٨ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | ١٦ | ٧٤٣,٢٨٣ | ١٤٦,٢٤٨ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | | ٨,٦٧٥,٦٩٨ | ٤٠,٩٠٩,٥٠٤ |
| **إجمالي الموجودات** | | ٦١٦,٩٠٨,٨٥٦ | ٦٥٩,٥٣١,٤٦٣ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | ١٧ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ١٨ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٥,٠١١,٢٠٨ |
| احتياطيات أخرى | ١٩ | ٣٩,٤٨٥,٧٥٥ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ |
| أرباح مبقاة | | ١٠٥,٥٥٧,٦٢٦ | ٩٤,٤١٠,٥٢٠ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | | ٣٥٢,٧٠٥,٨٥٥ | ٣٣٨,٨٣٥,٤٩٠ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١٥٥,٥٤٥,٢٥٢ | ١٥١,٤١٤,٥٣٣ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ٥٠٨,٢٥١,١٠٧ | ٤٩٠,٢٥٠,٠٢٣ |
| **المطلوبات** | | | |
| **مطلوبات غير متداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل | ٢٠ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ | ١٠٤,٦٠٠,٤٦٠ |
| التزامات منافع موظفين | ٢١ | ١,٤٠٢,٩٧١ | ١,٢٤٦,٨١١ |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | | ٦٦,٣٨٨,٥٨٩ | ١٠٥,٨٤٧,٢٧١ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ٢٠ | ١٣,٠٣٦,٧٥٤ | ١٨,٠٧٢,٣٥٧ |
| قروض قصيرة الأجل | ٢٠ | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٠١٣,٤٣٨ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ١٦ | ٧,٥٢٨,٤٩٤ | ١١,٥٥٣,٦٠٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٢٢ | ١٥,٥٥٤,٨٥١ | ١٦,٢٨٢,٨٨٠ |
| زكاة مستحقة | ٢٣ | ١,١٤٩,٠٦١ | ١,٥١١,٨٨٦ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | | ٤٢,٢٦٩,١٦٠ | ٦٣,٤٣٤,١٦٩ |
| **إجمالي المطلوبات** | | ١٠٨,٦٥٧,٧٤٩ | ١٦٩,٢٨١,٤٤٠ |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٦١٦,٩٠٨,٨٥٦ | ٦٥٩,٥٣١,٤٦٣ |

| المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة |
|---|---|---|
| محمد محمود أبوخشبة | ماجد عبدالله الناصر | عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

**شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

| | إيضاح | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي<br>(إيضاح ٢) |
|---|---|---|---|
| إيرادات | ٢٤ | ٥٩,٤٤٦,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| تكلفة الايرادات | ٢٥ | (١١,٣٢٤,٥٩١) | (٢,٥٩٤,١٦٥) |
| **إجمالي الربح** | | ٤٨,١٢٢,٣٥١ | ١٦,٣٠٧,٤٤٥ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٢٦ | (٦,٣٠١,٤٠٩) | (٣,٨٥٨,٣٢٩) |
| **الربح من العمليات الرئيسية** | | ٤١,٨٢٠,٩٤٢ | ١٢,٤٤٩,١١٦ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٩ | ٥٠٥,١٣٢ | ٢٠٤,٦٤٢ |
| حصة في ربح شركة زميلة | ١٢ | (٢١٩,٠٢٠) | ١١,٥٥٧,٠٤٤ |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | ٣٨١,٣٣٠ | ٢٣,٦٣٢ |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | ٦١٥,٤٧٤ |
| ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١١ | ٣,٧٨٧,٧٦٧ | ٢٥٤,٥٩٧ |
| التغير في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١٠ | - | ٢٧٣,٩٦٤ |
| خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ٧ | (٢,٦٥٨,٤١٦) | (٦٦,٦١٣) |
| إيرادات أخرى، صافي | ٢٧ | ١٠١,١٧٩ | ٢٦١,٥٣٤ |
| تكاليف تمويل | ٢٨ | (٤,٧٣٦,٠٨٧) | (٤٩٠,٦١٣) |
| **الدخل قبل الزكاة** | | ٣٨,٩٨٢,٨٢٧ | ٢٥,٠٨٢,٧٧٧ |
| زكاة | ٢٣ | (١,٩٠٩,٣٨٨) | (٧٥٤,٣٢٢) |
| **صافي الدخل للسنة** | | ٣٧,٠٧٣,٤٣٩ | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ |
| **صافي دخل السنة العائدة إلى:** | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٢٦,٥١٢,٦٦٢ | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١٠,٥٦٠,٧٧٧ | - |
| | | ٣٧,٠٧٣,٤٣٩ | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ |
| **الدخل الشامل الاخر** | | | |
| *بنود قد يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح او الخسارة في فترات لاحقة:* | | | |
| خسائر هبوط في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | ١٠ | (٧١٤,٢٩٠) | (٧١٤,٢٩٠) |
| *بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح او الخسارة في فترات لاحقة:* | | | |
| التغير في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | ١٠ | - | ١٧٥,٢٢٢ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | ٢١ | ١١٦,٩٣٩ | (١٤١,٧٤٥) |
| حصة الشركة في إعادة قياس التزامات منافع الموظفين في الشركة الزميلة | ٢١ | - | ٤٥,٠٢٧ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | | ٣٦,٤٧٦,٠٨٨ | ٢٣,٦٩٢,٦٦٩ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:** | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٢٥,٨٧٠,٣٦٥ | ٢٣,٦٩٢,٦٦٩ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١٠,٦٠٥,٧٢٣ | - |
| | | ٣٦,٤٧٦,٠٨٨ | ٢٣,٦٩٢,٦٦٩ |
| **ربح السهم** | | | |
| الأساسي والمخفض، ربح السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم | ٢٩ | ١,٣٣ | ١,٢٢ |

**المدير المالي**
محمد محمود ابوخشبة

**الرئيس التنفيذي**
ماجد عبدالله الناصر

**رئيس مجلس الإدارة**
عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

**شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**

| | رأس المال ريال سعودي | احتياطي نظامي ريال سعودي | احتياطيات أخرى ريال سعودي | أرباح مبقاة ريال سعودي | إجمالي حقوق المساهمين ريال سعودي | حقوق الملكية غير المسيطرة ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,٦٤٩,٧٩٢ | ٥٥,٨٢٠,٥٥٠ | ٦٠,٥٨٨,٢٧٣ | ٣١٩,٠٥٨,٦١٥ | - | ٣١٩,٠٥٨,٦١٥ |
| الدخل الشامل: | | | | | | | |
| صافي الدخل السنة | - | - | - | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ | - | ٢٤,٣٢٨,٤٥٥ |
| الدخل الشامل الأخر للسنة | - | - | ٧٨,٥٠٤ | (٧١٤,٢٩٠) | (٦٣٥,٧٨٦) | - | (٦٣٥,٧٨٦) |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | - | ٧٨,٥٠٤ | ٢٣,٦١٤,١٦٥ | ٢٣,٦٩٢,٦٦٩ | - | ٢٣,٦٩٢,٦٦٩ |
| مكاسب استبعاد استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | - | - | (١٦,٤٨٥,٢٩٢) | ١٦,٤٨٥,٢٩٢ | - | - | - |
| مكاسب الاستحواذ على حصة استثمار | - | - | - | ١,٠٨٤,٢٠٦ | ١,٠٨٤,٢٠٦ | - | ١,٠٨٤,٢٠٦ |
| المحول للاحتياطي النظامي | - | ٢,٣٦١,٤١٦ | - | (٢,٣٦١,٤١٦) | - | - | - |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | - | - | - | - | - | ١٥١,٤١٤,٥٣٣ | ١٥١,٤١٤,٥٣٣ |
| توزيعات أرباح (ايضاح ٣٢) | - | - | - | (٥,٠٠٠,٠٠٠) | (٥,٠٠٠,٠٠٠) | - | (٥,٠٠٠,٠٠٠) |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (ايضاح ٢) | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥,٠١١,٢٠٨ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ | ٩٤,٤١٠,٥٢٠ | ٣٣٨,٨٣٥,٤٩٠ | ١٥١,٤١٤,٥٣٣ | ٤٩٠,٢٥٠,٠٢٣ |
| **الدخل الشامل:** | | | | | | | |
| صافي الدخل للسنة | - | - | - | ٢٦,٥١٢,٦٦٢ | ٢٦,٥١٢,٦٦٢ | ١٠,٥٦٠,٧٧٧ | ٣٧,٠٧٣,٤٣٩ |
| الدخل الشامل الأخر للسنة | - | - | ٧١,٩٩٣ | (٧١٤,٢٩٠) | (٦٤٢,٢٩٧) | ٤٤,٩٤٦ | (٥٩٧,٣٥١) |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | | ٧١,٩٩٣ | ٢٥,٧٩٨,٣٧٢ | ٢٥,٨٧٠,٣٦٥ | ١٠,٦٠٥,٧٢٣ | ٣٦,٤٧٦,٠٨٨ |
| المحول للاحتياطي النظامي | - | ٢,٦٥١,٢٦٦ | - | (٢,٦٥١,٢٦٦) | - | - | - |
| توزيعات أرباح (ايضاح ٣٢) | - | - | - | (١٢,٠٠٠,٠٠٠) | (١٢,٠٠٠,٠٠٠) | (٦,٤٧٥,٠٠٤) | (١٨,٤٧٥,٠٠٤) |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢** | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٤٨٥,٧٥٥ | ١٠٥,٥٥٧,٦٢٦ | ٣٥٢,٧٠٥,٨٥٥ | ١٥٥,٥٤٥,٢٥٢ | ٥٠٨,٢٥١,١٠٧ |

**المدير المالي**
محمد محمود ابوخشبة

**الرئيس التنفيذي**
ماجد عبدالله الناصر

**رئيس مجلس الادارة**
عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة
## للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| | إيضاح | ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٢٠٢١ ريال سعودي (إيضاح ٢) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي الدخل السنة قبل الزكاة | | ٣٨,٩٨٢,٨٢٧ | ٢٥,٠٨٢,٧٧٧ |
| التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية: | | | - |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ٦ | ٢٩٦,٢٦٩ | ١٧٠,٩٥٣ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٧ | ٦,٧٩٨,٢٩٨ | ٢,٤٣٠,٧٢٢ |
| خسائر من استبعاد عقارات استثمارية | ٢٧ | ٦٥٨,٠٠٢ | - |
| خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ٧ | ٢,٦٥٨,٤١٦ | ٦٦,٦١٣ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٨ | ١٢,٤٠٢ | ٢٣,٠٣٢ |
| حصة في خسارة / (ربح) شركة زميلة | ١٢ | ٢١٩,٠٢٠ | (١١,٥٥٧,٠٤٤) |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٩ | (٥٠٥,١٣٢) | (٢٠٤,٦٤٠) |
| أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١١ | (٣,٧٨٧,٧٦٧) | (٢٥٤,٥٩٧) |
| أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١١ | - | (٢٧٣,٩٦٤) |
| توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | (٦٣٩,١٠٨) |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ١٣ | ٢٢٧,٧٩١ | - |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٢١ | ٢٨٠,٩٧٤ | ٨٦,٩٣٦ |
| تكاليف تمويل | | ٤,٦٩٦,٨٦٤ | ٤٩٠,٦١٣ |
| | | ٥٠,٥٣٧,٩٣٤ | ١٥,٤٢٢,٢٩٣ |
| التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: | | | |
| ذمم مدينة | | (١,٢١٢,٢٢٦) | (٣٧٣,٣٨٦) |
| موجودات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة وأخرى | | ٢٨٢,٧٨٧ | (٤٢٤,٤٤٧) |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | | (٧٢٨,٠٢٩) | ٣,١٧٢,٦٥١ |
| المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة | | (٤,٦٢٢,١٤٩) | ٣٥٥,٨٣٥ |
| النقدية من الأنشطة التشغيلية | | ٤٤,٢٥٨,٣١٧ | ١٨,١٥٢,٩٤٦ |
| التزامات منافع الموظفين المدفوعة | ٢١ | (٧,٨٧٥) | (١٩٠,١٤٧) |
| زكاة مدفوعة | ٢٣ | (٢,٢٧٢,٢١٣) | (٣٠١,٨٧٨) |
| تكاليف تمويل مدفوعة | ٢٨ | (٤,٦٩٦,٨٦٤) | (١١٤,٢٠٨) |
| صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية | | ٣٧,٢٨١,٣٦٥ | ١٧,٥٤٦,٧١٣ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات ومعدات | | (٤٣٦,٥٧٨) | (٦٠١,٠١٠) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | | (٧,٧٧٨,٦٨١) | (١٢٢,٢٣٢,١٤٧) |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | | ١٢,٨٩٢,٤٧٤ | - |
| المدفوع في اقتناء موجودات غير ملموسة | | (٩٢,٩٩٠) | - |
| المدفوع في اقتناء مشاريع مشتركة | | (٥,٣٤٦,٩٦١) | (٤,٤٩١,٠١٤) |
| المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | (٢١,٥٩٩,٥٠٩) |
| المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | (٣٤,٠٢٢,٩٢٤) | - |
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | ٦٠,٦٨١,٧٤٨ | ٥,٥٧٨,٨٢٨ |
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | ٣٠,٣٠٦,٣٥٠ |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | | ٣٠٠,٠٠٠ | ٥,١٠٠,٠٠٠ |
| توزيعات أرباح مستلمة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | ٦٣٩,١٠٨ |
| صافي النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية | | ٢٦,١٩٦,٠٨٨ | (١٠٧,٢٩٩,٣٩٤) |

**المدير المالي**
محمد محمود ابوخشبة

**الرئيس التنفيذي**
ماجد عبدالله الناصر

**رئيس مجلس الإدارة**
عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بنان العقارية
شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

| | إيضاح | ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٢٠٢١ ريال سعودي (إيضاح ٢) |
|---|---|---|---|
| التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | | | |
| قروض مستلمة | ١٩ | ٦٦,٤٧٨,٨٢٦ | ٩٣,٨١٨,١٣٨ |
| قروض مسددة | ١٩ | (١٢٢,١٤٢,٧١٠) | (٥,٥٠٠,٠٠٠) |
| توزيعات أرباح للمساهمين | | (١٨,٤٧٥,٠٠٤) | (٥,٠٠٠,٠٠٠) |
| صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية | | (٧٤,١٣٨,٨٨٨) | ٨٣,٣١٨,١٣٨ |
| صافي النقص في النقدية وشبه النقدية | | (١٠,٦٦١,٤٣٥) | (٦,٤٣٤,٥٤٣) |
| النقدية من الاستحواذ في بداية السنة | | - | ٦,٧٣٧,٨٨٧ |
| النقدية وشبه النقدية في بداية السنة | | ١٤,١١٥,٨٤٩ | ١٣,٨١٢,٥٠٦ |
| النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة | | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ١٤,١١٥,٨٥٠ |
| **معاملات غير نقدية هامة** | | | |
| التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | | - | ١٧٥,٢٢٢ |
| إقفال احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في الأرباح المبقاة | | - | ١٦,٤٨٥,٢٩٢ |
| إقتناء الحصة الاضافية في الشركة الزميلة "التابعة حالياً" مقابل المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات علاقة | | - | ٨,٨٥٤,٠٠٠ |

**المدير المالي**
محمد محمود ابوخشبة

**الرئيس التنفيذي**
ماجد عبدالله الناصر

**رئيس مجلس الإدارة**
عبدالمحسن عبدالعزيز الحقباني

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١- معلومات عامة

شركة بنان العقارية ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وحصلت الشركة على السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٤ أبريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العيني للعقار إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية).

إن العنوان المسجل للشركة هو تقاطع طريق الخصوصي مع شارع الامير سلطان بن عبد العزيز – حي العليا - الرياض - ص.ب : ٤٢ الرياض ١١٤١١ - المملكة العربية السعودية

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة بنان العقارية ("الشركة") او ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) يشار إليهما مجتمعين "المجموعة"

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بزيادة حصتها في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٣,٠٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل الشركة حيث اصبح للشركة حضور وتمثيل يمنحها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها.

تتمثل الشركة التابعة للشركة فيما يلي:

| اسم الشركة | نسبة الملكية | |
|---|---|---|
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٤٦,٠٤٢٪ | ٤٦,٠٤٢٪ |

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٨٣٨٩ بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٣١هـ (الموافق ١٨ مايو ٢٠٢١).

ويتمثل نشاط الشركة التابعة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق. كما تمارس الشركة التابعة أنشطتها الفرعية من خلال الفرع التالي:

| اسم الفرع | رقم السجل الفرعي | مكان الإصدار |
|---|---|---|
| فرع شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١٠١٠٦٣٠٧١٩ | الرياض |

تم عرض أثر هذا الاستحواذ على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢- أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة والشركة التابعة لها المذكورة أعلاه (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي").

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والاستثمار في المنتج والتي تقاس بالقيمة العادلة، والتزامات منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية وفقاً لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب وحدة، ما لم يرد خلاف ذلك.

تم عرض ارقام المقارنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وفي قائمتي التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للقوائم المالية غير الموحدة للشركة الأم عند توحيد شركتها التابعة التي تم السيطرة عليها بنهاية عام ٢٠٢١.

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب وحدة عملة، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطتها على الشركة المستثمر فيها و على وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق تمنح المجموعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، او لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. ولتأييد 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 التعاقدي (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت للأخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم لتلك فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر واحد او أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة تلك هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ونتائج ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستحدثة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وتحين التوقف عن ممارسة تلك هذه السيطرة.

يتعلق الربح او الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخر بمساهمين في الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجزاً. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها 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.

وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة نتائج وحقوق ملكية الشركة التابعة غير المحتفظ بها من قبل المجموعة ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بشكل منفصل عن حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة السنوات المعروضة، مالم يرد خلاف ذلك.

٤-١ عمليات تجميع الأعمال

إن عمليات تجميع الأعمال، فيما عدا عمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقرر المجموعة فيما إذا كان من الواجب قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع القائمة بتاريخ الاستحواذ. يشمل ذلك على فصل المشتقات المدرجة ضمن أدوات مالية أخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

وفي حالة إجراء عملية تجميع الأعمال على مراحل، يعاد قياس الحصة المملوكة سابقاً بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، وتدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن ذلك في الربح أو الخسارة، ومن ثم تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الشهرة.

يتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. سيتم إثبات التغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للعوض المحتمل، الذي يعتبر موجودات أو مطلوبات، في الربح أو الخسارة. وفي حالة تصنيف العوض المحتمل كحقوق ملكية، فلن يتم إعادة قياسه، ويتم المحاسبة عن أي مبلغ يسدد لاحقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقاً بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قياسها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما نتج عن إعادة التقدير هذه زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المشتراة عن إجمالي العوض المحول، يتم إثبات الأرباح في الربح أو الخسارة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، يتم لاحقاً تخصيص الشهرة المشتراة عند توحيد الأعمال – اعتباراً من تاريخ الاستحواذ – إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المدرة للنقدية التي يتوقع بأن تستفيد من الاستحواذ، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى إلى تلك الوحدات.

وعندما تعتبر الشهرة جزءاً من الوحدة المدرة للنقدية وجزءاً من العملية ضمن الوحدة المستبعدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للوحدة عند تحديد ارباح أو خسائر استبعاد العملية. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المدرة للنقدية.

بالنسبة لعمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم إظهار الموجودات والمطلوبات الخاصة بالمنشآت المجمعة بالقيمة الدفترية لها. ويتم إجراء التسويات على القيمة الدفترية وذلك لادراج أي فروقات تنتج عن الاختلافات في السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المنشآت المندمجة. لا يتم إثبات شهرة أو أرباح نتيجة لعملية تجميع الأعمال ويتم إثبات أي فرق بين العوض المدفوع، المحول وحقوق الملكية المستحوذ عليها ضمن حقوق الملكية بالمجموعة. تعكس قائمة الدخل والدخل الشامل الآخر الموحدة نتائج المنشآت المجمعة منذ تاريخ حدوث عملية التجميع.

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة، كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لعداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق للسداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة المطلوبات المالية الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

### ٤-٣ قياس القيمة العادلة

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

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

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأكفى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأكفى 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 ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٤ الممتلكات والمعدات
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال اجزاء من الممتلكات والمعدات في حينة الوفاء بمعايير الاثبات.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل او يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للبند إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. تستهلك المكونات الرئيسية على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو حتى تاريخ التجديدات الرئيسية التالية، أيهما أقرب. تحمل تكاليف الاصلاح والصيانة على الربح أو الخسارة خلال الفترة التي تتكبد فيها. يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض لتمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال السنة اللازمة لاستكمال وتجهيز الأصول لتفرض المعدة له.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

| الفئة | عدد السنوات |
|---|---|
| - مباني | ٤٠ |
| - أجهزة كهربائية وتكييف | ١٠ سنوات |
| - سيارات | ٤ سنوات |
| - أجهزة حاسب آلي | ٤ سنوات |
| - آلات وتجهيزات | ٤ - ١٠ سنوات |
| - عدد وأدوات | ٧ - ٨ سنوات |

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة)، أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستخدام أو الاستبعاد. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائما.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ
تشمل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في نهاية السنة بعض الأصول التي تم اقتنائها أو إنشاؤها ولكنها غير جاهزة للاستخدام المعدة لأجله ، ويتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقص أي انخفاض مسجل في القيمة ، ويتم تحويل هذه الأصول إلى فئات الأصول ذات الصلة ويتم استهلاكها عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

٤-٥ العقارات الاستثمارية
العقارات الاستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار أو تنمية رأس المال أو كلاهما معاً بالإضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. تشمل العقارات الاستثمارية على استثمارات في عقارات مملوكة داخل المملكة العربية السعودية، سواء بشكل مباشر أو من خلال حصص شراكة، ويتم قياسها في البداية بالتكلفة، تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. وبعد الاثبات الأولي، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت

يتم استهلاك العقارات الإستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. وتعتمد أعمارها الانتاجية بين ١٠ سنة إلى ٥٠ سنة. ولا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم استبعاد العقارات الإستثمارية إما عند بيعها أو سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع منها أي منافع اقتصادية مستقبلية. ويتم تحديد ارباح وخسائر الاستبعاد من طريق مقارنة صافي متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية ويتم الاعتراف بها بالصافي ضمن إيرادات (مصاريف) اخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٥ العقارات الاستثمارية - تتمة
يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات فقط عندما يكون هناك تغيراً في الاستعمال حيث يجب التصنيف عندما يكون هناك دلالة على ان التغير في الاستخدام يحدث وليس مجرد التغير في نوايا الإدارة. وتتم مثل هذه التحويلات طبقاً للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية ومؤشرات الانخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعدل بأثر مستقبلي عند الحاجة.

يتم إثبات مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

٤-٦ الموجودات غير الملموسة
يتم قياس الأصول غير الملموسة ماعدا الشهرة المقتناة بشكل مستقل بالتكلفة عند الاعتراف الأولي. بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة للإنخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون اما محددة أو غير محددة. لا تتم رسملة الأصول المنتجة داخلياً (باستثناء تكاليف التطوير المرسملة) ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في الأرباح او الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي كما يلي:

| الفئة | عدد السنوات |
|---|---|
| - برامج | ٤ – ٦ سنة |

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية حيث يتم تقييمها لتحديد إنخفاض القيمة إذا كان هناك مؤشراً على أن الأصل غير الملموس يمكن أن يكون قد تعرض لإنخفاض للقيمة. ويتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لإستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل عن طريق تحميل فترة أو طريقة الاطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم إعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.

يتم إدراج مصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر ضمن فئة المصروفات بما يتماشى مع وظيفة الأصول غير الملموسة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الإقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات الى المجموعة، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق. تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء/إدراج الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إدراجها في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر عند إستبعاد الأصل.

٤-٧ الإستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة
الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيرًا هامًا وكبيرًا. التأثير الكبير هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تحد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للشركة سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق في صافي موجودات الترتيب المشترك.

السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدي مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين في السيطرة إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام والسيطرة المشتركة هي الاحتفاظ – بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الادارة أو جهات حوكمة مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح او التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية بين الشركة والمنشأة المستثمر فيها، تبادل الموظفين الاداريين أو توفير المعلومات التقنية الاساسية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

*٤-٧ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة - تتمة*

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئيا بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل هذه التكلفة لاحقاً للاعتراف بحصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك مطروحاً منها أي انخفاض في قيمة صافي الاستثمار.

عندما يتجاوز حصة المجموعة في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تشمل اي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارا من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة أو مشروعا مشتركا.

وعند الاستحواذ على الإستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الإستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم استهلاكها أو إجراء إختبار في قيمتها بصورة مستقلة.

تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الإستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

تتوقف المجموعة عن إستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك أو عندما يتم توصيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع. ويتم في هذه الحالة إثبات الإستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله الى إستثمار ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصتها في منشأة زميلة أو مشروع مشترك ولازالت المجموعة مستمرة بتطبيق طريقة حقوق الملكية، فانه يجب على المجموعة أن تعيد تصنيف المكاسب والخسارة المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر والمتعلقة بذلك الإنخفاض في قائمة الربح والخسارة، اذا كان هذا التصنيف للربح والخسارة يتضمن استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثمارها في الشركات الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إن كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل.

يتم استبعاد المكاسب او الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة و المنشأة الزميلة او المشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في المنشأة الزميلة او المشروع المشترك. ويتم عرض حصة المجموعة في نتائج المنشأة الزميلة او المشروع المشترك في قائمة الدخل بعد أرباح او خسائر التشغيل.

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

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ع- الأدوات المالية

ان الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه اصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية او اداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

### ١ - الإثبات والتصنيف والعرض

يتم إثبات الأدوات المالية في قائمة المركز المالي عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة بتحديد تصنيف ادواتها المالية عند الإثبات الأولي.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:
أ) الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الأخر أو الربح أو الخسارة)، و
ب) الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يستند هذا التصنيف إلى نموذج الأعمال الخاصة بالشركة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. ثم تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات المالية غير المشتقة بالتكلفة المطفأة.

### ٢ - القياس

**القياس الأولي**
يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بشراء أو اصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية او خصمها منها، حسبما هو ملائم، (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة والتي تتعلق تكاليف المعاملات فيها مباشرة بشراء الموجودات المالية أو المطلوبات المالية فانه يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر).

**القياس اللاحق للموجودات المالية**
يتوقف القياس اللاحق للموجودات المالية غير المشتقة المالية على تصنيفها المبين أدناه:

أ) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة
يتم قياس الموجودات المقتناه لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يدرج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن ايرادات التمويل.

يتم اثبات القيم العادلة للأدوات التجارية في الأصل بمبلغ العوض غير المشروط ما لم تشتمل على مكون تمويل هام عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وتقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على النقدية وشبه النقدية والذمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

ب) الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية بدون خصم تكاليف المعاملات التي قد تتكبدها المجموعة عند بيع الأصل المالي أو استبعاده في المستقبل.

قامت المجموعة بتصنيف الأوراق المالية المتداولة والصناديق المدارة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ج) الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. ولا يتم خصم تكاليف المعاملات التي قد يتم تكبدها عند استبعاد الاصل المالي في المستقبل.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف تسويات القيمة العادلة المتراكمة المثبتة في الدخل الشامل الأخر إلى الربح أو الخسارة. ومع ذلك، ليس هناك اعادة تصنيف لاحق لأرباح وخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة في حالة أدوات حقوق الملكية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

*د- الأدوات المالية - تتمة*

فيما يلي بيان إثبات وعرض الأرباح والخسائر لكل فئة من فئات القياس:

| فئة القياس | إثبات وعرض الأرباح والخسائر |
|---|---|
| التكلفة المطفأة | يتم إثبات البنود التالية في الربح أو الخسارة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية؛<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعكسيات عكس القيد؛ و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية.<br><br>عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإنه يتم التوقف عن إثبات الربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة. |
| القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر، فيما عدا البنود التالية، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية؛<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعكسيات عكس قيد الخسائر؛ و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية. |
| عرض المكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة، وذلك ما لم تمثل بشكل واضح جزءا مسددا من تكلفة الاستثمار. لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة تحت أي ظرف من الظروف. |
| القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | يتم إثبات الأرباح والخسائر، سواء عند القياس اللاحق أو التوقف عن الاثبات، في الربح أو الخسارة. |

**القياس اللاحق للمطلوبات المالية**

**أ) التكلفة المطفأة**

بعد الإثبات الأولي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة المحسوبة وفقا لطريقة العمولة الفعلية باستثناء المطلوبات التالية:

١. المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛
٢. التي تنشأ عندما لا تكون الموجودات المالية المحولة مؤهلة للتوقف عن الإثبات أو يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الارتباط المستمر؛
٣. التي تمثل التزامات لمنح قروض بأسعار تقل عن معدلات العمولة السائدة في السوق وغير مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة؛
٤. التي تمثل عقود ضمان مالي؛ و
٥. العوض المحتمل الذي يتم إثباته من قبل الشركة المستحوذة في عملية تجميع أعمال يسري عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يقاس هذا العوض المحتمل لاحقا بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المالية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، في الربح او الخسارة والاستثناء الوحيد هو للمكاسب والخسائر الناتجة عن بعض المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتعين على المنشأة عرض اثار التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالمطلوبات في الدخل الشامل الآخر.

تتضمن المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على القروض والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة.

**ب) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تشمل المطلوبات المالية التي تندرج تحت هذه الفئة ما يلي:

١. المطلوبات المنشأة لأغراض المتاجرة؛ و
٢. المطلوبات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بعد الإثبات الأولي، تقوم المجموعة بقياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم تقسيم الأرباح او الخسائر الناتجة عن المطلوبات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بشكل عام وعرضها على النحو التالي:

١. يتم عرض مبلغ التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي والذي يعزى إلى التغيرات في مخاطر ائتمان تلك المطلوبات المالية في الدخل الشامل الآخر؛ و
٢. يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية في الربح أو الخسارة

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٤-٨ الأدوات المالية -تتمة

ج) المطلوبات بخلاف المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تتمثل المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العمولة الفعلي. يتم تعديل متحصلات إصدار الديون على مدى عمر الدين بحيث تكون القيمة الدفترية عند الاستحقاق هي المبلغ الواجب سداده عند الاستحقاق.

*٣ . الانخفاض في قيمة الموجودات المالية*
تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم احتمالية وجود دليل موضوعي على أن أصل مالي او مجموعة من الأصول المالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث او أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة تطبيق نموذج تقويم خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إدراج الخسائر الائتمانية.
تقوم المنشأة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، يأخذ بالحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل تقرير مالي.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها بما يعادل (أ) ١٢ شهرًا من الخسائر المتوقعة أو (ب) الخسائر المتوقعة الطويلة الأجل.
- في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري منذ البداية، عندئذ يتم تكوين مخصص بمعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.
- وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة وفقاً للمعيار واحتساب خسائر الائتمان طبقاً لتوقعات الخسائر الائتمانية على مدى عمر الأصول المالية حيث:
- قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تقوم على خبرة المجموعة السابقة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتعديلها بالنسبة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

فيما عدا الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستمر في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة.

- أما فيما يتعلق بالاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات مخصص الخسارة في قائمة الدخل الشامل الآخر والمتراكم في احتياطي اعادة تقييم الإستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي.
- وفي كل الاحوال فيما إذا في سنة لاحقة - زاد أو نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الإنخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الإنخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، يتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

**التوقف عن إثبات الموجودات المالية**
يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية من قائمة المركز المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية او تحويلها أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية في الربح او الخسارة.

**التوقف عن اثبات المطلوبات المالية**
يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد أو إلغائه أو انتهاء مدته.

*٤ . مقاصة الأدوات المالية*
تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم اثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-١٤ النقدية وشبه النقدية
تتكون النقدية وشبه النقدية المذكورة في قائمة المركز المالي الموحدة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والتي تخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ويتم استبعاد النقدية وشبه النقدية الخاضعة لقيود تعاقدية وغير متاحة للاستخدام من النقدية وشبه النقدية لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية.

٤-١٥ المصاريف المدفوعة مقدما
يتم إثبات المصاريف المدفوعة مقدما في حال تم السداد قبل الحصول على حق الوصول إلى استلام الخدمات، وقياسها بمبالغ رمزية. كما يتم التوقف عن إثباتها وتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بما مع مرور الوقت أو من خلال الاستخدام والاستهلاك.

يتم إدراج المصاريف المدفوعة مقدما ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء ما إذا كان من المتوقع استلام البضاعة والخدمات المتعلقة بها وتقديمها بعد أكثر من اثني عشر شهرا بعد نهاية فترة التقرير، وفي هذه الحالة، يتم تصنيف هذه الموجودات على أنها موجودات غير متداولة.

٤-١٦ منافع الموظفين

أ) برامج المنافع المحددة
تقدم المجموعة خطة منافع محددة للموظفين وفقا لنظام العمل بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ.

ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويا من قبل خبير اكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة والذي يأخذ في اعتباره بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسة المجموعة.

ويتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج.

يتم احتساب تكاليف التزامات المنافع المحددة باستخدام تكاليف الخدمة المحددة اكتواريا في نهاية السنة السابقة، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة مثل تعديل البرامج وتقليص الأيدي العاملة والسداد. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث لمرة واحدة، يتم تعديد الالتزامات الاكتوارية استنادا للافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الافتراضات أو التقييمات خلال الفترة الأولية، فإنه يتم اختبارها لإعادة قياس هذه الالتزامات والتكاليف المتعلقة بها.

يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام برامج المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة باحتساب صافي الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس صافي التزام المنافع المحددة أو الأصل. يتم تصنيف صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرامج المنافع المحددة في الأرباح او الخسائر.

عندما تتغير منافع برنامج أو عندما يتم تقليص مدة البرنامج فانه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة او الأرباح أو الخسائر من التقليص فورا في الأرباح أو الخسائر.

ب) منافع الموظفين قصيرة الأجل
يتم الاعتراف بالالتزام عن المنافع المستحقة للموظفين والمتعلقة بالأجور والرواتب بما في ذلك المنافع غير النقدية، والإجازة السنوية والإجازة المرضية وتذاكر السفر خلال الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها، وكذلك المبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمة على أساس أن الخدمة ذات الصلة قد تم تأديتها. تدرس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمنافع الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ غير المخصوم والمتوقع ان يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

ت) منافع الموظفين لما بعد إنتهاء الخدمة
تقوم المجموعة بسداد إشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين الى مؤسسة التأمينات الإجتماعية، وتمثل خطة مساهمة محددة وتعتبر المدفوعات كمصاريف عند تكبدها.

٤-١٧ الزكاة
تخضع المجموعة للزكاة وفقا للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، يتم تحميل مخصص الزكاة على الربح أو الخسارة. إن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إصدار الربط النهائي تتم المحاسبة عنها عند تحديد هذه المبالغ.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٤-١٢ المخصصات
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ هذا الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل منفصل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة بالفعل. يتم إثبات المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

٤-١٣ الموجودات والمطلوبات المحتملة
لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال الحصول على منافع اقتصادية. يتم إجراء تقويم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المجموعة بصورة كاملة.

٤-١٤ القروض
يتم إثبات القروض مبدئيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس القروض لاحقًا بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى حد أنه من المحتمل أن بعض أو كل التسهيل سيتم سحبه وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدماً لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متعهد بها، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

تصنف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

٤-١٥ تكاليف القروض
تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل مؤهل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعليًا إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على الأرباح أو الخسائر. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم تدرج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

١- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

١٢-٤ الإيرادات
يتم إثبات وقياس الإيرادات الناشئة عن العقود وفقاً لمتطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى، حيث يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل الخدمات الى العميل.

يتم قياس الإيراد على أساس المبلغ المحدد في العقد مع العميل وتستثنى المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف اخرى. وتعترف المجموعة بالإيرادات عند تحويل السيطرة على المنتجات أو الخدمات المقدمة للعميل.

يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استنادا إلى الخمس خطوات التالية:

أ) تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد
ب) تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من اجل نقل بضائع او تقديم خدمات للعميل.
ت) تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من المجموعة مقابل نقائل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.
ث) توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام اداء بمقدار مبلغ مقدر الثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء
ج) إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:
أ) حصول العميل على المنافع الناتجة عن اداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، او
ب) اداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين اصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين او الإنشاء، او
ت) اداء المجموعة للالتزام لا يكون اصلا لاستخدامات أخرى للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.
عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام اداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد اصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المقبوض للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار المدى المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية الى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف ، حينما ينطبق - بصورة يعتد بها.

وتشمل إيرادات الشركة في:
إيرادات التأجير
يتم اثبات الايرادات وفقاً لما هو موضح أعلاه ويتم إدراج إيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة أو الحوافز جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي وتعتبر كجزء لا يتجزأ من القيمة الدفترية للعقد المؤجر ويدرجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

١٢-٤ ترجمة العملات الأجنبية
يتم في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة أولا للإثبات. ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ اعداد القوائم المالية. يتم اثبات الفروقات الناتجة عن سداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة اجنبية بأسعار التحويل السائدة بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملات أجنبية بأسعار التحويل السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الارباح او الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي ان فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح او خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الاخر او الربح او الخسارة، يتم إثباتها أيضاً في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-١٧ ترجمة العملات الأجنبية - تتمة

عند تحديد أسعار التحويل الفورية المستخدمة عند الإثبات الأولي للموجودات او المصاريف أو الإيرادات ذات العلاقة (أو جزء منها) عند التوقف عن إثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالعوض المدفوع مقدما، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه المنشأة في الأصل بإثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من العوض المدفوع مقدما. وفي حالة وجود دفعات متعددة مدفوعة أو مستلمة مقدما، تقوم المجموعة بتحديد تاريخ المعاملة الذي تم فيه استلام أو سداد العوض مقدما.

### ٤-١٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود اي دليل على وجود انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصا تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتمد بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة وينخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة المحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعمة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء العقارات المعاد تقويمها سابقاً حيث يُضاف إعادة التقويم إلى الدخل الشامل الآخر. وفي مثل هذه الحالة، يتم أيضاً إثبات الانخفاض في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر إلى أن نصل إلى مبلغ إعادة التقويم السابق.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقويم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية للتأكد من وجود دليل على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو تضاءلها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الشامل الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقويم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقويم.

### ٤-١٩ عقود الإيجار

إن تحديد ما إن كانت الاتفاقية هي أو تتضمن عقد ايجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام أصل ما أو موجودات أو أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل أو موجودات حتى لو لم يتم تحديد الأصل أو تلك الأصول بشكل صريح في الاتفاقية.

المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف إن وجد، بموجودات ومطلوبات متعلقة بعقود الإيجار التي تنطبق عليها متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث، يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح والخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل عمولة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار.
- اي دفعات ايجارية تم سدادها في او قبل تاريخ بدء العقد ناقص أي حوافز ايجارية مستلمة
- تكاليف التجديد، إن وجد

تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية :

- الدفعات الثابتة (بما في تلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصا اي حوافز ايجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد الى مؤشر او معدل، إن وجد.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية .
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار إن وجد.
- دفعات الغرامات المتعلقة بإنهاء عقد الإيجار، اذا كانت مدة الإيجار تعكس بشكل معقول من ممارسة المستأجر لذلك الخيار، ان وجد.

## ٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-١٩ عقود الإيجار - تتمة

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في الربح والخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الاقتراض. لا يوجد أثر على المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث أن عقود الإيجار الموجودة في المجموعة تعتبر من عقود الإيجار قصيرة الأجل ذات فترات إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

المجموعة كمؤجر

إن تحديد ما إذا كانت الإتفاقية هي او فحواها عقد ايجار يستند الى جوهر الإتفاقية في تاريخ بداية العقد. ويتم تصنيف كل عقد من عقود الإيجار كعقد ايجار تشغيلي او تمويلي. اما على انه عقد ايجار تشغيلي او انه عقد إيجار تمويلي، حيث يحتم اعتبار عقد الايجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد

يصنف عقد الإيجار على انه عقد ايجار تمويلي اذا كان يحول بصورة جوهرية مايقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الاصل محل العقد ويتم تصنيف عقد الايجار على انه عقد ايجار تشغيلي اذا كان لايحول بصورة جوهرية مايقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. تدرج حوافز عقود الإيجار او اي رفع في عقود الايجار كجزء لا يتجزأ من مجموع التزام الدخل المتحقق من عقد الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. تدرج الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم احتسابها.

### ٤-٢٠ المصاريف

يتم إثبات المصاريف عند تكبدها على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي. تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تشكل على وجه التحديد جزءاً من تكلفة الإيراد المباشرة. يتم توزيع المصاريف المشتركة الأخرى ما بين تكاليف إيرادات ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

### ٤-٢١ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات الإيرادات والمصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة المعاملات.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

### ٤-٢٢ ربحية السهم

يتم احتساب الربحية الأساسية للسهم بقسمة صافي الدخل العائد إلى حملة الأسهم المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم المجموعة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى اسهم عادية.

وبما أن المجموعة ليس لديها اي أسهم قابلة للتحويل فان الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

### ٤-٢٣ توزيعات الأرباح النقدية

تسجل الشركة توزيعات الأرباح النقدية للمساهمين كمطلوبات عند الموافقة على التوزيع. ووفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٢٣ الاحتياطي النظامي
وفقا لأحكام نظام الشركات السعودي، تقوم الشركة بتحويل ما لا يقل عن ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى احتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها. إن هذا الاحتياطي غير متاح حاليا للتوزيع على المساهمين في المجموعة.

٤-٢٤ المعايير والتفسيرات الجديدة
قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ (مالم يرد خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

*العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧*
يمثل العقد المتوقع خسارته عقدًا تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للشركة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالتزامات العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسرًا فإنه يتعين على المنشأة إدراج التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد محدد لتقديم البضاعة أو الخدمات بما في ذلك التكاليف الإضافية (مثل تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة على أعمال العقد (مثل استهلاك المعدات المستخدمة لتنفيذ العقد، وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف عليه). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث لا توجد هناك عقود متوقع خسارتها كما بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

*الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)*
تستبدل التعديلات الإشارة إلى الإصدار السابق للإطار المفاهيمي الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالإشارة إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس ٢٠١٨ دون تغير جوهري في متطلباته.

تضيف التعديلات استثناء لمبدأ الإثبات المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" تفاديا لإصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" نشأ عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) "المخصصات والالتزامات المحتملة والموجودات المحتملة" أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي "الرسوم"، إذا تم تكبدها بشكل مستقل. ويتطلب الاستثناء من المنشأة تطبيق الضوابط الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا بتاريخ الاستحواذ.

تضيف التعديلات أيضا فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للإثبات بتاريخ الاستحواذ.

لم يكن لهذه التعديلات أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لم تكن هناك موجودات محتملة أو مطلوبات محتملة تقع ضمن نطاق هذه التعديلات خلال الفترة.

*الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ - عقود الإيجار*
تحظر التعديلات على المنشأة الخصم - من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات - أي متحصلات من بيع البنود المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينه للعمل على النحو الذي تريده الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود، والتكاليف المتعلقة بإنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-١ المعايير والتفسيرات الجديدة

*التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١) - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة المطبقة للمعايير الدولية لأول مرة*

يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١) قياس فروقات التحويل التراكمية باستخدام المبالغ المفصح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ تحول الشركة الأم الى المعايير الدولية للتقرير المالي، وذلك إذا لم يتم اجراء تعديلات بشأن إجراءات التوحيد وأثار عملية تجميع الأعمال التي استحوذت الشركة الأم من خلالها على الشركة التابعة. يتم تطبيق هذا التعديل أيضا على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١).

*التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية - الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ للغرض للتوقف عن إثبات المطلوبات المالية*

يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافًا جوهريًا عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشتمل هذه الرسوم فقط على تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والجهة المقرضة، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو الجهة المقرضة نيابة عن الأخر. لا يوجد تعديل مماثل مقترح لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩- الأدوات المالية: الإثبات والقياس.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لم تكن هناك تعديلات على الأدوات المالية للشركة خلال الفترة.

*معيار المحاسبة الدولي (٤١) الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة*

يلغي التعديل المطلب الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي ٤١ الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية المتعلقة بالضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث لم يكن لديها موجودات تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٤١ كما بتاريخ إعداد القوائم المالية.

*المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد*

فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

| المعايير / التعديلات على المعايير / التفسيرات | تاريخ السريان |
|---|---|
| المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) - "عقود التامين" | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| تعريف التقديرات المحاسبية (معيار المحاسبة الدولي ٨) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٤) | ١ يناير ٢٠٢٣ |
| تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة — تأجيل تاريخ السريان (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) | ١ يناير ٢٠٢٣ |

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٢٥ المعلومات القطاعية
يتم التقرير عن قطاعات الأعمال التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تعتبر الإدارة أن عمليات المجموعة تتكون من قطاع تشغيلي رئيسي واحد. وبناء على ذلك فإن عرض المعلومات القطاعية المختلفة غير قابل للتطبيق. علاوة على ذلك، فإن المجموعة تقوم بأنشطتها داخل المملكة العربية السعودية.

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة
يتطلب إعداد القوائم المالية من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

٥-١ الأحكام

٥-١-١ تحديد السيطرة
إن تحديد سيطرة المجموعة يتوقف على طريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة في الشركات المستثمر فيها، هذا وتمتلك المجموعة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت لشركتها التابعة، بينما مع زيادة حصتها في الملكية خلال عام ٢٠٢١ تمت بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على الشركة التابعة حيث أصبح للمجموعة حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها، وبالتالي أصبح المساهمون الآخرون لا يمتلكون حقوق تصويت كافية تمكنهم من تجاوز توجيهات المجموعة. وبالتالي قامت المجموعة بتوحيد الشركة التابعة المستثمر فيها والتي لم تتوقف ما تم ذكره كجزء من القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٥-١-٢ تحديد أسعار المعاملات
يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة للخصومات او الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

٥-١-٣ تصنيف العقارات الإستثمارية
تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان العقار مؤهلا كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة.

٥-١-٤ التزامات عقود إيجار تشغيلي - المجموعة كمؤجر
تبرم المجموعة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة على محافظها للعقارات الإستثمارية. حددت المجموعة بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات بأنها تحتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود ايجار تشغيلي.

## ٥- الاحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٥-٢ التقديرات والإفتراضات

#### ٥-٢-١ منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية لالتزام بالاستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الإفتراضات المتنوعة التي تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل حركة توظيف الموظفين.

نتيجة التعقيدات المتداخلة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الإفتراضات في تاريخ التقرير المالي. إن معايير الفياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم المناسب، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات الديمغرافية.

#### ٥-٢-٢ إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها. وستقوم الشركة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في القطاع التصنيعي، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

#### ٥-٢-٣ الاعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل والتلف الطبيعي. تقوم الإدارة بفحص الاعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك دوريا للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع نموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول. ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية- إن وجدت.

#### ٥-٢-٤ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك اي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية لتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. وعند اجراء عمليات احتساب القيمة الحالية، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

#### ٥-٢-٥ إنخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما اذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال، تقوم الإدارة بتقييم التدفقات النقدية المستقبلية من الأصل أو الوحدة المحققة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

#### ٥-٢-٦ مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى ان لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، ليست الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بضلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦. ممتلكات ومعدات

| | أجهزة كهربائية ومكيفات | سيارات | أجهزة حاسب الي | أثاث وتجهيزات | عدد وأدوات | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ | ١,٢٩٢,٥٥٦ | ٢٢٩,٩٨١ | ٦٨٤,٥٤٢ | ٣,٧٧٣,٩٣٣ | ١٩٢,٨٤١ | ٥٥٣,٨٥٣ | ٦,٧٢٧,٧٠٧ |
| إضافات | - | ١٠٨,٠٠٠ | ١٧,٠٢٥ | ١٣,٥٢٨ | - | ٢٩٨,٠٢٥ | ٤٣٦,٥٧٨ |
| تحويلات | - | - | - | ٥١٣,٦٠٤ | - | (٥١٣,٦٠٤) | - |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١,٢٩٢,٥٥٦ | ٣٣٧,٩٨٢ | ٧٠١,٥٦٧ | ٤,٣٠١,٠٦٥ | ١٩٢,٨٤١ | ٣٣٨,٢٧٤ | ٧,١٦٤,٢٨٥ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ | ١,٠٨١,٥٨٥ | ١٨٤,٦٢٩ | ٦٢٤,١٥٠ | ٣,٤١٤,٤٦٤ | ١٧٩,٨٩٩ | - | ٥,٥٢٤,٧٤٧ |
| المحمل خلال السنة | ٩٩,٠٦٤ | ٣١,٠٦٦ | ٢٤,٠٥٧ | ١٢٣,٤٤٦ | ٥,٠٣٦ | - | ٢٩٢,٦٦٩ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١,١٨٠,٦٤٩ | ٢١٥,٨١٥ | ٦٤٨,٢٠٧ | ٣,٦٣٧,٩١٠ | ١٨٥,٤٣٥ | - | ٥,٨٣٧,٠١٦ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١١٨,٩٠٧ | ١٢٢,١٦٧ | ٥٣,٣٦٠ | ٦٦٣,١٥٥ | ٧,٤٠٦ | ٣٣٨,٢٧٤ | ١,٣٣٣,٢٦٩ |

تم تحميل استهلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|
| تكلفة الإيرادات | ١٩٨,٧٨٤ |
| مصروفات عمومية وإدارية | ٩٧,٤٨٥ |
| | ٢٩٦,٢٦٩ |

٦- ممتلكات ومعدات - تتمة

| | أجهزة كهربائية ومفروشات | سيارات | أجهزة حاسب آلي | أثاث وتجهيزات | عدد وأدوات | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *التكلفة* | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢١ | ١,٢٩٢,٥٥٩ | ١١٢,٥٠٠ | ٦٤٤,٥٠٩ | ٣,٦٦٨,٧٣٦ | ١٩٢,٨٤١ | - | ٥,٩١١,١٣٩ |
| اضافات | - | - | ٤٠,٠٣٦ | ٧,١٢١ | - | ٥٥٣,٨٥٤ | ٦٠٤,٠١١ |
| موجودات معتمدة عليها | - | ١١٧,٤٨٢ | - | ٩٨,٠٧٠ | - | - | ٢١٥,٥٥٨ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١,٢٩٢,٥٥٩ | ٢٢٩,٩٨٢ | ٦٨٤,٥٤٢ | ٣,٧٧٣,٩٢٢ | ١٩٢,٨٤١ | ٥٥٣,٨٥٤ | ٦,٧٢٧,٧٠٨ |
| *الاستهلاك المتراكم* | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢١ | ٩٠٠,٥٥٦ | ١١٠,٤٣٧ | ٦٠٥,٨٢١ | ٣,٢٢٨,٩٧٩ | ١٧٠,٧٤٦ | - | ٥,٢٢٠,٥٤٩ |
| المحمل خلال السنة | ٦٦,٥٢٩ | ٢,٠٦٣ | ١٨,٣٢٠ | ٧٤,٣٨٨ | ٩,٦٥٣ | - | ١٧٠,٩٥٣ |
| اهلاك موجودات معتمدة عليها | - | ٧٢,١٤٩ | - | ٦١,٠٩٧ | - | - | ١٣٣,٢٤٦ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١,٠٨١,٠٨٥ | ١٨٤,٦٤٩ | ٦٢٤,١٥١ | ٣,٤٦٤,٤٦٤ | ١٧٩,٨٩٩ | - | ٥,٥٣٤,٧٤٨ |
| *صافي القيمة الدفترية* | | | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٢١١,٤٧٤ | ٤٥,٣٣٣ | ٦٠,٣٩١ | ٣٠٩,٤٦٩ | ١٢,٩٤٢ | ٥٥٣,٨٥٤ | ١,١٩٢,٩٢٦ |

تم تحميل إهتلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على النحو التالي:

| | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|
| تكلفة الايرادات | ٦٠,٤١٩ |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١١٠,٥٠٤ |
| | ١٧٠,٩٥٣ |

## ٧- عقارات استثمارية

| | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | | | |
|---|---|---|---|---|
| | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت تنفيذ | الإجمالي |
| **التكلفة:** | | | | |
| في بداية السنة | ٣٥٢,٢٣٣,٧٠٩ | ٢٦٧,٩٥٧,١٥٦ | ١٠,٦٠٦,٦٨٣ | ٦٣٠,٧٩٨,٠٤٥ |
| إضافات خلال السنة | - | ١,٣٠٨,١٩٦ | ٦,٤٦٩,٧٢٠ | ٧,٧٧٨,٦٧٩ |
| استبعادات خلال السنة (إيضاح ٢٥ و٢٧) | (٨,١١٠,٠٠٠) | (٨,٣٨٢,٤٧٤) | - | (١٦,٤٩٢,٤٧٤) |
| تحويلات | - | ١٣,٤١٠,٠٢٦ | (١٣,٤١٠,٠٢٦) | - |
| في نهاية السنة | ٣٤٤,١٢٣,٧٠٩ | ٢٧٤,٠٩٤,١٦٧ | ٣,٦٦٦,٣٧٧ | ٦٢٢,٠٨٤,٢٥٠ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | | | |
| في بداية السنة | - | ٤٢,٠٠٧,٣٥٢ | - | ٤٢,٠٠٧,٣٥٢ |
| استهلاك السنة (إيضاح ٢٥) | - | ٦,٧٩٨,٢٦٨ | - | ٦,٧٩٨,٢٦٨ |
| استبعادات | - | (٢,٨٧٥,٣٨٥) | - | (٢,٨٧٥,٣٨٥) |
| في نهاية السنة | - | ٤١,٩٣٠,٢٣٥ | - | ٤١,٩٣٠,٢٣٥ |
| **الانخفاض في القيمة:** | | | | |
| في بداية السنة | ٦٦,٦١٣ | ٤,٦٩٠,٩٧٣ | - | ٤,٧٥٧,٥٨٦ |
| انخفاض خلال السنة | - | ٢,٦٥٨,٤١٦ | - | ٢,٦٥٨,٤١٦ |
| عكس انخفاض خلال السنة | (٦٦,٦١٣) | - | - | (٦٦,٦١٣) |
| في نهاية السنة | - | ٧,٣٤٩,٣٨٩ | - | ٧,٣٤٩,٣٨٩ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣٤٤,١٢٣,٧٠٩ | ٢٢٠,٠٩٤,٤٦٣ | ٣,٦٦٦,٣٧٧ | ٥٦٧,٨٠٤,٥٤٩ |

٧- عقارات استثمارية - تتمة

| | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي | | | |
|---|---|---|---|---|
| | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت تنفيذ | الإجمالي |
| **التكلفة:** | | | | |
| في بداية السنة | ٦٥,٢٦٢,٥٠١ | ١٢١,٩٣٥,٨٢٧ | - | ١٨٧,١٩٨,٣٢٨ |
| إضافات خلال السنة | ٧١,٢٧٠,٢٠٥ | ٥٠,٢٠٣,٤٠٦ | ٧٥٨,٥٣٨ | ١٢٢,٢٣٢,١٤٩ |
| عقارات مستحوذ عليها | ٢١٥,٧٠١,٠٠٠ | ٩٥,٨١٨,٤٢٢ | ٩,٨٤٨,١٥٥ | ٣٢١,٣٦٧,٥٦٨ |
| في نهاية السنة | ٣٥٢,٢٣٣,٧٠٦ | ٢٦٧,٩٥٧,٦٥٥ | ١٠,٦٠٦,٦٨٣ | ٦٣٠,٧٩٨,٠٤٥ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | | | |
| في بداية السنة | - | ٣٣,٨٤٦,٣٤٢ | - | ٣٣,٨٤٦,٣٤٢ |
| استهلاك السنة (إيضاح ٢٥) | - | ٢,٤٣٠,٧٢٢ | - | ٢,٤٣٠,٧٢٢ |
| استهلاك عقارات مستحوذ عليها | - | ٤,٧٣٠,٢٨٧ | - | ٤,٧٣٠,٢٨٧ |
| في نهاية السنة | - | ٤٣,٠٠٧,٣٥١ | - | ٤٣,٠٠٧,٣٥٢ |
| **الانخفاض في القيمة:** | | | | |
| في بداية السنة | - | - | - | - |
| الانخفاض خلال السنة | ٦٦,٦١٣ | - | - | ٦٦,٦١٣ |
| انخفاض عقارات مستحوذ عليها | - | ٤,٦٩٠,٩٧٣ | - | ٤,٦٩٠,٩٧٣ |
| في نهاية السنة | ٦٦,٦١٣ | ٤,٦٩٠,٩٧٣ | - | ٤,٧٥٧,٥٨٦ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ٣٥٢,١٦٧,٠٩٣ | ٢٢٠,١٥٩,٣٣١ | ١٠,٦٠٦,٦٨٣ | ٥٨٣,٠٣٣,١٠٧ |

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تحسينات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المجموعة.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات باسم بعض المساهمين للشركة التابعة (حقوق الملكية غير المسيطرة) والتي بلغت قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨,٥ مليون ريال سعودي وكذلك قيمتها العادلة في ذلك التاريخ مبلغ ٢٠,١ مليون ريال سعودي، وجاري نقل الملكية باسم الشركة التابعة.

تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه (ناصر خالد الطنيب، عبد الله محمد المحيمي)- وكلاهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ولهما عضويتان برقم ١٢١٠٠٠١٨١٦ ورقم ١٢١٠٠٠١٣٤٥، على التوالي. وتعتبر شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه مقيم مستقل، غير مرتبط بالمجموعة، ويمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية المراد تقييمها.

بلغت القيمة العادلة وفقًا لتقييم كلًا من أراضي ومباني المجموعة ٢٢١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٦٧ مليون ريال سعودي).

٨. موجودات غير ملموسة

| | برامج حاسب آلي | |
|---|---|---|
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ |
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| **التكلفة:** | | |
| في بداية السنة | ٢٧٨,٤٩٣ | ٢٧٨,٤٩٣ |
| إضافات خلال السنة | ٩٢,٩٩٠ | - |
| في نهاية السنة | ٣٧١,٤٨٣ | ٢٧٨,٤٩٣ |
| **مجمع الإطفاء:** | | |
| في بداية السنة | ٢٦٥,٦١٣ | ٢٤٢,٥٨١ |
| لعلماء السنة | ١٢,٤٠٢ | ٢٣,٠٣٢ |
| في نهاية السنة | ٢٧٨,٠١٥ | ٢٦٥,٦١٣ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | |
| في ٣١ ديسمبر | ٩٣,٤٦٨ | ١٢,٨٨٠ |

٩. استثمارات في مشاريع مشتركة

| | مشروع مركز تجاري النخيلة (٩-١) | مشروع عمارة البديعة (٩-٢) | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١٤,٥٥٩,٩٠٤ | ٩,٣٥٣,٠١٥ | ٢٣,٩١٢,٩١٩ |
| إضافات خلال السنة | ٥,٣٤٦,٩٦٦ | - | ٥,٣٤٦,٩٦٦ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ١٩٩,٨٢٠ | ٣١٦,٣١٦ | ٥٠٥,١٣٦ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٢٠,٠٩٩,٢٨٥ | ٩,٦٦٥,٣٢٧ | ٢٩,٧٦٥,٠١٩ |

| | مشروع مركز تجاري النخيلة (٩-١) | مشروع عمارة البديعة (٩-٢) | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ | ١٠,٠٦٨,٨٩٠ | ٩,١٤٨,٣٧٢ | ١٩,٢١٧,٢٦٢ |
| إضافات خلال السنة | ٤,٤٩١,٠١٤ | - | ٤,٤٩١,٠١٤ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | - | ٢٠٤,٦٤٢ | ٢٠٤,٦٤٢ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١٤,٥٥٩,٩٠٤ | ٩,٣٥٣,٠١٥ | ٢٣,٩١٢,٩١٩ |

٩-١ بتاريخ الأول من نوفمبر ٢٠١٩، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري جاري انشائه بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض.

٩-٢ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وهو عبارة عن إنشاء عقار على الأرض المملوكة لكلا الطرفين مناصفة.

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|
| - | - |
| - | ٧١٤,٢٩٠ |
| - | ٧١٤,٢٩٠ |

١٠-١ استثمارات في شركات مدرجة في السوق المالية

قامت الشركة خلال سنة ٢٠٢١ ببيع استثماراتها المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تبلغ قيمتها الأصلية ١٣,٨٢١,٠٥٩ ريال سعودي. وبلغت قيمة بيعها ٣٠,٣٠٦,٣٥٢ ريال سعودي، وتم إعادة تصنيف الربح المحقق عن بيع تلك الاستثمارات والبالغ ١٦,٤٨٥,٢٩٢ ريال سعودي من الاحتياطيات الأخرى إلى الأرباح المبقاة. هذا وقد كانت حركة الاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|
| - | ٣٠,١٣١,١٣٠ |
| - | - |
| - | ١٧٥,٢٢٢ |
| - | (٣٠,٣٠٦,٣٥٢) |
| - | - |

١٠-٢ استثمارات في شركات غير مدرجة في السوق المالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تمتلك المجموعة استثمارا بنسبة ٩.٥١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩.٥١٪) في شركة بيت الاتحاد المالي وهي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٩٦١١٦ بتاريخ ١ محرم ١٤٣٠ هـ (الموافق ٢٧ يناير ٢٠٠٩). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الحفظ في "الأوراق المالية" وذلك بتكلفة قدرها ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم تصنيفه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

وخلال عام ٢٠٢٢، توصلت إدارة الشركة إلى عدم إمكانية استرداد مبلغ هذا الاستثمار حيث إن الشركة المستثمر بها تحت إجراءات التصفية.

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|
| ٥,٥٠٠,٠١٠ | ٥,٥٠٠,٠٠٠ |
| (٥,٥٠٠,٠٠٠) | (٤,٧٨٥,٧١٠) |
| - | ٧١٤,٢٩٠ |

كانت حركة الانخفاض في القيمة خلال السنة على النحو التالي:

| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|
| ٤,٧٨٥,٧١٠ | ٤,٠٧١,٤٢٠ |
| ٧١٤,٢٩٠ | ٧١٤,٢٩٠ |
| ٥,٥٠٠,٠٠٠ | ٤,٧٨٥,٧١٠ |

الرصيد في بداية السنة
الانخفاض خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

١١- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

يمثل هذا البند استثمارات في أوراق مالية متداولة من خلال مديري المحافظ، وفيما يلي حركة الاستثمار خلال السنة:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|---|
| في بداية السنة | ٢٢,٨٧١,٠٥٨ | - |
| استثمارات مستحوذ عليها خلال السنة | - | ٩,٣٢١,٨١٦ |
| إضافات خلال السنة | ٣٤,٠٢٢,٩٢٤ | ٢١,٥٦٩,٥٠٩ |
| استبعادات خلال السنة | (٥٦,٨٩٣,٩٨٢) | (٥,٣١٤,٠٣١) |
| التغير في القيمة العادلة | - | ٢٧٣,٩٦٤ |
| في نهاية السنة | - | ٢٢,٨٧١,٠٥٨ |

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستبعاد كامل قيمة الاستثمار بإجمالي مبلغ ٦٠,٦٨١,٧٤٩ ريال سعودي، مما نتج عنه صافي ربح محقق قدره ٣,٧٨٧,٧٦٧ ريال سعودي.

١٢- استثمارات في شركة زميلة

خلال عام ٢٠٢١، استحوذت الشركة التابعة على ١٥٪ من حصة شركة اتحاد حطين العقارية ("شركة زميلة")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٩ ابريل ٢٠٢١). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء العمولة (مكاتب الدلالين).

فيما يلي حركة القيمة الدفترية للاستثمار:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|---|
| في بداية السنة | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | - |
| إضافات خلال السنة | - | ٩,٧٥٥,٨٠٣ |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة | (٣٠٠,٠٠٠) | - |
| حصة في ربح شركة زميلة | (٦١٩,٠٢٠) | - |
| في نهاية السنة | ٩,٢٣٦,٧٨٣ | ٩,٧٥٥,٨٠٣ |

## ١٣- ذمم مدينة تجارية، بالصافي

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| ذمم مدينة تجارية | ٤,٠٠٠,٢٠٤ | ٢,٧٨٧,٩٧٥ |
| يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٧٠٧,٥٣٥) | (٤٧٩,٧١٤) |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٢٩٢,٦٦٩ | ٢,٣٠٨,٢٦١ |

كانت حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة على النحو التالي:

| | السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٤٧٩,٧١٤ | ٤٣٧,٧٤٩ |
| المخصص خلال السنة | ٩٢٧,٧٩١ | - |
| مخصص نقيجة الاستحواذ على شركة تابعة | - | ٤١,٩٦٥ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٧٠٧,٥٣٥ | ٤٧٩,٧١٤ |

## ١٤- مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| مصاريف مدفوعة مقدمًا | ٥٩٧,٤١١ | ٩٠,٠٦٤ |
| ذمم موظفين مدينة | ٤٤٤,١٨١ | ٤٣٩,٠٩٣ |
| دفعات مقدمة لموردين | - | ١١٧,٠٤٩ |
| ضريبة قيمة مضافة مدينة | - | ٤٠٣,٨١٠ |
| أخرى | ١٣٣,٧٣٥ | ٤١٨,٠٠٣ |
| | ١,١٨٥,٣٣٢ | ١,٤٦٨,١١٩ |

## ١٥- نقدية ونقدية

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| نقد لدى البنوك | ٣,٤٤٥,١٨٧ | ١٤,١٠٧,٣٩٦ |
| نقد في الصندوق | ٨,٩٢٧ | ٨,٤٥٢ |
| | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ١٤,١١٥,٨٤٨ |

## ١٦- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

### ١٦-١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والكيانات التي تسيطر عليها أو يتم التأثير عليها بشكل كبير لهذه الأطراف.

تم تنفيذ المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | شركة زميلة | إيرادات تأجير | ٥,٤٠٠,٠٠٠ | ٣,٥٠٠,١٠٠ |
| | | مصاريف متقرعة بالنيابة | ٤٩٣,٧٩١ | - |
| صالح بن سليمان الحقباني | مساهم بالشركة التابعة | شراء حصة إضافية في استثمار شركة تابعة من المساهم | - | - |
| | | سداد حصة إضافية في استثمار شركة تابعة من المساهم | ٤,٣٠٠,٠٠٠ | - |
| محمد عبد العزيز صالح الحقباني | شريك في مشروع مشترك | إيرادات محصلة من الشركة بالنيابة عن الشريك | ٥٧٧,٩٢٥ | ٦٠٢,٦٢٢ |
| | | أتعاب إدارية | ٣٠,٠٠٠ | ٣٠,٠٠٠ |
| الجوهرة محمد الشويعر | شريك في مشروع مشترك | تكاليف تطوير مشروع مشترك | ٥,٩٩٦,٨٨٩ | ٤,٣١١,٦١٥ |
| | | إيرادات محصلة بالنيابة عن الشريك | ١,٤٠٢,٥٤٧ | - |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | شركة زميلة | مشتريات | ٩,٤٤١,٠٢٩ | ٢٧٤,١٩٢ |
| | | إيرادات تأجير | ١,٩٨٩,١٠٦ | ١,٧٤١,٦٦٤ |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | شركة زميلة | مشتريات | ١٦١,٨٤٥ | ١٧٥,٤٢٩ |
| | | إيرادات تأجير | ١٢٣,٩٨٣ | ١٢٢,٦٨٣ |
| شركة شبل القابضة | شركة زميلة | تحصيلات بالنيابة | ٥٧,٤٨٤ | - |
| شركة بيت كمده | شركة زميلة | تحصيلات بالنيابة | ٥٧,٤٨٤ | - |
| شركة بيت مدارة للمقاولات | شركة زميلة | تحصيلات بالنيابة | ٢٤,١٣٦ | - |
| بدر سليمان الحقباني | مساهم في الشركة التابعة | شراء استثمارات عقارية | ١,٢٠٠,٠٠٠ | - |
| شركة اتحاد حطين العقارية | شركة زميلة | إيرادات تأجير | ١٧٥,٠٩٩ | ١٥٩,٦٨١ |
| شركة حوار التقنية | مساهم في الشركة التابعة | شراء برامج حاسب | ١٠٣,٥٠٠ | - |
| | | توزيعات أرباح مستحقة | ٢١٢,٤٩٦ | ٢١٢,٤٩٦ |
| الشركة العربية للمراوح | شركة شقيقة | إيرادات تأجير | ١,٣٩٣,٦١١ | ١,٣٨١,٦١٠ |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | شركة شقيقة | إيرادات تأجير | ١٣٨,٨٠٥ | ١١٣,٥٠٥ |
| مشروع عمارة البيعة | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٤٩٣,٥٠٥ | ٣٥٥,٨٣٣ |
| مشروع مركز تجاري للتعلية | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ١,٤٠٢,٥٤٧ | - |

## ١٦- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

### ١٦-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل ارصدة الأطراف ذات العلاقة في نهاية السنة:

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الجوهرة محمد الشويعر | ٥٨١,٦٥٠ | - |
| شركة اتحاد حطين العقارية | ١٦١,٦٣٣ | ١١٦,٢٤٨ |
| | ٧٤٣,٢٨٣ | ١١٦,٢٤٨ |

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| صالح بن سليمان الحقباني | ٤,٥٤٤,٠٠٠ | ٨,٨٥٤,٠٠٠ |
| مشروع مركز تجاري التحلية | ١,٤٠٢,٥٤٧ | - |
| مشروع عمارة الدبيعة | ٨٦٩,٣٣٩ | ٢٥٥,٨٣٣ |
| شركة حوار الدولية | ٦١٣,٦٤٤ | ٤٠١,١٤٨ |
| محمد بن عبد العزيز العقباني | ٨٧,٢١٤ | ١١٩,٣٨٧ |
| شركة العقباني للتقنية | ٥٩,٧٥٠ | - |
| الجوهرة محمد الشويعر | - | ١,٨٢٣,١٢٠ |
| | ٧,٥٢٨,٤٩٤ | ١١,٥٥٣,٦٠٨ |

### ١٦-٣ تعويضات الإدارة العليا

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة العليا المدفوعة أو المستحقة الدفع لخدمات الموظفين خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر كما يلي:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| تعويضات موظفي الإدارة العليا قصيرة الأجل | ١,٤٨٩,١١٢ | ١,٣١٢,٥٦٠ |
| تعويضات موظفي الإدارة العليا طويلة الأجل | ٨٥,٢١١ | ٤٨,٠٠٠ |
| | ١,٥٧٤,٣٢٣ | ١,٣٦٠,٥٦٠ |

## ١٧- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المبالغ قدره ١٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من ٢٠ مليون سهم عادي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠ مليون سهم عادي من ٢٠ مليون سهم عادي)، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

## ١٨- الاحتياطي النظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة يجنب ١٠ % من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠ % من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع.

## ١٩- احتياطيات أخرى

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|---|
| احتياطي اتفاقي | ٤٠,١٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (٤٩١,٣٩٦) | (٥٨٦,٢٣٨) |
| | ٣٩,٥٠٨,٦٠٤ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ |

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ الموافقة على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ بتكوين احتياطي اتفاقي ويمول من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي، وفقاً للنظام الأساسي للشركة قبل للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٢٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

## ٢٠- قروض

فيما يلي الحركة في القروض:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي |
|---|---|---|
| في بداية السنة | ١٣٨,٦٨٩,٢٥٥ | - |
| قروض مستلمة | ٦٦,٤٧٨,٨٢١ | ١٤٤,١٨٩,٢٥٥ |
| قروض مسددة | (١٢٢,١٤٢,٧٠٩) | (٥,٥٠٠,٠٠٠) |
| في نهاية السنة | ٨٣,٠٢٣,٣٧٢ | ١٣٨,٦٨٩,٢٥٥ |
| قروض قصيرة أجل | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٠١٣,٤٣٨ |
| قروض طويلة أجل – جزء متداول | ١٣,٠٣٦,٧٥١ | ١٨,٠٧١,٣٥٧ |
| قروض طويلة أجل – جزء غير متداول | ١٤,٩٨٦,٦٢١ | ١٠٤,٦٠٠,٤٦٠ |

حصلت المجموعة على تسهيلات قروض من عدة من البنوك المحلية بغرض التوسع في الاستثمار العقاري وتحمل التسهيلات عمولة وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً هامش ربح متفق عليه.

إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنية من المجموعة، بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

بلغت الأعباء المالية للفترة ٤,٩٩٦,٨٦٤ ريال سعودي وتم اثباتها في قائمة الربح او الخسارة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## ٢١- التزامات منافع الموظفين

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٢٤٦,٨١١ | ٣١٩,٥٨٧ |
| التزام الشركة التابعة المستحوذ عليها خلال العام | - | ٨٨١,٠٠٧ |
| تكلفة الخدمة الحالية | ٢٤١,٧٥١ | ٨٦,٩٣٦ |
| مصروف عمولة | ٣٩,٢٢٣ | ٨,٢٨٨ |
| مصروف منافع الموظفين المثبت في الربح أو الخسارة | ٢٨٠,٩٧٤ | ٩٥,٢٢٤ |
| منافع مدفوعة | (٧,٨٧٥) | (١٩٠,١٤٩) |
| (أرباح) خسائر اكتوارية مثبتة في الدخل الشامل الآخر | (١١٩,٩٣٩) | ١٤١,٧٤٥ |
| الرصيد في نهاية السنة | ١,٤٠٩,٩٧١ | ١,٢٤٦,٨١١ |

*الافتراضات المستخدمة والمخاطر*

فيما يلي بيان الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد التزامات منافع الموظفين:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| معدل الخصم | ٤,٠٧ - ٤,١٥٪ | ٢,٣ - ٢,٤٪ |
| المعدل المتوقع لزيادة الرواتب | ٢,٥٠٪ | ١ - ٢٪ |
| سن التقاعد المفترض | ٦٠ | ٦٠ |

إن التزامات منافع الموظفين تعرض المجموعة عدة لمخاطر اكتوارية مثل مخاطر العمولة والمخاطر المتعلقة بطول سنوات الخدمة والمخاطر المتعلقة بالرواتب كما هو مبين أدناه:

*أ- مخاطر العمولة*

يتم تقدير معدل الخصم المستخدم لاحتساب القيمة الحالية لالتزامات منافع الموظفين بالرجوع إلى العائدات على السندات الحكومية. إن النقص في معدل عمولة السندات سيؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

*ب- مخاطر طول سنوات الخدمة*

يتم احتساب القيمة الحالية لالتزامات منافع الموظفين على أساس أفضل تقدير لعدد سنوات الخدمة. إن الزيادة في عدد سنوات الخدمة المتبقية ستؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

*ت- مخاطر الرواتب*

يتم احتساب التزامات منافع الموظفين على أساس أفضل تقدير للرواتب المستقبلية للموظفين. إن الزيادة في رواتب الموظفين ستؤدي إلى زيادة التزامات منافع الموظفين.

## ٢١- التزامات منافع الموظفين - تتمة

*تحليل الحساسية*

فيما يلي تحليل الحساسية لكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| معدل الخصم: | | |
| زيادة بواقع ١٪ | ١,٢١٥,٣٣٨ | ١٠,٠١١,٦٩٦ |
| نقص بواقع ١٪ | ١,٦٢٨,٩٥٥ | ١,٢٤٧,٥٩١ |
| زيادة الرواتب: | | |
| زيادة بواقع ١٪ | ١,٦٢٤,١٩٠ | ١,٢٤٩,٥٨٦ |
| نقص بواقع ١٪ | ١,٢١٥,٣١٨ | ١,٠٦٠,٨٤٦ |

تم تحديد تحاليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزامات منافع الموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية الفترة المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزامات منافع الموظفين حيث إنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

عند عرض تحليل الحساسية أعلاه تم احتساب القيمة الحالية للالتزام للمنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة في نهاية الفترة المالية، والتي هي نفس الفترة المستخدمة عند احتساب التزامات منافع الموظفين المثبتة في قائمة المركز المالي.

## ٢٢- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| إيرادات إيجارات مقبوضة مقدما | ١١,٧٦٩,١٢٠ | ١٣,٨٥٤,١٢٧ |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | ٧٧٩,٥٢٤ | ٦٢٦,٢٢٧ |
| ذمم دائنة تجارية | ٧٦٣,٣٧٦ | - |
| تأمينات محصلة من الغير | ٥٧٩,٠٧٦ | ٦٠٧,٨٧١ |
| مصاريف مستحقة | ٣٩٥,٨٧٢ | ٧٧١,٧٠٦ |
| أخرى | ٣٢٣,٨٧٣ | ٤٢٢,٩٤٩ |
| | ١٥,٠٥٤,٨٤١ | ١٦,٢٨٢,٨٨٠ |

## ٢٣- الزكاة

### ١-٢٣ الزكاة المحملة

تتكون الزكاة المحملة مما يلي:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| مخصص السنة الحالية | ١,١٤٤,٧٧٣ | ٧٥٤,٣٢٢ |
| تسويات | ٧٦٤,٦١٥ | - |
| | ١,٩٠٩,٣٨٨ | ٧٥٤,٣٢٢ |

يتم احتساب مخصص السنة على أساس الوعاء الزكوي للشركة والوعاء الزكوي المستقل للشركة التابعة.

### ٢-٢٣ مخصص الزكاة

فيما يلي بيان حركة مخصص الزكاة:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٥١١,٨٨٦ | ٣٠١,٨٧٨ |
| مخصص خلال السنة | ١,١٤٤,٧٧٣ | ٧٥٤,٣٢٢ |
| مخصص زكاة الشركة التابعة المستحوذ عليها | - | ٧٥٧,٥٦٤ |
| تسويات | ٧٦٤,٦١٥ | - |
| مدفوع خلال السنة | (٢,٢٧٢,٢١٣) | (٣٠١,٨٧٨) |
| الرصيد في نهاية السنة | ١,٩٤٩,٠٦١ | ١,٥١١,٨٨٦ |

### ٣-٢٣ الربوط الزكوية

*أ) الشركة - شركة بنان العقارية*

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ١,٩٥٣,٩٢٤ ريال سعودي، وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الأمانة العامة لتجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,١٦٤,٣٤٣ وقد تم سداد المبالغ الغير معترض عليها، وخلال عام ٢٠٢٢ ورد قرار الأمانة العامة لتجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢١٧,٩٨١ ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال العام الحالي.

*ب) الشركة التابعة - شركة العزيزة للاستثمار والتطوير*

قامت المنشأة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وتم إصدار الربوط النهائية حتى ٢٠٢٠ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٦,٠٢٤ ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## ٢٤- الإيرادات

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| *نوع الخدمة* | | |
| إيرادات تأجير | ٥٥,٢٨١,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية | ٤,١٦٥,٠٠٠ | - |
| | ٥٩,٤٤٦,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| *توقيت الاعتراف* | | |
| مع مرور الوقت | ٥٥,٢٨١,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| عند نقطة من الزمن | ٤,١٦٥,٠٠٠ | - |
| | ٥٩,٤٤٦,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| *نوع العميل* | | |
| قطاع خاص | ٥٢,١٢٦,١٧٢ | ١٥,٤٠١,٦١٠ |
| أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٦) | ٧,٣٢٠,٢٧٠ | ٣,٥٠٠,٠٠٠ |
| | ٥٩,٤٤٦,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |
| *المنطقة الجغرافية* | | |
| المملكة العربية السعودية | ٥٩,٤٤٦,٩٤٢ | ١٨,٩٠١,٦١٠ |

## ٢٥- تكلفة الإيرادات

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| استهلاك عقارات استثمارية | ٦,٧٩٨,٢٦٨ | ٢,٤٣٠,٧٢٢ |
| تكلفة عقارات مباعة | ٢,٨٩٢,٤٧١ | - |
| صيانة ومواد | ٨٥٨,١٢٤ | - |
| كهرباء ومياه | ٣٩١,٨٤٠ | - |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ١٩٨,٧٨٤ | ٦٠,٤٠٩ |
| أخرى | ١٨٥,٢١١ | ١٠٢,٩٩٤ |
| | ١١,٣٢٤,٨٩١ | ٢,٥٩٤,١٦٥ |

## ٢٦. مصاريف عمومية وإدارية

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| رواتب وأجور وما في حكمها | ٣,٥٨٥,٩٠١ | ١,٥٠٠,١٠٧ |
| أتعاب مهنية واستشارات | ٥٧٨,١٣٥ | ١,١٦٤,٨٢٩ |
| رسوم حكومية | ٤٧١,٨٣٦ | ٢٥٠,٩٣٥ |
| مكافآت مجلس الإدارة واللجان | ٤٤٢,٠٠٠ | ٤٦٩,٠٠٠ |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ٢٢٧,٧٩١ | - |
| كهرباء وهاتف | ١٤٨,٣١٩ | ٣٩,٩٥١ |
| قرطاسية ومطبوعات | ١٢٦,٤٨٣ | ٦٧,١٠٥ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٩٧,٤٨٥ | ١١٠,٥٠٤ |
| مصروف مبيزات | ٦٩,٠٣٥ | ٢,١٠٨ |
| صيانة عامة | ٦٥,٠٠٠ | ١٢,٧٠٠ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٩٢,٤٠٢ | ٢٣,٠٣٢ |
| أخرى | ٤٩٧,٠٣٠ | ٢٢٥,٠٢١ |
| | ٦,٣٠١,٤٠٩ | ٢,٨٥٨,٣٢٩ |

## ٢٧. إيرادات أخرى، بالصافي

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| خدمات وإدارة | ٥٨٤,١٠٤ | - |
| إيرادات سعي | ١,٠٩٩,٩٧٠ | ٢٦١,٥٢٤ |
| إيرادات بيع استثمارات عقارية | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| تكلفة بيع استثمارات عقارية (إيضاح ٧) | (١٠,٦٥٨,٠٠٢) | - |
| صافي خسائر بيع استثمارات عقارية | (٦٥٨,٠٠٢) | - |
| أخرى | ٦٨,١٠٧ | - |
| | ١,٠٦,١٧٩ | ٢٦١,٥٢٤ |

## ٢٨. تكاليف تمويل

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| تكاليف تمويل على قروض (إيضاح ٢٠) | ٤,٦٩٩,٨١٤ | ٤٨٢,٣٢٥ |
| مصروف عمولة على التزامات منافع الموظفين (إيضاح ٢١) | ٣٩,٩٢٣ | ٨,٦٨٨ |
| | ٤,٧٣٩,٠٨٧ | ٤٩٠,٦١٣ |

## ٢٩. ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح السنة العائد بالمساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يعكس الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم:

| | ٢٠٢٢ | ٢٠٢١ |
|---|---|---|
| صافي ربح السنة لمساهمي الشركة | ٢٦,٥١٢,٩٩٢ | ٢١,٣٢٨,٤٥٥ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم) | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي لكل سهم) | ١,٣٣ | ١,٢٦ |

لا يوجد إلتزام قائم للتحول لأدوات حقوق ملكية لذا فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسي.

٣٠- الارتباطات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغت قيمة الارتباطات الرأسمالية مبلغ ٢٩,٦٥٢,٢١٥ ريال سعودي مقابل أعمال تنفيذ مشروع مشترك تم تنفيذ ما قيمته ١٢,٩٤٦,٠٠٠ ريال سعودي وبلغ الجزء غير المنفذ ٦,٧٠٦,٢١٥ ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا شيء).

٣١- الأدوات المالية

٣١-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع أصول ما أو سداد التزامات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي مجموعة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد ماديا من حجم عملياتها أو اجراء معاملة بشروط سلبية.

تعتبر الأدوات المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف عملات أجنبية، أو وسيط أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير، أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أسس تجاري. عند قياس القيمة العادلة، تستخدم المجموعة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس
- المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم ادراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار) .
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة) .

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو إلتزام تندرج في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات يعد جوهرياً للقياس بالكامل.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة للمستوى الأول و المستوى الثاني.

حيث يتم تجميع الأدوات المالية للمجموعة وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات ومشتقات الأدوات المالية والمحملة بالقيمة العادلة، قد تنشأ الفروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والإلتزامات المالية للمجموعة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يظهر الجدول ادناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | | | |
|---|---|---|---|---|
| | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المستهلكة | الإجمالي |
| موجودات مالية | | | | |
| نقد مدينة تجارية، بالصافي | - | - | ٣,٢٩٢,٦٦٩ | ٣,٢٩٢,٦٦٩ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى | - | - | ١,١٨٥,٣٣٢ | ١,١٨٥,٣٣٢ |
| نقدية وشبه النقدية | - | - | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ٣,٤٥٤,٤١٤ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | - | - | ٧٤٣,١٨٣ | ٧٤٣,١٨٣ |
| | - | - | ٨,٦٧٥,٦٩٨ | ٨,٦٧٥,٦٩٨ |

## ٣١- الأدوات المالية - تتمة

### ٣١-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ريال سعودي

| | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **مطلوبات مالية** | | | | |
| قروض | - | - | ٨٣,٠٢٢,٣٧٢ | ٨٣,٠٢٢,٣٧٢ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | - | - | ٧,٥٢٨,٤٩٤ | ٧,٥٢٨,٤٩٤ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | - | - | ١٥,٥٥٤,٨٥١ | ١٥,٥٥٤,٨٥١ |
| | - | - | ١٠٦,١٠٥,٧١٧ | ١٠٦,١٠٥,٧١٧ |

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
ريال سعودي

| | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **موجودات مالية** | | | | |
| استثمارات موجودات مالية | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | ٢٢,٨٧١,٠٥٨ | | ٣٢,٦٢٦,٨٦١ |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | - | - | ٢,٣٠٨,٢٣١ | ٢,٣٠٨,٢٣١ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى | | | ١,٤٦٨,١١٩ | ١,٤٦٨,١١٩ |
| | - | - | | |
| نقدية وشبه النقدية | - | - | ١٢,١١٥,٨٤٨ | ١٢,١١٥,٨٤٨ |
| | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | ٢٢,٨٧١,٠٥٨ | ١٧,٨٩٢,١٩٨ | ٥٠,٥١٩,٠٥٩ |

| | القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **مطلوبات مالية** | | | | |
| قروض | - | - | ١٣٨,٦٨٦,٢٥٥ | ١٣٨,٦٨٦,٢٥٥ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | - | - | ١١,٥٥٣,٦٠٨ | ١١,٥٥٣,٦٠٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | - | - | ١٦,٢٨٢,٨٨٠ | ١٦,٢٨٢,٨٨٠ |
| | - | - | ١٦٦,٥٢٢,٧٤٣ | ١٦٦,٥٢٢,٧٤٣ |

### ٣١-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال الزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر عند ابرام العقد ويتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. إن إجمالي الحد الأقصى لتعرض لمخاطر الائتمان في المجموعة هي القيمة الدفترية وهي كما في تاريخ التقرير كما يلي:

| | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ٢٠٢١<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| نقدية وشبه النقدية | ٣,٤٣٤,٤١٤ | ١٤,١١٥,٨٤٨ |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٢٤٢,٦٦٩ | ٢,٣٠٨,٢٣١ |
| | ٦,٧٤٧,٠٨٣ | ١٦,٤٢٤,٠٧٩ |

## ٣١- الأدوات المالية - تتمة

### ٣١-٣ مخاطر السيولة - تتمة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم لتوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع اصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة، إن وجدت.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | | |
|---|---|---|---|
| | الإجمالي | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة |
| **مطلوبات مالية** | | | |
| **قروض:** | | | |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٨٣,٠٤٢,٣٧٢ | ١٨,٠٣٦,٧٥٤ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٧,٠٢٨,١٩٤ | ٧,٠٢٨,١٩٤ | - |
| | ١٥,٥٥٤,٨٥١ | ١٥,٥٥٤,٨٥١ | - |
| | ١٠٦,٦٠٥,٧١٧ | ٤٠,٦٢٠,٠٩٩ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ |

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>ريال سعودي | | |
|---|---|---|---|
| | الإجمالي | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة |
| **مطلوبات مالية** | | | |
| **قروض:** | | | |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ١٢٨,٦٨٦,٢٥٥ | ٣٤,٠٨٥,٧٩٥ | ١٠٤,٦٠٠,٤٦٠ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ١١,٥٥٢,٩٠٨ | ١١,٥٥٣,٦٠٨ | - |
| | ١٩,٢٨٢,٨٨٠ | ١٩,٢٨٢,٨٨٠ | - |
| | ١٦٩,٥٢٢,٧٤٣ | ٦٤,٩٢٢,٢٨٣ | ١٠٤,٦٠٠,٤٦٠ |

### ٣١-٤ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات العوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

### ٣١-٥ مخاطر أسعار الفائدة (العمولات)

تمثل مخاطر أسعار الفائدة (العمولات) المخاطر المتعلقة بأثار التقلبات في أسعار الفائدة (العمولات) السائدة بالسوق على المركز المالي للمجموعة وتدفقاتها النقدية. تنشأ مخاطر الفائدة (العمولات) للمجموعة بشكل رئيسي من القروض والتسهيلات البنكية والتي تكون بأسعار فائدة قد تكون غير محددة والتي تحدث عن طريق سعر العمولة بالإضافة الى هامش الربح وتقوم مراقبة تلك التغيرات في أسعار الفائدة من قبل الإدارة بصورة مستمرة.

## ٣١- الأدوات المالية - تتمة

### ٦-٣١ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة لتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إبرام المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة المجموعة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية بشكل جوهري نظراً لأن كافة المعاملات بالريال السعودي.

## ٣٢- توزيعات الأرباح

اقترح مجلس إدارة المجموعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ٢١ مارس ٢٠٢٢، بالتوصية بتوزيعات أرباح نقدية عن النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢١ بواقع ٠,٣ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٦ مليون ريال سعودي، والتي تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية.

كما اقترح مجلس إدارة المجموعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٢، بالتوصية توزيعات أرباح نقدية عن النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٢ بواقع ٠,٣ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٦ مليون ريال سعودي، والتي تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية.

كما اقترح مجلس إدارة المجموعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، بالتوصية توزيعات ارباح نقدية عن النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٢ بواقع ٠,٢٥ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٥ مليون ريال سعودي، والتي تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية.

وخلال العام، اعتمد مجلس إدارة الشركة التابعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٠ يناير ٢٠٢٢، بالتوصية توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ١٢ مليون ريال سعودي.

## ٣٣- الأحداث بعد نهاية السنة المالية

تعتقد الإدارة أنه ليس هناك أي أحداث لاحقة جوهرية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، والتي قد يكون لها تأثير جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما هو مبين في هذه القوائم المالية الموحدة.

## ٣٤- إعادة تصنيف ارقام المقارنة

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف أرقام معينة في القوائم المالية المقارنة لعام ٢٠٢١ لتتوافق مع عرض الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## ٣٥- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ شعبان ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠ مارس ٢٠٢٣).

## ٦-٢ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

اللحيد والربيعي محاسبون قانونيون
شركة ذات مسئولية محدودة
س.ت: 1010468814 - رأس المال 500,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض، حي الملك فهد
حي المحمدية جزء الدور الدور 12

**تقرير المراجع المستقل**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة**

**الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة بنان العقارية (ش.م.س) والشركة التابعة لها (يُشار إليهما جميعًا بـ"المجموعة") والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقوائم الدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصًا للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، 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**

تمت مراجعتنا وفقًا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقًا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقًا لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

**أمور المراجعة الرئيسية**

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
[illegible]
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك [illegible]
حي الخمائل جراند تاور الدور ١٢

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**أمور المراجعة الرئيسية - تتمة**

| أمر المراجعة الرئيسي | كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا |
|---|---|
| **الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيمتها العادلة**<br><br>تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية تتكون من أراضي ومباني تقع في المملكة العربية السعودية<br><br>تدرج العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال و/أو تحقيق عائدات إيجار بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة.<br><br>لتقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، تقوم إدارة المجموعة بمراقبة التقلبات في القيمة العادلة للعقارات عن طريق تعيين مقيم عقارات معتمد مستقل لإجراء تقييم رسمي للعقارات الاستثمارية للمجموعة.<br><br>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ٥٦٦,٤٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٥٧٠,٨٣ مليون ريال سعودي) بعد خصم الاستهلاك المتراكم وقدره ٥٣,٩٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٤٦,٩٣ مليون ريال سعودي) ومخصص الانخفاض المتراكم في القيمة وقدره ١,٣٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٣,٩١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت القيمة العادلة لهذه العقارات ٧٥٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: ٦٦١ مليون ريال سعودي).<br><br>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقويم الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام الأحكام والتقديرات الهامة من قبل إدارة المجموعة والمقيمين الخارجيين. كما قد يؤدي استخدام أي مدخلات خاطئة أو أسس غير معقولة في هذه الأحكام والتقديرات إلى وجود تحريف جوهري في قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة.<br><br>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٤-٥، كما تم الإفصاح عن التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥-٢-٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٧ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة. | قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية، من بين أمور أخرى:<br><br>- الحصول على معلومات بشأن المؤهلات المهنية والكفاءة والخبرة للمقيّمين المستقلين للمجموعة، وتأكدنا من اعتمادهم من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)؛<br><br>- قمنا بالاستعانة بأخصائي تقييم العقارات لدينا وأجرينا مراجعة لعملية تقييم العقارات الاستثمارية تضمنت ما يلي:<br>○ مراجعة الافتراضات المستخدمة والمنهجيات المتبعة من قبل المقيّمين المستقلين عند اجرائهم لعملية التقييم؛<br>○ تقويم مفصل لعينة من العقارات الفردية المقيّمة من خلال فحص مدخلات التقييم الرئيسية والافتراضات المطبقة.<br><br>- مطابقة قيمة كافة العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر من قبل المقيّمين الخارجيين؛<br><br>- التأكد من صحة خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال السنة؛ و<br><br>- التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن العقارات الاستثمارية. |

LYCA

العهد والبحيي محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ب. 8514-16104 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جوائد الدور الدور 12

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣**

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣ متاح لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولا نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٣، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقًا لمبدأ الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياته أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

الفيد والعيسى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ب. 1010468314 رأس مال 150,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية برج تاور الدور 12

تقرير المراجع المستقل - تتمة
إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعماله كمنشأة مستمرة.

- تقويم 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 عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة – من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وتبليغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س ت: 1010468314 رأس المال 500,000 ريال مدفوع بالكامل
العملكة العربية السعودية- الرياض طريق الامام فهد
حي المحمدية عمارة تاور سنتر 12

**تقرير المراجع المستقل - تتمة**
**إلى السادة مساهمي شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة - تتمة**

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك نعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ١٧ شعبان ١٤٤٥هـ
(٢٧ فبراير ٢٠٢٤)

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| | إيضاح | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧) | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | | |
| ممتلكات ومعدات | ٦ | ٦,٩٠٥,٤٢٩ | ١,٣٤٢,٤٦٩ | ١,٦٢٧,٩٦٠ |
| عقارات استثمارية | ٧ | ٣٦٦,٤٢٦,٣٤٧ | ٥٧٠,٨٣٤,٦٠٢ | ٥٨٦,٣٦٣,٤٧٢ |
| موجودات غير ملموسة | ٨ | ٩٩,٤٩٨ | ٩٢,٤٦٨ | ١٩,٨٨٠ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ٩ | ٤٢,٢٤٣,٠٨١ | ١٩,٧١٥,٠١٢ | ٢٣,٩١٤,٩٤٩ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ١٠ | - | - | ٧١١,٢٩٠ |
| استثمارات في شركة زميلة | ١١ | ١٠,٠٧٩,١٠٣ | ٩,٩٣٦,٧٨٣ | ٩,٧٥٥,٨٠٢ |
| موجودات حق استخدام | ١٢ | ٣٦٠,٠٤٢ | - | - |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | | ٤١٨,١٤٢,٤٨٠ | ٦١٦,٩٣٩,٦٣١ | ٩١٧,٩٥٢,٤٦٩ |
| **موجودات متداولة** | | | | |
| ذمم مدينة تجارية وأخرى | ١٤ | ٣,٦٨١,٣٠٩ | ٢,٢٤٢,٦٦٩ | ٩,٣٠٨,٢٣١ |
| أراضي متاحة للبيع | ١٦ | ١٨٠,٤٢٤,٢١٧ | - | - |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | ١٨ | ١٤٨,٠٠٠ | ١٦١,٤٢٣ | ٨٢٦,٤٧٨ |
| مستحق من أطراف مشتركة ومرجوعات مالية أخرى | ١٥ | ١,٠٣٣,٠٢١ | ١,١٨٩,٣٣٢ | ١,٤٦٨,١١٩ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١٣ | ٩,٤٣٩,٩٣١ | - | ٢٣,٨٧١,٠٥٨ |
| نقدية ونقدية معادلة | ١٧ | ٩٣,٣٥٤,٩٠٠ | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ١١,٠٢٥,٨٤٨ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | | ٢٩,٧٨٢,٨٣٣ | ٨,٠٩٨,٠١٨ | ٤٠,٩٠٥,٠٠٤ |
| **إجمالي الموجودات** | | ٦٩٨,٩٢٤,٣١٣ | ٦١١,٠٣٧,٦٤٩ | ٩٥٨,٩٦١,٩٧٣ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | | |
| **حقوق الملكية** | | | | |
| رأس المال | ١٩ | ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ٢٠ | ٧,٦٩٩,٤٧١ | ٧,٦٦٧,٤٧٤ | ٥,٠١٤,٢٠٨ |
| احتياطيات أخرى | ٢١ | ٣٩,٦٢١,٠٤٨ | ٣٩,٤٨٥,٧٤٥ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ |
| أرباح مبقاة | | ١٢١,٧١٨,١٤٩ | ١٠٦,٩٥١,٢١٥ | ٩١,٠٠٢,٢٧٦ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | | ٣٧٩,٠٠١,٦٦١ | ٣٥٤,١٠٠,٤٤٤ | ٣٣٨,٠٢٧,٢٤٦ |
| الحصص غير المسيطرة | ٢٢ | ١٩٨,٩٠٢,٤٧١ | ١٥٧,١٧٩,٦٢٩ | ١٥١,٠٠٣,٢٨٧ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ٥٧٧,٩١٤,٠٣٢ | ٥١١,٢٨٠,٠٧٣ | ٤٨٩,٠٣٠,٥٣٣ |
| **المطلوبات** | | | | |
| **مطلوبات غير متداولة** | | | | |
| قروض طويلة الأجل | ٢٣ | ٥٥,١١١,٦٩٩ | ٦١,٩٨٥,٦١٨ | ٩٠١,٦٠٠,١٦٠ |
| التزامات منافع موظفين | ٢٤ | ١,٤٩٩,١٩٢ | ١,٤٠٢,٩٧١ | ١,٢٩٦,٨١١ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء غير متداول | ١٢ | ١٤٩,٧١٥ | - | - |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | | ٥٦,٧٦٠,٤٠٧ | ٦١,٣٨٨,٥٨٩ | ١٠٢,٨٤٧,٧٧١ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ٢٣ | ٢٨,٧٢١,٤٩٩ | ١٣,٠٣٦,٧٥٤ | ١٨,٠٧٩,٣٥٧ |
| قروض قصيرة الأجل | ٢٣ | - | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٠١٣,٤٥٨ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء متداول | ١٢ | ٤٤٣,٧٧٥ | - | - |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ١٨ | ٨,٦٦١,٢٤٨ | ٦,٩٤٦,٨٤٤ | ١٠,٩٥٣,٦٠٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ١٩ | ٢٠,٥٤٠,٦٩٨ | ١٥,٥٥٤,٨٦٠ | ١٩,٧٨٢,٨٨١ |
| زكاة مستحقة | ٢٩ | ٩,١٨٥,٧٥٧ | ١,١٤٩,٠٦١ | ١,٥١١,٨٨٩ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | | ٨٩,٩٣١,٤٧٤ | ٤١,٦٨٧,٥١٠ | ٦٣,٤٦٤,٧٦٩ |
| **إجمالي المطلوبات** | | ١٤٦,٦٩٢,١٨١ | ١٠٣,٠٧٦,٠٩٩ | ١٦٦,٣١٢,٥٤٠ |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٦٦٠,٩٢٦,٢١٣ | ٦١٤,٣٥٦,١٨٢ | ٦٥٨,٤٦١,٩٧٣ |

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بناء العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، إيضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|
| إيرادات | ٢٧ | ٩٥,٩٧٠,٠٥٧ | ٥٩,٦٩٤,٧١٦ |
| تكلفة الإيرادات | ٢٨ | (٤٣,٩٢٩,١٠٥) | (١١,٣٥٠,٢٥٨) |
| | | ٥٢,٠٤١,٤٩٨ | ٤٧,٩٤٤,٤٦٢ |
| إجمالي الربح | ٢٩ | (٩,١٤٢,١٠٣) | (٦,٠٤١,٠٠٩) |
| مصاريف عمومية وإدارية | | | |
| الربح من العمليات الرئيسية | | ٤٢,٨٩٩,٣٩٥ | ٤١,٦٤٢,٠٥١ |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | ٩ | ٢,٠٤٨,٠٦٩ | ٥٠٥,١٤٢ |
| حصة في ربح / (خسارة) شركة زميلة | ١١ | ١,٠٢٠,٦٦٧ | (٢١٩,٠٢٠) |
| توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | - | ٣٨١,٣٣٠ |
| ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | - | ٣,٧٨٧,٧٦٢ |
| خسائر في القيمة العادلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١٣ | ٤٦٧,٤٨٧ | - |
| عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ٧ | ٢,٤٤٢,٣٦٦ | ١,٠٦٥,٧٠٧ |
| تكاليف تمويل | ٣١ | (٦,٢٥٥,٢٧٩) | (٤,٧٢٦,٠٨٣) |
| إيرادات أخرى، صافي | ٣٠ | ١,٣٠٣,٧٤٤ | ٢٥٣,٤١٠ |
| | | ٤٥,٠٧٦,٤٧٤ | ٤٣,٦٨١,٢٩٣ |
| الضائق قبل الزكاة | ٢٦ | (١,٦٨١,٤٩٩) | (٦,٩٠٩,٣٨٨) |
| الزكاة | | | |
| صافي الدخل للسنة | | ٤٣,٨٩٥,٠٠٥ | ٤٠,٧٧٦,٩٠٥ |
| صافي دخل السنة العائدة إلى: | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٤٨,٧٦٥,٩٤٤ | ٢٨,٢١٥,٤٩٥ |
| الحصص غير المسيطرة | | ١٥,١٦٩,٠٩١ | ١١,٥٥٦,٤١٠ |
| | | ٤٣,٨٩٥,٠٠٥ | ٤٠,٧٧١,٩٠٥ |
| الدخل الشامل الآخر | | | |
| بنود قد يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة: | | | |
| خسائر عبور في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | ١٠ | - | (٧٩١,٠٩٠) |
| بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة: | | | |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | ٢٤ | ٢٠٤,٠٥٢ | ٤١٦,٩٢٩ |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | | ٤٤,٠٩٩,٠٥٧ | ٤٠,٤٧٢,٨٣٤ |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى: | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٤٨,٩٠١,٢١٧ | ٢٧,٥٧٣,١٩٥ |
| الحصص غير المسيطرة | | ١٥,١٩٧,٨٤٠- | ١٢,٦٠١,٣٥٩ |
| | | ٤٤,١٩٦,٠٥٧ | ٤٠,١٧٤,٥٥٤ |
| ربح السهم | | | |
| الأساسي والمخفض، ربح السنة العائد إلى المساهمين العاديين في الشركة الأم | ٣١ | ٠,١٤ | ٠,١٤ |

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بلان الطبية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| | رأس المال ريال سعودي | الاحتياطي النظامي ريال سعودي | احتياطيات أخرى ريال سعودي | أرباح مبقاة ريال سعودي | إجمالي حقوق المساهمين ريال سعودي | حقوق الملكية غير المسيطرة ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢، كما تم عرضه سابقاً | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥,٠١١,٢٠٨ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ | (٤٥,٤١٠,٥٩١) | ٣٣٨,٨٣٥,٤٩٠ | ١٥١,١١١,٨٣٣ | ٤٩٠,٢٥٠,٠٢٣ |
| التعديل (إيضاح ٣٧) | - | - | - | (٢٠٨,٢١٤) | (٢٠٨,٢٤٤) | (٢١٦,٢٤٩) | (٦٦٩,٤٩٠) |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدل) | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥,٠١١,٢٠٨ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ | (٤٥,٦١٨,٨٠٥) | ٣٣٨,٦٢٧,٢٤٦ | ١٥١,٠٥٣,٢٨٧ | ٤٨٩,٥٨٠,٥٣٣ |
| الدخل الشامل: | | | | | | | |
| صافي الدخل للسنة | - | - | - | ٢٨,٢١٥,٤٩٥ | ٢٨,٢١٥,٤٩٥ | ١٢,٥٥١,٤١٠ | ٤٠,٧٧١,٩٠٥ |
| الدخل الشامل الآخر للسنة | - | - | ٧١,٩٩٣ | (٧١٤,٩٩٠) | (٦٤٢,٩٩٧) | (٥٩٧,٣٥١) | (١,٢٤٠,٣٤٨) |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | - | ٧١,٩٩٣ | ٢٧,٥٠٠,٥٠٥ | ٢٧,٥٧٢,٤٩٨ | ١٢,٩٥٣,٥٥٩ | ٤٠,٤٧٦,٥٥٧ |
| المحول للاحتياطي النظامي | - | ٩,٦٥١,٤٦٦ | - | (٩,٦٥١,٤٦٦) | - | - | - |
| توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢،٢٢) | - | - | - | (١٦,٠٠٠,٠٠٠) | (١٦,٠٠٠,٠٠٠) | (٢,٠٠٠,٠٠٠) | (١٨,٠٠٠,٠٠٠) |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٤٨٥,٧٥٥ | ١٠٤,٩٥٩,٢١٥ | ٣٥٤,١٠٠,١٤٤ | ١٥٧,٧٧٩,٦٧٩ | ٥١١,٧٨٠,٠٨٣ |
| الدخل الشامل: | | | | | | | |
| صافي الدخل للسنة | - | - | - | ٢٨,٧١٥,٩٤٤ | ٢٨,٧١٥,٩٤٤ | ١٥,١٢٩,٠٦٦ | ٤٣,٨٩٥,٠١٠ |
| الدخل الشامل الآخر للسنة | - | - | ١٣٥,٢٧٣ | - | ١٣٥,٢٧٣ | ٦٨,٧٧٩ | ٢٠٤,٠٥٢ |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | - | ١٣٥,٢٧٣ | ٢٨,٧٦٥,٩٤٤ | ٢٨,٩٠١,٢١٧ | ١٥,١٩٧,٨٤٥ | ٤٤,٠٩٩,٠٦٢ |
| توزيعات أرباح (إيضاح ٣٢،٢١) | - | - | - | (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) | (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) | (١٠,٠٧٥,٠٠٨) | (٥٠,٠٧٥,٠٠٨) |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٦٢١,٠٢٨ | ١٢٤,٧١٨,١٥٩ | ٣٧٩,٠٠١,٦٦١ | ١١٨,٩٠٢,١٧١ | ٤٩٧,٩٠٤,١٣٢ |

المدير المالي

نائب الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة بقان الطبية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، إيضاح ٣٢) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي الدخل للسنة قبل الزكاة | | ٤٨,٠٧٦,٤٧٣ | (٢,٦٨١,٤٩٣) |
| التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية: | | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ٦ | ٢٨٤,٩٤٧ | ٢٩٦,٢٦٩ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٧ | ٧,١٠٤,٠٨١ | ٦,٨٤٣,٩٢٥ |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ١٢ | ١٠٦,٧٠٣ | - |
| خسائر من استبعاد عقارات استثمارية | | - | ٩٥٨,٠٠٢ |
| ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | | (٤٣,٠٠٠) | - |
| رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | ٧ | (٦,٤١٢,٣٦٩) | (٩,٠٩٥,٧١٧) |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٨ | ٢٤,٠٠٠ | ١٩,٤٠٩ |
| حصة في (ربح) / خسارة شركة زميلة | ١١ | (١,١٢٠,٩٩٧) | ٢١٩,٠١٠ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٩ | (٢,٠٢٨,٠٦٩) | (٥٠٥,١٢٢) |
| أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | - | (٣,٧٨٧,٧٦٧) |
| أرباح تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١٢ | (٤٩٧,٤٨٧) | - |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ١٤ | ٥٨٣,٠٥٢ | ١٢٧,٧٩٦ |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | ٢٤ | ٢٥٩,٠٨٨ | ٩٤١,٧٥١ |
| تكاليف تمويل | ٣١ | ٩,١٥٥,٢٨٠ | ٤,٧٢٦,٠٨٧ |
| | | ٥٣,٣٤٧,٥٨٥ | ٥٠,٥٣٧,٩٣٤ |
| التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: | | | |
| ذمم مدينة | | (٩٧٤,٦٤١) | (١,٢١٢,٢٩٨) |
| موجودات مالية أخرى متعلقة بالتكلفة المطفأة وأخرى | | (٣٤٧,٤٤٩) | ١٨٤,٧٨٧ |
| أرصدة لدى مؤسسة النقد | | (١٨,٤٢٢,٩١٧) | - |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | | ٤,٩٨٥,٨٤٧ | (٧٢٨,٠٢٤) |
| المبالغ المستلمة من أطراف ذات علاقة | | ٤٣,٩٢١ | (١٥,٢٧٤) |
| المبالغ المدفوعة إلى أطراف ذات علاقة | | ٤,٧١١,٤٠٩ | (٤,٦٠٦,٧٦٤) |
| النقدية من الأنشطة التشغيلية | | ٤٠,٣٠٩,٩١٧ | ٤٤,٢٥٨,٣٩١ |
| تكاليف تمويل مدفوعة | | (٩,١٩٧,٩٨٨) | (٤,٩٩٩,٨٦١) |
| التزامات منافع الموظفين المدفوعة | ٢٤ | (٨٦,٣١٥) | (٣,٨٣٥) |
| زكاة مدفوعة | ٢١ | (١,١١٤,٧٧٣) | (٢,٢٧٢,٢١٢) |
| صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية | | ٣٢,٩١٠,٨٤١ | ٢٧,١٨١,٣٦٣ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات وآلات ومعدات | ٦ | (٩٤٢,١٦٧) | (٤٢٦,٠٧٨) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | ٧ | (٣,٨٠٢,١٩٨) | (٧,٧٧٨,١٧٩) |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | | ٣,٥٠٢,٧٠٨ | ١٢,٨٩٢,٤٧٤ |
| المتحصل من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات | | ٩٣,٠٠٠ | - |
| المدفوع في اقتناء موجودات غير ملموسة | ٨ | - | (٩٢,٦٩٠) |
| المدفوع في شراء مشاريع مشتركة | ٩ | - | (٥,٣٤٦,٩٦١) |
| المدفوع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١٢ | (٣,١٦٩,٤١٤) | (٣٤,٠٢١,٩١٤) |
| المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | | - | ٩٠,٦٨٨,٧٤٧ |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | ١١ | ١٧٨,٣٤٧ | ٢٠٠,٠٠٠ |
| صافي النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة الاستثمارية | | (٤,٢٢٤,٧٩٤) | ٣٩,١٩٩,٠٨٩ |

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

| | إيضاح | ٢٠٢٤<br>ريال سعودي | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي<br>(معدلة، ايضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|
| التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية | | | |
| قروض قصيرة أجل مستلمة | ٢٣ | ١٠,٩٩٩,٠٠٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ |
| قروض قصيرة أجل مسددة | ٢٣ | (١٥,٠٠٠,٠٠٠) | (٩,٠١٣,٤٣٨) |
| قروض طويلة أجل مستلمة | ٢٣ | ٥٤,٩٧٥,٠٠٠ | ١٣,٥٢٠,٠٠٠ |
| قروض طويلة أجل مسددة | ٢٣ | (٤٥,٤٥٤,١٧٢) | (٥٨,٩٢١,٤٤٥) |
| مدفوعات التزام إيجار | ١٢ | (٤٢٤,٩٤٦) | - |
| توزيعات أرباح للمساهمين | ٢٥ | (١٠,٤٧٥,٠٠٨) | (١٨,٤٧٥,٠٠٣) |
| صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية | | (٩,٧٨٩,١٣١) | (٧٤,١٣٨,٨٨٦) |
| صافي الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية | | ١٩,٨٩٦,٩٨٩ | (١٠,٦٤١,٤٣٤) |
| النقدية وشبه النقدية في بداية السنة | | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ١٤,١١٥,٨٤٨ |
| النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة | ١٧ | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ | ٣,٤٥٤,٤١٤ |
| المعاملات غير النقدية | | | |
| دمون مشطوبة | ١٤ | ٤٣٩,٩٩٩ | - |
| إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار | ١٢ | ٤٦٦,٧٤٥ | - |

المدير العام | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

١- معلومات عامة

شركة بنان العقارية ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية وحصلت الشركة على السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ١٩ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٢٨ أبريل ٢٠٠٥)

يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العيني للعقار إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

إن العنوان المسجل للشركة هو الرياض حي العقيق الشمالي شارع محمد بن عبد العزيز - بلوك ١٩ - مبنى رقم ٢١٩٥، الرقم الفرعي ٧٤٦٢.

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة بنان العقارية ("الشركة") أو ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) يشار إليهما مجتمعين "المجموعة"

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بزيادة حصتها في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق سيطرة كبيرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل الشركة حيث اصبح للشركة حضور وتمثيل يمنحها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها.

تتمثل الشركة التابعة للشركة فيما يلي:

| اسم الشركة | بلد التأسيس | نسبة الملكية | |
|---|---|---|---|
| | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | المملكة العربية السعودية | ٤٦,٠٤٢٪ | ٤٦,٠٤٢٪ |

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٨٢٨٩ بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٣١هـ (الموافق ١٥ مايو ٢٠٢١).

ويتمثل نشاط الشركة التابعة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والمنافق، كما تمارس الشركة التابعة لنشطتها الفرعية من خلال الفرع التالي:

| اسم الفرع | رقم السجل الفرعي | مكان الإصدار |
|---|---|---|
| فرع شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١٠١٠٦٣٠٧١٩ | الرياض |

تم عرض أثر هذا الاستحواذ على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢- أسس الاعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة والشركة التابعة لها المذكورة أعلاه (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي").

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر والتي تقاس بالقيمة العادلة، والتزامات منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية وفقًا لطريقة وحدة الائتمان المتوقعة

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب وحدة عملة، ما لم يرد خلاف ذلك.

## ٣. أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وفقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق تمنح المجموعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

ويوجد عادة 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 التعاقدي (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- 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 عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمين في الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجزاً. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها 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.

وفي حالة فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة نتائج وحقوق ملكية الشركة التابعة غير المحتفظ بها من قبل المجموعة ويتم عرضها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بشكل منفصل عن حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة السنوات المعروضة، مالم يرد خلاف ذلك.

٤-١ عمليات تجميع الأعمال

إن عمليات تجميع الأعمال، فيما عدا عمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقرر المجموعة فيما إذا كان من الواجب قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. يشتمل ذلك على فصل المشتقات المدرجة ضمن أدوات مالية أخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

وفي حالة إجراء عملية تجميع الأعمال على مراحل، يعاد قياس الحصة المملوكة سابقاً بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، وتدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن ذلك في الربح أو الخسارة، ومن ثم تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد الشهرة.

يتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. سيتم إثبات التغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للعوض المحتمل الذي يعتبر موجودات أو مطلوبات، في الربح أو الخسارة. وفي حالة تصنيف العوض المحتمل كحقوق ملكية، فلن يتم إعادة قياسه، ويتم المحاسبة عن أي مبلغ يسدد لاحقاً ضمن حقوق الملكية.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقاً بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قياسها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباته بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما نتج عن إعادة التقدير هذه زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المشتراة عن إجمالي العوض المحول، يتم إثبات الأرباح في الربح أو الخسارة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، يتم لاحقاً تخصيص الشهرة المشتراة عند توحيد الأعمال اعتباراً من تاريخ الاستحواذ – إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المدرة للنقدية التي يتوقع أن تستفيد من الاستحواذ، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى إلى تلك الوحدات.

وعندما تعتبر الشهرة جزءاً من الوحدة المدرة للنقدية وجزءاً من العملية ضمن الوحدة المستبعدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للوحدة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد العملية. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المدرة للنقدية.

بالنسبة لعمليات تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت تحت السيطرة المشتركة، يتم إظهار الموجودات والمطلوبات الخاصة بالمنشآت المجمعة بالقيمة الدفترية لها. ويتم إجراء التسويات على القيمة الدفترية وذلك لإدراج أي فروقات ناتجة عن الاختلافات في السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المنشآت المندمجة. لا يتم إثبات شهرة أو أرباح نتيجة لعملية تجميع الأعمال. ويتم إثبات أي فرق بين العوض المدفوع/ المحول وحقوق الملكية المستحوذ عليها ضمن حقوق الملكية بالمجموعة. تعكس قائمة الدخل والدخل الشامل الأخر الموحدة نتائج المنشآت المجمعة منذ تاريخ حدوث عملية التجميع.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة، كمتداولة/ غير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استهلاكها خلال دورة العمليات
- في حالة اقتنائها بشكل اساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وبناء:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائها بشكل اساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط للمنشأة لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف كافة المطلوبات المالية الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٣ قياس القيمة العادلة

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

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

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ 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 والأقصى 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 ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

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

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-٤ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال اجزاء من الممتلكات والمعدات في حالة الوفاء بمعايير الاثبات.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل منفصل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للبند إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. تستهلك التجديدات الرئيسية على مدى العمر الإنتاجي المتبقي للأصل او حتى تاريخ التجديدات الرئيسية التالية، أيهما أقرب. تحمل تكاليف الاصلاح والصيانة على الربح او الخسارة خلال الفترة التي تتكبد فيها. يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض لتمويل إنشاء موجودات مؤهلة خلال المدة اللازمة لاستكمال وتجهيز الأصول للغرض المعدة له.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

| الفئة | عدد السنوات |
|---|---|
| - مباني | ٤٠ سنة |
| - أجهزة كهربائية وتكييف | ١٠ سنوات |
| - سيارات | ٤ سنوات |
| - أجهزة حاسب الي | ٤ سنوات |
| - أثاث وتجهيزات | ٤ - ١٠ سنوات |
| - عدد وأدوات | ٧ - ٨ سنوات |

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد (أي عند النقل المسيطرة إلى الجهة المستلمة)، او عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستخدام أو الاستبعاد. تدرج اي أرباح او خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (والتي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

### الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في نهاية السنة بعض الأصول التي تم إقتنائها أو إنشاؤها ولكنها غير جاهزة للإستخدام للمدة لأجله، ويتم تسجيل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقص أي إنخفاض مسجل في القيمة ، ويتم تحويل هذه الأصول إلى فئات الأصول ذات الصلة ويتم إستهلاكها عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

### ٤-٥ العقارات الاستثمارية

العقارات الإستثمارية هي العقارات التي يتم اقتنؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار او تنمية رأس المال أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتنؤها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض للبيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات في مجال إنتاج او توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على استثمارات في عقارات مملوكة داخل المملكة العربية السعودية، ويتم قياسها في البداية بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء البنود. وبعد الاثبات الأولي، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يتم استهلاك العقارات الإستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. وتمتد أعمارها الانتاجية إلى ٥٠ سنة. ولا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية إما عند بيعها أو سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع منها أي منافع اقتصادية مستقبلية.

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-٥ العقارات الاستثمارية - تتمة

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات فقط عندما يكون هناك تغيراً في الاستعمال حيث يجب التصنيف عندما يكون هناك ادلة على ان التغير في الاستخدام يحدث وليس مجرد التغير في نوايا الادارة. وتتم مثل هذه التحويلات طبقا للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية للعقارات الإستثمارية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعدل بأثر مستقبلي عند الحاجة.

يتم إثبات مصاريف الصيانة والإصلاحات العادية التي لا تزيد جوهرياً من العمر الإنتاجي المقدر للأصل في قائمة الربح او الخسارة عند تكبدها.

### ٤-٦ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الاصول غير الملموسة ماعدا الشهرة المقتناة بشكل مستقل بالتكلفة عند الاعتراف الأولي ، بعد الإعتراف الأولي ، يتم قياس الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم و اخسائر المتراكمة للإنخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون اما محددة أو غير محددة. لا تتم رسملة الأصول المنتجة داخلياً (باستثناء تكاليف التطوير المرسملة) ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في الأرباح او الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي كما يلي:

| الفئة | عدد السنوات |
|---|---|
| - برامج حاسب آلي | ٤ - ٦ سنة |

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وأعمارها الإنتاجية ومؤشرات الإنخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية حيث يتم تقييمها لتحديد إنخفاض القيمة اذا كان هناك مؤشراً على أن الأصل غير الملموس يمكن ان يكون قد تعرض لإنخفاض القيمة. ويتم إحتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لإستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل عن طريق تعديل الفترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم إعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتعدل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.

يتم إدراج مصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر ضمن فئة المصروفات بما يتماشى مع وظيفة الأصول غير الملموسة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الإقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق. تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء/إدراج الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر عند إستبعاد الأصل.

### ٤-٧ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيرا هاما وكبيرا. التأثير الكبير هو قدرة المجموعة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تمتد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبارات الموضوعة للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة يكون بموجبه للشركة سيطرة مشتركة على ذلك الترتيب كما أن لديها الحق في صافي موجودات الترتيب المشترك.

السيطرة المشتركة هي ترتيب تعاقدي مسيطر عليه بشكل مشترك وتكون قائمة عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة موافقة بالإجماع من الأطراف المشاركين في السيطرة. إن الاعتبارات في تحديد التأثير الهام والسيطرة للمشركة هي الاحتفاظ – بشكل مباشر أو غير مباشر - بنسبة من حق التصويت للمنشأة المستثمر فيها، التمثيل في مجلس الإدارة أو جهات حوكمة مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، المشاركة في صنع السياسات، بما في ذلك المشاركة في القرارات المتعلقة بتوزيعات الأرباح أو التوزيعات الأخرى، المعاملات الجوهرية بين الشركة والمنشأة المستثمر فيها، تبادل الموظفين الاداريين أو توفير المعلومات التقنية الاساسية.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٧ الاستثمار في شركة زميلة والمشاريع المشتركة - تتمة
تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

ووفقاً لطريقة حقوق الملكية يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئيا بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل هذه التكلفة لاحقاً للاعتراف بحصة الشركة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة او المشروع المشترك مطروحاً منها أي انخفاض في قيمة صافي الاستثمار.

عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك ملكيتها في المنشأة الزميلة او المشروع المشترك (التي تشمل أي حصص ملكية طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط وتدرج كالتزامات بالقدر الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. وإذا قامت الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف المجموعة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارا من التاريخ الذي تصبح فيه المنشأة المستثمر فيها منشأة زميلة او مشروعا مشتركا.

وعند الاستحواذ على الاستثمار في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك، تسجل أي زيادة في تكلفة الإستثمار عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة المستثمر فيها كشهرة وتدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم استهلاكها أو إجراء إختبار في قيمتها بصورة مستقلة.

تسجل أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للمنشأة الزميلة أو المشروع المشترك عن تكلفة الإستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الإستثمار.

تتوقف المجموعة عن إستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي يتوقف فيه الاستثمار عن كونه منشأة زميلة أو مشروع مشترك، أو عندما يتم توصيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع. ويتم في هذه الحالة إثبات الإستثمار بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي اختلاف بين القيمة الدفترية للمنشأة الزميلة أو للمشروع المشترك والقيمة العادلة بعد تحويله الى إستثمار ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصتها في منشأة زميلة أو مشروع مشترك، ولازالت المجموعة مستمرة بتطبيق طريقة حقوق الملكية، فانه يجب على المجموعة أن تعيد تصنيف المكسب والخسارة المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، والمتعلقة بذلك الانخفاض في قائمة الربح والخسارة، اذا كان هذا التصنيف للربح والخسارة يتضمن استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثمارها في الشركات الزميلة. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

يتم استبعاد المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة و المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك. ويتم عرض حصة المجموعة في نتائج المنشأة الزميلة أو المشروع المشترك في قائمة الدخل بعد أرباح أو خسائر التشغيل.

تعد القوائم المالية للشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة لنفس الفترة المالية للمجموعة، وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

*٤-٨ الأدوات المالية*
إن الأداة المالية هي عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

*١ - الإثبات والتصنيف والعرض*
يتم إثبات الأدوات المالية في قائمة المركز المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأداة المالية.

تقوم المجموعة بتحديد تصنيف أدواتها المالية عند الإثبات الأولي.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:
أ) الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة)، و
ب) الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يستند هذا التصنيف إلى نموذج الأعمال الخاصة بالشركة لإدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. لم تقم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات المالية غير المشتقة بالتكلفة المطفأة.

*٢ - القياس*

**القياس الأولي**
يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات التي تتعلق مباشرة بشراء أو استبعاد الموجودات المالية والمطلوبات المالية أو خصمها منها، عندما هو ملائم، بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة والتي تتعلق تكاليف المعاملات فيها مباشرة بشراء الموجودات المالية أو المطلوبات المالية وأيه يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر).

**القياس اللاحق للموجودات المالية**
يتوقف القياس اللاحق للموجودات المالية غير المشتقة المالية على تصنيفها المبين أدناه:

أ) **الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة**
يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية فقط بدفعات من المبلغ الأصلي والعمولة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يدرج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل.

يتم إثبات النمم المدينة التجارية في الأصل بمبلغ العوض غير المشروط ما لم تتضمن على مكون تمويل هام عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالنمم المدينة بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذا تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على النقدية وشبه النقدية والنمم المدينة التجارية والموجودات المالية الأخرى والمبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

ب) **الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**
يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية بدون خصم تكاليف المعاملات التي قد تتكبدها المجموعة عند بيع الأصل المالي أو استبعاده في المستقبل.

قامت المجموعة بتصنيف الأوراق المالية المتداولة والصناديق المدارة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ج) **الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**
يتم إعادة قياس الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، ولا يتم خصم تكاليف المعاملات التي قد يتم تكبدها عند استبعاد الأصل المالي في المستقبل.

عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، يتم إعادة تصنيف تسويات القيمة العادلة المتراكمة المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. ومع ذلك، ليس هناك إعادة تصنيف لاحق للأرباح والخسائر القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة في حالة أدوات حقوق الملكية.

## ٤. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

### ٤-٨ الأدوات المالية –تتمة

فيما يلي بيان إثبات وعرض الأرباح والخسائر لكل فئة من فئات القياس:

| فئة القياس | إثبات وعرض الارباح والخسائر |
|---|---|
| التكلفة المطفأة | يتم إثبات البنود المتأتية في الربح أو الخسارة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية،<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس القيد، و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية.<br><br>عند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإنه يتم إثبات الربح أو الخسارة في الأرباح أو الخسائر. |
| القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر، فيما عدا البنود التالية، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة:<br>• إيرادات العمولة باستخدام طريقة العمولة الفعلية،<br>• خسائر الائتمان المتوقعة وعمليات عكس قيد الخسائر، و<br>• مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية. |
| عرض المكاسب أو الخسائر في الدخل الشامل الآخر | يتم إثبات الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة، وذلك ما لم تمثل بشكل واضح جزءًا مستردًا من تكلفة الاستثمار. لا يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة تحت أي ظرف من الظروف. |
| القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | يتم إثبات الأرباح والخسائر، سواء عند القياس اللاحق، أو التوقف عن الإثبات، في الربح أو الخسارة. |

**القياس اللاحق للمطلوبات المالية**

**أ) التكلفة المطفأة**

بعد الإثبات الأولي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة المحسوبة وفقًا لطريقة العمولة الفعلية باستثناء المطلوبات التالية:

١. المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
٢. التي تنشأ عندما لا تكون الموجودات المالية المحولة مؤهلة للتوقف عن الإثبات أو يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة الارتباط المستمر،
٣. التي تمثل التزامات لمنح قروض بأسعار تقل عن معدلات العمولة السائدة في السوق وغير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،
٤. التي تمثل عقود ضمان مالي، و
٥. العوض المحتمل الذي يتم إثباته من قبل الشركة المستحوذة في عملية تجميع أعمال يسري عليها المعيار الدولي للتقرير المالي (٣). يقاس هذا العوض المحتمل لاحقًا بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في الربح أو الخسارة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر المطلوبات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة. والاستثناء الوحيد هو للمكاسب والخسائر الناتجة عن بعض المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتعين على المنشأة عرض أثار التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بالمطلوبات في الدخل الشامل الآخر.

تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على القروض والمستحقات والأرصدة الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة.

**ب) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تشمل المطلوبات المالية التي تندرج تحت هذه الفئة ما يلي:

١. المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة، و
٢. المطلوبات المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بعد الإثبات الأولي، تقوم المجموعة بقياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة مع إثبات التغييرات في الربح أو الخسارة.

يتم تقسيم الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المطلوبات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بشكل عام وعرضها على النحو التالي:

١. يتم عرض مبلغ التغير في القيمة العادلة للالتزام المالي والذي يُعزى إلى التغيرات في مخاطر ائتمان تلك المطلوبات المالية في الدخل الشامل الآخر، و
٢. يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية في الربح أو الخسارة.

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-٨ الأدوات المالية - تتمة

ج) المطلوبات بخلاف المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
تقاس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العمولة الفعلي. يتم تعديل متحصلات إصدار الدين على مدى عمر الدين بحيث تكون القيمة الدفترية عند الاستحقاق هي المبلغ الواجب سداده عند الاستحقاق.

### ٣ - الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم لاحتمالية وجود دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إن كان للإنراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) من المنشأة تطبيق نموذج لقياس خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إدراج الخسائر الائتمانية.
تقوم المنشأة بدلاً من ذلك، باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل تقرير مالي. يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهرًا من الخسائر المتوقعة أو (ب) الخسائر المتوقعة طويلة الأجل في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري منذ البداية، عندئذ يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية طويلة الأجل.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة وفقاً للمعيار واحتساب خسائر الائتمان مقبلاً لتوقعات الخسائر الائتمانية على مدى عمر الأصول المالية حيث قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تقوم على خبرة المجموعة السابقة فيما يتعلق بخسائر الائتمان، وتعديلها بالنسبة للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

فيما عدا الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وتستمر إيرادات الفائدة على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. ويتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما لا يكون هناك احتمال واقعي للاسترداد المستقبلي وتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة.

أما فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الآخر فإنه يتم إثبات مخصص الخسارة في قائمة الدخل الشامل الآخر والمتراكم في احتياطي اعادة تقييم الاستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي. وفي كل الاحوال فيما إذا في سنة لاحقة - زاد أو نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة او تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

### التوقف عن إثبات الموجودات المالية

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية من قائمة المركز المالي عند انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو تحويلها أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية في الربح أو الخسارة.

### التوقف عن اثبات المطلوبات المالية

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المبني أو الغائه أو انتهاء مدته.

### ٤ - مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج بالصافي في قائمة المركز المالي وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ التي تم إثباتها، وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسديد المطلوبات في آن واحد.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٤-١٠ النقدية وشبه النقدية
تتكون النقدية وشبه النقدية الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع البنكية والتي تخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ويتم استبعاد النقدية وشبه النقدية الخاضعة لقيود بنكية وغير متاحة للاستخدام من النقدية وشبه النقدية لغرض اعداد قائمة التدفقات النقدية.

٤-١١ الأراضي متاحة للبيع
يتم قياس الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. ويتم تحديد التكلفة على أساس تكلفة المتوسط المرجح.

تتضمن تكلفة الأراضي المتاحة للبيع صافي قيمة الشراء والمصاريف المباشرة الأخرى المتعلقة بتكلفة الشراء. ويتكون صافي القيمة البيعية من سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

٤-١٢ المصاريف المدفوعة مقدماً
يتم إثبات المصاريف المدفوعة مقدماً في حال تم السداد قبل الحصول على حق الوصول إلى استلام الخدمات وقياسها بمبالغ رمزية. كما يتم التوقف عن إثباتها وتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر إما مع مرور الوقت أو من خلال الاستخدام والاستهلاك.

يتم إدراج المصاريف المدفوعة مقدماً ضمن الموجودات المتداولة، باستثناء ما إذا كان من المتوقع استلام البضاعة والخدمات المتعلقة بها وتقديمها بعد أكثر من اثني عشر شهراً بعد نهاية فترة التقرير، وفي هذه الحالة، يتم تصنيف هذه الموجودات على أنها موجودات غير متداولة.

٤-١٣ منافع الموظفين

أ) برامج المنافع المحددة
تقدم المجموعة خطة منافع محددة لموظفين وفقاً لنظام العمل بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ.

ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة والذي يأخذ في اعتباره بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسة المجموعة.

ويتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل فوري من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزام المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج.

يتم احتساب تكاليف التزامات المنافع المحددة باستخدام تكاليف التقاعد المحددة إكتوارياً في نهاية السنة السابقة، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وباي أحداث هامة تقع لمرة واحدة مثل تعديل البرامج وتقليص الأيدي العاملة والسداد. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث لمرة واحدة، يتم تحديد الالتزامات الإكتوارية استناداً للافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الافتراضات أو الترتيبات خلال الفترة الأولية، فإنه يتم اعتمارها لإعادة قياس هذه الإلتزامات والتكاليف المتعلقة بها.

يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام برامج المنافع المحددة التي تتكون من أرباح وخسائر اكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بإحتساب صافي الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس صافي التزام المنافع المحددة او الأصل. يتم تسجيل صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بها لبرامج المنافع المحددة في الأرباح أو الخسائر.

عندما تتغير منافع برنامج أو عندما يتم تقليص مدة البرنامج فانه يتم تسجيل التغير الناتج في المنفعة التي تتعلق بالخدمة السابقة او الأرباح أو الخسائر من التقليص فوراً في الأرباح أو الخسائر.

ب) منافع الموظفين قصيرة الأجل
يتم الاعتراف بالالتزام عن المنافع المستحقة للموظفين والمتعلقة بالأجور والرواتب بما في ذلك المنافع غير النقدية، والإجازة السنوية والإجازة المرضية وتذاكر السفر خلال الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها، وكذلك المبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمة على أساس أن الخدمة ذات الصلة قد تم تأديتها. تقاس الإلتزامات المعترف بها والمتعلقة بمنافع الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ غير المخصوم والمتوقع ان يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

ج) منافع الموظفين لما بعد إنتهاء الخدمة
تقوم المجموعة بسداد إشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الإجتماعية، وبمثل خطة مساهمة محددة وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة – تتمة

٤-١٣ الزكاة
تخضع المجموعة للزكاة وفقًا للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الزكاة على الربح أو الخسارة. إن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند استكمال الربط النهائي يتم المحاسبة عنها عند تحديد هذه المبالغ.

٤-١٤ المخصصات
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ هذا الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة بالفعل. يتم إثبات المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريًا، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الحالي قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في الأرباح أو الخسائر.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

٤-١٥ الموجودات والمطلوبات المحتملة
لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال الحصول على منافع اقتصادية. يتم إجراء تقويم، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المجموعة بصورة كاملة.

٤-١٦ القروض
يتم إثبات القروض مبدئيا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. تقاس القروض لاحقًا بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة خلال فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى حد أنه من المحتمل أن بعض أو كل التسهيل سيتم سحبه. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى يحدث السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الأتعاب كمصاريف مدفوعة مقدما لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. إن الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاؤها أو تحويلها إلى طرف آخر والعوض المدفوع، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متحمل بها، يتم إثباته في الربح أو الخسارة كدخل آخر أو كتكاليف تمويل.

تصنف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية المطلوبات لمدة ١٢ شهرًا على الأقل بعد فترة التقرير المالي.

تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بالاقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل مؤهل باستخدام معدل الرسملة على تلك المرحلة التي يتم فيها فعليا إتمام تهيئ الأصل الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على الأرباح أو الخسائر. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة، ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-١٧ الإيرادات

يتم إثبات وقياس الإيرادات الناشئة عن العقود وفقا لمتطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ما لم تكن هذه العقود ضمن نطاق معايير أخرى، حيث يتم إدراج الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس الثمن الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل الخدمات إلى العميل.

يتم قياس الايراد على أساس العوض المحدد في العقد مع العميل وتستثني المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. وتعترف المجموعة بالايرادات عند تحويل السيطرة على المنتجات أو الخدمات المقدمة للعميل.

يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ حيث تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استنادا إلى النهج خمسوات التالية:

أ) تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد

ب) تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من اجل نقل بضائع او تقديم خدمات للعميل.

ج) تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من المجموعة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

د) توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأدية التزام الأداء

ه) إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

و) تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:

ز) حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت، أو

ح) أداء المجموعة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين او الانشاء، او

ط) اداء المجموعة للالتزام لا يكون أصلا لاستخدامات أخرى للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.
عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإن ما تجاوز مبلغ الثمن المقرر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من التزام العقد. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ بالحسبان شروط الدفع التعاقدية المحددة.

يتم إدراج الإيرادات في الأرباح أو الخسائر بمقدار الحد المتوقع لتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة مع إمكانية قياس الإيرادات والتكاليف - حينما يطبق - بصورة يعتد بها.

وتتمثل إيرادات الشركة في:

<u>إيرادات التأجير</u>

يتم إثبات الإيرادات وفقا لما هو موضح أعلاه ويتم إدراج إيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة أو العوائد جراء التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي وتعتبر كجزء لا يتجزأ من القيمة الدفترية للعقد المؤجر وإدراجه على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

<u>إيرادات بيع الأراضي والعقارات</u>

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

### ٤-١٨ ترجمة العملات الأجنبية

يتم، في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة أولا للإثبات. ويعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية. يتم إثبات الفروقات الناتجة عن سداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملات أجنبية بأسعار التحويل السائدة في التاريخ 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 أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، يتم إثباتها أيضا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

## ٤- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-١٣ ترجمة العملات الأجنبية - تتمة

عند تحديد اسعار التحويل الفورية المستخدمة عند الإثبات الأولي للموجودات أو المصاريف أو الإيرادات ذات العلاقة (أو جزء منها) عند التوقف عن إثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالعوض المدفوع مقدما، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه المنشأة في الأصل بإثبات الموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة من العوض المدفوع مقدما. وفي حالة وجود دفعات متعددة مدفوعة او مستلمة مقدما، تقوم المجموعة بتحديد تاريخ المعاملة الذي تم فيه استلام أو سداد العوض مقدما.

### ٤-١٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقويم للتأكد من وجود اي دليل على وجود انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل او عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصا تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة العادلة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم والذي يعكس تقديرات أسواق تقييمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد، يؤخذ بالاعتبار أخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعمة بمضاعفات للتقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء العقارات المعاد تقويمها سابقاً حيث يُضاف إعادة التقويم إلى الدخل الشامل الأخر . وفي مثل هذه الحالة، يتم أيضا إثبات الانخفاض في القيمة العادلة في الدخل الشامل الاخر إلى أن تصل إلى مبلغ إعادة التقويم السابق.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم إجراء تقويم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية للتأكد من وجود دليل على عدم وجود خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً أو تقصانها. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد يعتبر محدوداً بحيث لا تزيد القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد له ولا عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم اثبات خسارة الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الدخل الشامل الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقويم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة إعادة تقويم

### ٤-١٥ عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية هي أو مضمونها عقد ايجار يستند إلى جوهر الاتفاقية في تاريخ بداية العقد. يتم تقييم الاتفاقية لتحديد ما إذا كان الوفاء بالاتفاقية يعتمد على استخدام اصل ما او موجودات او أن الاتفاقية تنقل الحق في استخدام الأصل او موجودات حتى لو لم يتم تحديد الأصل (او تلك الأصول بشكل صريح في الاتفاقية.

المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف إن وجد، بموجودات ومطلوبات متعلقة بعقود الإيجار التي تنطبق عليها متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث، يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل . يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح والخسارة على مدى فترة الايجار بحيث يتم تحقيق معدل عمولة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة .

يتم استهلاك حق استخدام الأصل بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار.
- اي دفعات إيجارية تم سدادها في او قبل تاريخ بدء العقد ناقص اي حوافز ايجارية مستلمة
- تكاليف التجديد، إن وجد.

تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمجموعات الايجار التالية :

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها ) ناقصا اي حوافز ايجار مدينة.
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند الى مؤشر او معدل، إن وجد.
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات للقيمة المتبقية .
- سعر ممارسة خيار الشراء اذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار إن وجد.

دفعات الغرامات فالخاصة بإنهاء عقد الإيجار، اذا كانت مدة الإيجار تعكس بشكل معقول من ممارسة المستأجر لذلك الخيار، إن وجد.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٢٠ عقود الإيجار - تتمة
يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض التدريجي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في الربح والخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الإقتراض. لا يوجد أثر على المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث ان عقود الإيجار الموجودة في المجموعة تعتبر من عقود الإيجار قصيرة الأجل ذات فترات إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل.

المجموعة كمؤجر
يتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ذات الصلة.

٤-٢١ المصاريف
يتم إثبات المصروف عند تكبدها على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي. تشتمل المصاريف العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تشكل على وجه التحديد جزءا من تكلفة الإيراد المباشرة. يتم توزيع المصاريف المشتركة الأخرى ما بين تكاليف إيرادات ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

٤-٢٢ ضريبة القيمة المضافة
يتم إثبات الإيرادات والمصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:
- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة المعاملات.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من أو المستحق لدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

٤-٢٣ ربحية السهم
اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم أسهم الشركة من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال الشركة.

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الدخل العائد إلى حملة الأسهم للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٢ على ٢٠٠ مليون سهم عادي.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم للمجموعة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

وبما أن المجموعة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

٤-٢٤ توزيعات الأرباح النقدية
تسجل الشركة توزيعات الأرباح النقدية للمساهمين كمطلوبات عند الموافقة على التوزيع. ووفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح عندما يتم اعتمادها من قبل الجمعية العامة ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٤-٢٥ المعايير والتفسيرات الجديدة
قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ (ما لم يرد خلاف ذلك).

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨**
تهدف التعديلات الى تحسين إلى افصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

**المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد**
لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير او تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، اذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

**تعديلات على المعايير الدولي للتقرير المالي ١٦- التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار**
تتمثل هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للمالي ١٦. لتوضيح طريقة محاسبة الشركة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود الإيجار بانها مدفوعات عقود ايجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جدا أن يتأثر

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة او غير متداولة**
توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الشركة الامتثال لها خلال اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات وتهدف هذه التعديلات إلى تحسين المعلومات التي توفرها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين**
تهدف هذه التعديلات إلى إضافة متطلبات الإفصاح، و"العلامات" ضمن متطلبات الإفصاح القائمة، التي تطلب من الكيانات تقديم معلومات نوعية وكمية عن ترتيبات تمويل الموردين.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم امكانية التحويل**
فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالية المعدلة للإفصاح عن الاستدامة سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٤ أو بعد ذلك التاريخ التي تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

**المعيار الدولي للتقرير (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة"**
يتضمن هذا الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.

**المعيار الدولي للتقرير (الاستدامة ٢) "الافصاحات المتعلقة بالمناخ"**
هو أول معيار موضوعي صادر يحدد متطلبات المنشأة للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.

## ٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٤-٢٢ المعلومات القطاعية

يتم التقرير عن قطاعات الأعمال التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تعتبر الإدارة أن عمليات المجموعة تتكون من قطاع تشغيلي رئيسي واحد. وبناء على ذلك فإن عرض المعلومات القطاعية المختلفة غير قابل للتطبيق. علاوة على ذلك، فإن المجموعة تقوم بأنشطتها داخل المملكة العربية السعودية

## ٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات الى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات او في فترة المراجعة والفترات المستقبلية اذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

### ٥-١ الأحكام

#### ٥-١-١ تحديد السيطرة

إن تحديد سيطرة المجموعة يتوقف على طريقة إتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة في الشركات المستثمر فيها. هذا وتمتلك المجموعة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت لشركتها التابعة، بيعا مع زيادة حصتها في الملكية خلال عام ٢٠٢١ تمت بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق السيطرة على الشركة التابعة حيث أصبح للمجموعة حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها، وبالتالي أصبح المساهمون الآخرون لا يمتلكون حقوق تصويت كافية تمكنهم من تجاوز توجيهات المجموعة. وبالتالي، قامت المجموعة بتوحيد الشركة التابعة المستثمر فيها والتي استوفت ما تم ذكره كجزء من القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

#### ٥-١-٢ تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي ثمن متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي ثمن غير نقدي في العقد.

#### ٥-١-٣ تصنيف العقارات الإستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد إذا ما كان العقار مؤهلا كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ عقارات استثمارية. عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة.

#### ٥-١-٤ التزامات عقود إيجار تشغيلي - المجموعة كمؤجر

تبرم المجموعة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة على محفظتها للعقارات الإستثمارية. حددت المجموعة بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات بأنها تحتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود إيجار تشغيلي.

## ٥. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

### ٥-٢ التقديرات والافتراضات

#### ٥-٢-١ منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل حركة توظيف الموظفين

نتيجة للتعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يعتبر بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الإفتراضات. يتم فحص جميع الإفتراضات في تاريخ التقرير المالي. إن معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد الموقوفي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية.

#### ٥-٢-٢ انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

خسائر الائتمانية المتوقعة

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها. وتقوم الشركة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرا هاما. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالشركة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

#### ٥-٢-٣ الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل والتلف الطبيعي، تقوم الادارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الاستهلاك دوريا للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع نموذج المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول. ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات المالية والمستقبلية، إن وجدت.

#### ٥-٢-٤ الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات حدوث انخفاض في القيمة لكافة العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وتلك عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وعند إجراء عمليات احتساب القيمة العادلة، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المدرة للنقدية وتختار معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

#### ٥-٢-٥ انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما اذا كان هناك مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير الملموسة لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال، تقوم الإدارة بتقييم للتدفقات النقدية المستقبلية من الأصل أو لوحدة المحققة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

#### ٥-٢-٦ مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد للاستمرار في نشاطها في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، لم تحث الإدارة على دراية بأي عدم تيقن جوهري قد يلقي بضلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفق مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، تم الاستمرار في اعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

٦. ممتلكات ومعدات

| | أجهزة كهربائية ومكيفات<br>ريال سعودي | سيارات<br>ريال سعودي | أجهزة حاسب آلي<br>ريال سعودي | أثاث وتجهيزات<br>ريال سعودي | عدد وأدوات<br>ريال سعودي | أعمال رأسمالية تحت التنفيذ<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| التكلفة | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٣ | ١,٢٩٢,٥٥٦ | ٣٣٧,٩٨٢ | ٧٠١,٥٦٧ | ٤,٣٠١,٠٦٥ | ١٩٢,٨٤١ | ٣٣٨,٢٧٤ | ٧,١٦٤,٢٨٥ |
| إضافات | ٥,١٥٢ | ١٠٣,٠٠٠ | ١٢٠,٤٨٥ | ٧٢٨,٥٣٠ | - | - | ٩٥٧,١٦٧ |
| تحويلات | - | - | - | ٣٣٨,٢٧٤ | - | (٣٣٨,٢٧٤) | - |
| إستبعادات | - | (٤٩,٤٨٢) | - | - | - | - | (٤٩,٤٨٢) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ١,٢٩٧,٧٠٨ | ٣٩١,٥٠٠ | ٨٢٢,٠٥٢ | ٥,٣١٧,٨٦٩ | ١٩٢,٨٤١ | - | ٨,٠٧٦,٩٧٠ |
| الاستهلاك المتراكم | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٣ | ١,١٤٣,٦٤٩ | ٢١٥,٨٦٥ | ٦٤٨,٢٠٧ | ٣,٦٣٧,٩١٠ | ١٨٥,٤٣٥ | - | ٥,٨٣١,٠١٦ |
| المحمل خلال السنة | ٦٠,٢٢٦ | ٤٨,٢٩٦ | ٦٢,٤٩٦ | ٢٥٠,٤٣٨ | ٣,٥٤٢ | - | ٣٨٤,٩٩٧ |
| إستبعادات | - | (٤٩,٤٨٢) | - | - | - | - | (٤٩,٤٨٢) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ١,٢٠٣,٨٧٥ | ٢١٤,٦٢٥ | ٦٧٠,٧٠٦ | ٣,٨٨٨,٣٤٨ | ١٨٨,٩٧٧ | - | ٦,١٦٦,٥٣١ |
| صافي القيمة الدفترية | | | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٩٣,٨٣٣ | ١٧٦,٨٧٥ | ١٥١,٣٤٦ | ١,٤٢٩,٥٢١ | ٣,٨٦٤ | - | ١,٩٠٥,٤٣٩ |

تم تحميل لمصروف إهلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ على النحو التالي:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي |
|---|---|
| تكلفة الإيرادات | ١٩٦,٩٣٤ |
| مصروفات عمومية وإدارية | ١٨٨,٠٦٣ |
| | ٣٨٤,٩٩٧ |

٦- ممتلكات ومعدات - تتمة

| | أجهزة كهربائية ومكيفات ريال سعودي | سيارات ريال سعودي | أجهزة حاسب آلي ريال سعودي | أثاث وتجهيزات ريال سعودي | عدد وأدوات ريال سعودي | أصول رأسمالية تحت التنفيذ ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ | ١,٢٩٢,٥٥٦ | ١٢٩,٩٨٢ | ٦٨٤,٥٤٢ | ٣,٧٧٣,٩٣٣ | ١٩٢,٨٤١ | ٥٥٣,٨٥٣ | ٦,٧٢٧,٧٠٧ |
| اضافات | - | ١٠٨,٠٠٠ | ١٧,٠٢٥ | ١٣,٥٢٨ | - | ٢٩٨,٠٢٥ | ٤٣٩,٥٧٨ |
| تحويلات | - | - | - | ٥١٣,٦٠٤ | - | (٥١٣,٦٠٤) | - |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١,٢٩٢,٥٥٦ | ٢٣٧,٩٨٢ | ٧٠١,٥٦٧ | ٤,٣٠١,٠٦٥ | ١٩٢,٨٤١ | ٣٣٨,٢٧٤ | ٧,١٦٤,٢٨٥ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ | ١,٠٨١,٥٨٥ | ١٨٤,٦٤٩ | ٦٢٤,١٥٠ | ٣,٤٦٤,٤٦١ | ١٧٩,٨٩٩ | - | ٥,٥٣٤,٧٤٧ |
| المحمل خلال السنة | ٤٢,٠٦٤ | ٣١,١٦٦ | ٢٤,٠٥٧ | ١٧٣,٤٤٦ | ٥,٥٢٦ | - | ٢٩٦,٧٦٩ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١,١٤٣,٦٤٩ | ٢١٥,٨١٥ | ٦٤٨,٢٠٧ | ٣,٦٣٧,٩١٠ | ١٨٥,٤٢٥ | - | ٥,٨٣١,٠١٦ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ١٤٨,٩٠٧ | ١٩٢,١٦٧ | ٥٣,٣٦٠ | ٦٦٣,١٥٥ | ٧,٤٠٦ | ٣٣٨,٢٧٤ | ١,٣٣٣,٢٦٩ |

تم تحميل إستهلاك ممتلكات ومعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على النحو التالي:

| | ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|
| تكلفة الايرادات | ١٩٨,٧٨٤ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٩٧,٤٨٥ |
| | ٢٩٦,٢٦٩ |

٧- عقارات استثمارية

| | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | | | |
|---|---|---|---|---|
| | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت تنفيذ | الإجمالي |
| **التكلفة:** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، ايضاح ٣٧) | ٣٤١,٠٩٢,٣٥٢ | ٢٧٦,٧٣٥,٦٢٢ | ٣,٩٦٦,٢٧٧ | ٦٢١,٥٩٤,٦٥١ |
| اضافات خلال السنة | - | - | ٢,٨٠٢,١٦٨ | ٢,٨٠٢,١٦٨ |
| استبعادات خلال السنة | (٩٢٣,٦١١) | (١,٧١٤,٢٠٢) | - | (٢,٦٣٧,٨١٣) |
| تحويلات | - | ٦,١٦٨,٥٤٥ | (٦,١٦٨,٥٤٥) | - |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٨١,٤٨٩,٦٦٥ | - | ٦٢١,٧٥٨,٦٠٦ |
| **مجمع الاستهلاك:** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، ايضاح ٣٧) | - | ٤٦,٨٤٩,٥٢٤ | - | ٤٦,٨٤٩,٥٢٤ |
| استهلاك السنة (ايضاح ٢٨) | - | ٧,١٠٩,٠٨١ | - | ٧,١٠٩,٠٨١ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٨,٩٨٤) | - | (٨,٩٨٤) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | - | ٥٣,٩٤٩,٦٢١ | - | ٥٣,٩٤٩,٦٢١ |
| **الانخفاض في القيمة:** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٣ (معدلة، ايضاح ٣٧) | - | ٣,٩١١,١٢٥ | - | ٣,٩١١,١٢٥ |
| عكس انخفاض خلال السنة | - | (٢,٤١٢,٣٦٦) | - | (٢,٤١٢,٣٦٦) |
| استبعادات خلال السنة | - | (١٢٦,١٢١) | - | (١٢٦,١٢١) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | - | ١,٣٧٢,٦٣٨ | - | ١,٣٧٢,٦٣٨ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٢٦,١٦٧,٧٠٦ | - | ٥٦٦,٤٣٦,٣٤٧ |

٧- عقارات استثمارية - تتمة

| | في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | | | |
|---|---|---|---|---|
| | أراضي | مباني | أعمال رأسمالية تحت تنفيذ | الإجمالي |
| *التكلفة:* | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧) | ٣٥٠,٧٨٥,٧٦٧ | ٢٩٨,٩١٥,٥٩٤ | ١٠,٦٠٩,٦٨٣ | ٦٣٠,٢٠٨,٠٤٤ |
| إضافات خلال السنة | - | ١,٣٠٨,٩٥٩ | ٦,٤٦٩,٧٢٠ | ٧,٧٧٨,٦٧٩ |
| استبعادات خلال السنة | (٩,٥٩٣,٤١٥) | (٦,٨٩٨,٩٥٧) | - | (١٦,٤٩٢,٣٧٢) |
| تحويلات | - | ١٣,٤١٠,٠٢٦ | (١٣,٤١٠,٠٢٦) | - |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣٤١,١٩٢,٣٥٢ | ٢٧٦,٢٣٥,٦٢٢ | ٣,٦٦٦,٣٧٧ | ٦٢١,٥٩٤,٢٥١ |
| *مجمع الاستهلاك:* | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧) | - | ٤٢,٩٠٠,٩٨٦ | - | ٤٢,٩٠٠,٩٨٦ |
| استهلاك السنة (إيضاح ٢٨) | - | ٦,٨٢٣,٩٢٥ | - | ٦,٨٢٣,٩٢٥ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٢,٨٧٥,٣٨٧) | - | (٢,٨٧٥,٣٨٧) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | - | ٤٦,٨٤٩,٥٢٤ | - | ٤٦,٨٤٩,٥٢٤ |
| *الانخفاض في القيمة:* | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة، إيضاح ٣٧) | ٦٦,٦١٢ | ٤,٩٧٦,٨٣٢ | | ٥,٠٤٣,٤٤٥ |
| عكس الانخفاض خلال السنة | - | (١,٠٦٥,٧٠٧) | | (١,٠٦٥,٧٠٧) |
| استبعادات | (٦٦,٦١٢) | - | | (٦٦,٦١٢) |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | - | ٣,٩١١,١٢٥ | - | ٣,٩١١,١٢٥ |
| *صافي القيمة الدفترية:* | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٣٤١,١٩٢,٣٥٢ | ٢٢٥,٩٧٤,٩٧٣ | ٣,٦٦٦,٣٧٧ | ٥٧٠,٨٣٣,٦٠٢ |

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تجديدات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المجموعة

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٩٧ مليون ريال سعودي وكذلك قيمتها العادلة في ذلك التاريخ مبلغ ٤٠٥ مليون ريال سعودي.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات باسم بعض المساهمين للشركة التابعة (حقوق الملكية غير المسيطرة) والتي بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١ مليون ريال سعودي وكذلك قيمتها العادلة في ذلك التاريخ مبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي، و جاري نقل الملكية باسم للشركة التابعة.

تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه (ناصر خالد الطحيم، عبد الله محمد المهيني)، وكلاهما مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم")، ولهما عضويتان برقم ١٢١٠٠٠١٨١٦ ورقم ١٢١٠٠٠١٢٤٥، على التوالي وتعتبر شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه مقيم مستقل، غير مرتبط بالمجموعة، ويمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها.

## ٧- عقارات استثمارية - تتمة

بلغت القيمة العادلة وفقا للتقييم كلا من أراضي ومباني المجموعة ٧٥٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٦١ مليون ريال سعودي).

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: مدخلات غير الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

يوضح الجدول أدناه القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | المستوى ١<br>ريال سعودي | المستوى ٢<br>ريال سعودي | المستوى ٣<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | - | - | ٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨ | ٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨ |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | المستوى ١<br>ريال سعودي | المستوى ٢<br>ريال سعودي | المستوى ٣<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | - | - | ٦٦١,٤٣٥,٦٣٠ | ٦٦١,٤٣٥,٦٣٠ |

## ٨- موجودات غير ملموسة

| | برامج حاسب آلي | |
|---|---|---|
| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
| **التكلفة:** | | |
| في بداية السنة | ٣٧١,٤٨٣ | ٢٧٨,٤٩٣ |
| إضافات خلال السنة | - | ٩٢,٩٩٠ |
| في نهاية السنة | ٣٧١,٤٨٣ | ٣٧١,٤٨٣ |
| **مجمع الإطفاء:** | | |
| في بداية السنة | ٢٧٨,٠١٥ | ٢٦٥,٦١٢ |
| إطفاء السنة (إيضاح ٢٩) | ٢٤,٠٠٠ | ١٢,٤٠٢ |
| في نهاية السنة | ٣٠٢,٠١٥ | ٢٧٨,٠١٥ |
| **صافي القيمة الدفترية:** | | |
| في ٣١ ديسمبر | ٦٩,٤٦٨ | ٩٢,٤٦٨ |

٩- استثمارات في مشاريع مشتركة

| | مشروع مركز تجاري الضاحية – بلوك ١٤ (٩-١) ريال سعودي | مشروع عمارة البديعة (٩-٢) ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٢٠,٠٩٩,٦٨٥ | ٩,٦٦٥,٣٢٧ | ٢٩,٧٦٥,٠١٢ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٢,٠٩٨,٣٧٠ | ٤٢٩,٦٤٩ | ٢,٥٢٨,٠١٩ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٢٢,١٩٨,٠٥٥ | ١٠,٠٩٥,٠٢٦ | ٣٢,٢٩٣,٠٨١ |

| | مشروع مركز تجاري الضاحية – بلوك ١٤ (٩-١) ريال سعودي | مشروع عمارة البديعة (٩-٢) ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ | ١٤,٥٥٩,٩٠٤ | ٩,٣٥٣,٠١٥ | ٢٣,٩١٢,٩١٩ |
| إضافات خلال السنة | ٥,٣٤٦,٩٩١ | - | ٥,٣٤٦,٩٩١ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ١٩٢,٨٢٠ | ٣١٢,٣١٢ | ٥٠٥,١٣٢ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | ٢٠,٠٩٩,٦٨٥ | ٩,٦٦٥,٣٢٧ | ٢٩,٧٦٥,٠١٢ |

٩.١ بتاريخ الأول من نوفمبر ٢٠١٩، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع احد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري تم إنشاؤه بحي الضاحية الشمالي بمدينة الرياض.

٩.٢ بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٨، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع احد المساهمين، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم انشاؤه بحي البديعة بمدينة الرياض.

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تمتلك المجموعة استثمارًا بنسبة ٩,٥١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩,٥١٪) في شركة بيت الاتحاد المالي وهي شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٩١١٤٢ بتاريخ ١ محرم ١٤٣٠ هـ (الموافق ٢٧ يناير ٢٠٠٩). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في الحفظ في الأوراق المالية، وذلك بتكلفة قدرها ٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم تصنيفه كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. توصلت إدارة المجموعة إلى عدم امكانية استرداد مبلغ هذا الاستثمار، وعليه تم تسجيل انخفاض في كامل قيمة الاستثمار.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| شركة بيت الاتحاد المالي | ٥,٥٠٠,٠٠٠ | ٥,٥٠٠,٠٠٠ | ٥,٥٠٠,٠٠٠ |
| يخصم: الانخفاض في القيمة | (٥,٥٠٠,٠٠٠) | (٥,٥٠٠,٠٠٠) | (٤,٧٨٥,٧١٠) |
| | - | - | ٧١٤,٢٩٠ |

كانت حركة الانخفاض في القيمة خلال السنة على النحو التالي:

| | ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٥,٥٠٠,٠٠٠ | ٤,٧٨٥,٧١٠ |
| الانخفاض خلال السنة | - | ٧١٤,٢٩٠ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٥,٥٠٠,٠٠٠ | ٥,٥٠٠,٠٠٠ |

### ١١- استثمارات في شركة زميلة

خلال عام ٢٠٢١، استحوذت الشركة التابعة على ١٥٪ من حصة شركة الحلا حطين العقارية ("شركة زميلة")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨٥١٣ بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٩ إبريل ٢٠٢١). تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الزميلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، وأنشطة وكلاء العمارة (مكاتب الدلالين).

فيما يلي حركة القيمة الدفترية للاستثمار:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| في بداية السنة | ٩,٩٢٦,٧٨٢ | ٩,٧٥٥,٨٠٣ | - |
| إضافات | - | - | ٩,٧٥٥,٨٠٣ |
| حصة الشركة في صافي الدخل للسنة | ١,٠٢٠,٦٦٧ | (٢١٩,٠٢١) | - |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة | (١٧٨,٣٤٧) | (٢٠٠,٠٠٠) | - |
| في نهاية السنة | ١٠,٧٦٩,١٠٣ | ٩,٩٢٦,٧٨٢ | ٩,٧٥٥,٨٠٣ |

### ١٢- موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار

| موجودات حق الاستخدام | ٣٢ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| التكلفة: | | |
| في بداية السنة | - | - |
| اضافات خلال السنة | ٤٦٦,٧٤٥ | - |
| في نهاية السنة | ٤٦٦,٧٤٥ | - |
| الاستهلاك المتراكم: | | |
| في بداية السنة | - | - |
| إضافات خلال السنة (إيضاح ٢٩) | ١٠٦,٧٠٣ | - |
| في نهاية السنة | ١٠٦,٧٠٣ | - |
| صافي القيمة الدفترية | ٣٦٠,٠٤٢ | - |

التزامات الإيجار

فيما يلي بيان تفاصيل حركة التزامات الإيجار.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| كما في ١ يناير | - | - |
| إضافات خلال السنة | ٤٦٦,٧٤٥ | - |
| مصروف عمولة خلال السنة (إيضاح ٣١) | ٣٠,١٩٦ | - |
| مدفوع خلال السنة | (١٣٤,٩٤٦) | - |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | ٣٦١,٩٩٠ | - |
| جزء متداول من التزامات إيجار | ١١٢,٢٧٥ | - |
| جزء غير متداول من التزامات إيجار | ٢٤٩,٧١٥ | - |

١٣- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

يمثل هذا البند استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية، وفيما يلي حركة الاستثمار خلال السنة:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| في بداية السنة | - | ٩٢,٨٧١,٠٥٨ | ١٤,٢٦١,٢٠٦ |
| إضافات خلال السنة | ٩,١٦٩,٤٤٤ | ٣٤,٠٢٢,٩٢٤ | ٢١,٥٩٩,٥٠٩ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٥٦,٨٩٣,٩٨٢) | (١٢,٨٩٣,٢٩١) |
| التغير في القيمة العادلة | ٤٦٧,٤٨٧ | - | ١,٩٠٣,٦٣٤ |
| في نهاية السنة | ٩,٦٣٦,٩٣١ | - | ٢٩,٨٧١,٠٥٨ |

١٤- ذمم مدينة تجارية، بالصافي

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| ذمم مدينة تجارية | ٤,٥٣١,٨٤٧ | ٤,٠٠٠,٢٠٤ | ٢,٧٨٧,٩٢٥ |
| يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٨٥٠,٥٨٨) | (٧٠٧,٥٣٥) | (٤٧٩,٧٤٤) |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٦٨١,٢٥٩ | ٣,٢٩٢,٦٦٩ | ٢,٣٠٨,٢٣١ |

الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة على النحو التالي:

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٧٠٧,٥٣٥ | ٤٧٩,٧٤٤ |
| المخصص خلال السنة (ايضاح ٢٩) | ٥٨٣,٠٥٢ | ٢٢٧,٧٩١ |
| ديون مشطوبة | (٤٣٩,٩٩٩) | - |
| الرصيد في نهاية السنة | ٨٥٠,٥٨٨ | ٧٠٧,٥٣٥ |

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

| | ٠ - ٩٠ يوماً ريال سعودي | ٩١ - ٢٤٠ يوماً ريال سعودي | ٢٤١ - ٣٦٠ يوماً | أكثر من ٣٦٠ يوماً ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | | | | | |
| اجمالي القيمة الدفترية | ١,٩٧٤,٦٠٤ | ٩٠٧,٥٩٥ | ٨١٩,٥٣١ | ٨٣٠,١١٧ | ٤,٥٣١,٨٤٧ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٤١٤ | ١,٣١٢ | ١٩,٠٤٥ | ٨٣٠,١١٧ | ٨٥٠,٥٨٨ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٪٠ | ٪٠,١ | ٪٢ | ٪١٠٠ | ٪١٩ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | | | | | |
| اجمالي القيمة الدفترية | ١,٨٠٠,٠٢٣ | ١,٣٩١,٨٩٢ | ٧,٢٥٠ | ٨٠٥,٠٥١ | ٤,٠٠٠,٢٠٤ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ١٨,٤٩٤ | ٤٨,٢٩٥ | - | ٦٣٠,٧٧٦ | ٧٠٧,٥٣٥ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٪٢ | ٪٣ | ٪٠ | ٪٧٨ | ٪١٨ |

## ١٥- مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات مالية أخرى

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| دفعة موظفين مدينة | ٥٢٥,٠٠٧ | ٤٥٤,١٨٦ | ٤٣٩,٠٩٣ |
| مصاريف مدفوعة مقدما | ٢٤٩,٤٩٠ | ٥٩٧,٤٠٦ | ٤٢٢,٤٩٩ |
| ضريبة قيمة مضافة مدينة | - | - | ٤٠٣,٨١٠ |
| أخرى | ٧٥٨,٥٢٧ | ١٣٣,٧٣٤ | ٢٠٢,٧١٧ |
| | ١,٥٣٣,٠٢٤ | ١,١٨٥,٣٢٢ | ١,٤٦٨,١١٩ |

## ١٦- أراضي متاحة للبيع

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أراضي لأجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة.

إن حركة الأراضي المتاحة للبيع خلال السنة كما يلي:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد بداية السنة | - | - |
| إضافات خلال السنة | ١٩,٩٣٧,٠١٦ | - |
| استبعادات خلال السنة | (١,٥٠٤,٧٩٩) | - |
| | ١٨,٤٣٢,٢١٧ | - |

خلال السنة قامت الشركة ببيع جزء من الأراضي المتاحة للبيع وفقاً لما يلي:

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| مبيعات | ٢٧ | ٢,١٧١,٧٠٠ | - |
| تكلفة مبيعات | ٢٨ | (١,٥٠٤,٧٩٩) | - |
| الربح المحقق | | ٦٦٦,٩٠١ | - |

## ١٧- نقدية وشبه النقدية

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| نقد لدى البنوك | ٨,٧٦٦,٩٩٨ | ٢,٤١٥,١٨٧ | ١٤,١٠٧,٢٩٧ |
| ودائع بنكية | ١٤,٥٨٤,٤٠٢ | - | - |
| نقد في الصندوق | - | ٨,٩٢٧ | ٨,٤٥١ |
| | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ | ٢,٤٢٤,١١٤ | ١٤,١١٥,٨٤٨ |

تمثل الودائع قصيرة الأجل استثمار في ودائع مضاربة وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل لدى عدد من البنوك المحلية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الودائع قصيرة الأجل للمجموعة ١٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء). وبلغت إيرادات التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٣٣٩,٢٦٧ ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٨,١٠٧).

إضافة إلى ذلك، بلغت الإيرادات المستحقة من الودائع قصيرة الأجل ٨٤,٤٠٦ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: لا شيء).

## ١٨- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

### ١٨.١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تم تنفيذ المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| شركة الدولية للفنادق | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٦,٣٩٥,٠٠٠ | ٦,٣٩٥,٠٠٠ |
| | | مصاريف مدفوعة بالنيابة | - | ٤٩٣,٧٩٦ |
| صالح بن سليمان الحقباني | مساهم بالشركة التابعة | مبالغ خصمة إضافية في استثمار شركة تابعة من المساهم | ٤,٥٠٠,٠٠٠ | ٤,٣١٠,٠٠٠ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | مشتريات | ٦٤,٥٩٧ | ١,٤٤٦,٠٢٩ |
| | | إيرادات تأجير | ٢,٣١٣,٣٤٧ | ١,٩٥١,٨٣٣ |
| شركة الحقباني لتقانة المعلومات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | مشتريات | ٢٢٥,٤٢٩ | ٢٦٥,٢١٥ |
| | | إيرادات تأجير | ٩٢,٠٠٠ | ١٢٣,٦٨٣ |
| شركة بيت كعده | شريك في شركة زميلة | إيرادات تأجير | ٧٦,٤٧٥ | ٢٠,٦٩٢ |
| بدر سلمان الحقباني | مساهم في الشركة التابعة | شراء استثمارات عقارية | - | ١,٢٠٠,٠٠٠ |
| شركة اتحاد حطين العقارية | شركة زميلة | أتعاب إدارة | ١٤٧,٤٦٧ | ١٧٥,٠٦٦ |
| شركة حوار الدولية | مساهم في الشركة التابعة | توزيعات أرباح مستحقة | - | ٢١٩,٤٩٦ |
| الشركة العربية للمراوح | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١,٦٦٣,٧٠٥ | ١,٣٨١,٩١٠ |
| شركة قاد للأجهزة والمعدات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١٨٨,٠٢٥ | ١٢٨,٨٠٥ |
| مشروع عمارة البديعة | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ١,٤١٥,٢٣٠ | ١,٠٤٠,٦٣٠ |
| | | مدفوعات بالنيابة | ١٢٨,٢٦٠ | - |
| مشروع مركز تجاري النخلة – بلوك ١٤ | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٦,٠٢٢,٨٠٨ | ٦,٨٠٤,٠٩٤ |
| | | مدفوعات بالنيابة | ٣,٢٥١,١٤١ | ٥,١٩٦,٨٨٩ |
| شركة بدان العربية للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٩١,٠٢٩ | - |
| شركة سرعة الاتقان | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٢٦١,٩١٥ | ٢٤٢,٠٧٢ |
| شركة سند القابضة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١١١,٥٥٠ | - |
| شركة عهد الانارة للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٦٦,١٢٥ | ٤٣,١٦٥ |
| شركة قمة المواد التجارية | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٨٠,٠٩٨ | ٥٣,٤٣٧ |
| شركة كونكر للمقاولات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٢١٢,٩٧٠ | ٢٢٠,٧٧٢ |

## ١٨- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

### ١٨-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في نهاية السنة:

**المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة**

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| شركة اتحاد حطين العقارية | ١٤٨,٠٠٢ | ١٦١,٦٣٣ | ١٤٩,٢٤٨ |

**المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة**

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، إيضاح ٣٧) | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، إيضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|
| مشروع مركز تجزي التعاونية – بلوك ١٤ | ٣,٣٠٠,٠٣٢ | ٨٢٠,٨٩٧ | ١,٨٢٣,٢٤٠ |
| صالح بن سليمان الحقباني | ٣,٠٥٤,٠٠٠ | ٤,٥٥٤,٠٠٠ | ٨,٨٥٤,٠٠٠ |
| مشروع عمارة البديعة | ١,٩٠٦,٣١٠ | ٩٠٦,٥٥٣ | ٤٧٥,٢٢٠ |
| عبدالرحمن سليمان الحقباني | ٧٠٠,٩٠٩ | - | - |
| شركة حوار التولية | - | ٦١٣,٦٤٤ | ٤٠١,١٤٨ |
| شركة الحقباني للتقنية | - | ٥١,٧٥٠ | - |
| | ٨,٦٦١,٢٤٨ | ٦,٩٤٦,٨٤٤ | ١١,٥٥٣,٦٠٨ |

### ١٨-٣ تعويضات الإدارة العليا

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| تعويضات قصيرة الأجل | ٢,٠٥٦,٣٢٠ | ١,٤٨٦,٦١٢ |
| تعويضات طويلة الأجل | ٩٣,٧٣٥ | ٨٥,٧١١ |
| | ٢,١٥٠,٠٥٥ | ١,٥٧٢,٣٢٣ |

## ١٩- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من ٢٠٠ مليون سهم عادي قيمة كل سهم ١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٠٠ مليون ريال سعودي من ٢٠ مليون سهم عادي قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي).

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية بإجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم أسهم الشركة من ٢٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال الشركة.

## ٢٠- الاحتياطي النظامي

وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة القديم يجنب ١٠ % من صافي الربح السنوي لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠ % من رأس المال المدفوع، علماً بأن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. قامت الشركة بتعديل النظام الأساسي خلال عام ٢٠٢٣ وتم حذف فقرة الاحتياطي النظامي من النظام الأساسي الجديد. لم تقم الشركة بإتخاذ قرار بشأن هذا الاحتياطي.

٢١- احتياطيات أخرى

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| احتياطي اتفاقي | ٤١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (٣٧٨,٩٢٢) | (٥١٤,٢٤٥) | (٥٨٦,٢٣٨) |
| | ٣٩,٦٢١,٠٢٨ | ٣٩,٤٨٥,٧٥٥ | ٣٩,٤١٣,٧٦٢ |

قررت الجمعية العامة غير العادية في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠ الموافقة على توصية مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠ بتكوين احتياطي اتفاقي وتمويل من الرصيد المستحق على المساهمين بقيمة ٤٠ مليون ريال سعودي، وفقاً للنظام الأساسي للشركة فإن للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب ٢٥٪ من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

٢٢- الحصص غير المسيطرة

إن المعلومات المالية المختصرة للشركة التابعة للمجموعة التي لديها حصص غير مسيطرة موضحة ادناه:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، ايضاح ٣٧) | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، ايضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|
| الموجودات غير المتداولة | ٣٢٣,٧٨٢,٥٧٩ | ٣٢٢,٨٩٤,٦٤٨ | ٣٢٠,٥٠٩,٧٧٥ |
| الموجودات المتداولة | ١٢,٢٠٦,٢٦١ | ٥,٦٤٥,٣٣٨ | ١٥,٩٩٨,٧٧٧ |
| المطلوبات غير المتداولة | ٩,٨٤٤,٠٧٥ | ٢٥,٦٠٧,٧٠٢ | ٣٧,٧٨٤,٧٩٦ |
| المطلوبات المتداولة | ١٧,٦٨١,١٠٧ | ١١,٦٠٤,١١٣ | ١٩,٣١٤,٩٦٩ |
| حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة | ١٤١,٥٦١,١٨٤ | ١٣٤,٠١٨,١٧١ | ١٢٨,١٨٥,٠٢٧ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٦٥,٩٠٢,٤٧١ | ١٥٧,١٧٩,٦٢٩ | ١٥١,٠٥٣,٢٨٧ |
| إيرادات | ٣٨,٣٧٩,٥٦٤ | ٣٤,٨٢٣,٨٥٤ | ٢٨,٧٤١,٦٤٢ |
| صافي ربح السنة | ٢٨,٠٣٨,٣٧٨ | ٢٣,٢٧٠,٥٣٨ | ٢٧,٨٦٢,٥٣٤ |
| صافي ربح السنة العائد إلى: | | | |
| مساهمي الشركة | ١٢,٩٠٩,٣١٨ | ١٠,٧١٤,١٢٨ | ١١,٨٤١,٥٧٧ |
| الحصص غير المسيطرة | ١٥,١٢٩,٠٩٠ | ١٢,٥٥٦,٤١٠ | ١٦,٠٢٠,٩٥٧ |
| إجمالي الدخل الشامل العائد إلى: | | | |
| مساهمي الشركة | ١٢,٩٦٨,٠٠٦ | ١٠,٧٥٩,١٨٠ | ١١,٨٨٦,٦٠٥ |
| الحصص غير المسيطرة | ١٥,١٩٧,٨٤٠ | ١٢,٦٠١,٣٥٦ | ١٦,٠٨١,٨٧٦ |

فيما يلي الحركة على الحصص غير المسيطرة:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، ايضاح ٣٧) |
|---|---|---|
| رصيد الحصص غير المسيطرة أول المدة | ١٥٧,١٧٩,٦٢٩ | ١٥١,٠٥٣,٢٨٧ |
| الحصة في إجمالي الدخل الشامل | ١٥,١٩٧,٨٤٠ | ١٢,٦٠١,٣٥٦ |
| توزيعات أرباح للحصص الغير مسيطرة | (٦,٤٧٥,٠٠٨) | (٦,٤٧٥,٠٠٤) |
| | ١٦٥,٩٠٢,٤٧١ | ١٥٧,١٧٩,٦٢٩ |

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، قامت الشركة التابعة بتوزيع أرباح على المساهمين بقيمة ١٢,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي، وبلغ نصيب الحصص غير المسيطرة مبلغ ٦,٤٧٥,٠٠٨ ريال سعودي ونصيب مساهمي الشركة مبلغ ٥,٥٢٤,٩٩٢ ريال سعودي.

٢٣- قروض

فيما يلي الحركة في القروض:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| **قروض قصيرة أجل** | | | |
| في بداية السنة | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٠١٣,٤٣٨ | - |
| قروض مستلمة | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١,٥١٣,٤٣٨ |
| قروض مسددة | (١٥,٠٠٠,٠٠٠) | (١٩,٠١٣,٤٣٨) | (٥,٥٠٠,٠٠٠) |
| في نهاية السنة | - | ٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٠١٣,٤٣٨ |
| **قروض طويلة أجل** | | | |
| في بداية السنة | ٧٨,٠٢٢,٣٧٢ | ١٢٢,٦٧٢,٨١٧ | - |
| قروض مستلمة | ٥١,٢٧٥,٠٠٠ | ١٣,٥٧٠,٠٠٠ | ١٢٢,٦٧٢,٨١٧ |
| قروض مسددة | (٤٥,٤٥٤,١٧٧) | (٥٨,٢٢٠,٤٤٥) | - |
| في نهاية السنة | ٨٣,٨٤٣,١٩٥ | ٧٨,٠٢٢,٣٧٢ | ١٢٢,٦٧٢,٨١٧ |
| قروض طويلة أجل - جزء متداول | ٢٨,٧٣١,٤٩٦ | ١٣,٠٣٦,٧٥٤ | ١٨,٠٧٢,٣٥٧ |
| قروض طويلة أجل - جزء غير متداول | ٥٥,١١١,٦٩٩ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ | ١٠٤,٦٠٠,٤٦٠ |

حصلت المجموعة على تسهيلات قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من عدد من البنوك المحلية وتحمل التسهيلات عمولة وفقًا لسعر المائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا هامش ربح متفق عليه.

إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنية من المجموعة، بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.

بلغت الأعباء المالية للفترة ٦,١٦٧,٩٨٠ ريال سعودي وتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٤,٦٩٦,٨٦٤ ريال سعودي). (إيضاح ٣٠)

٢٤- التزامات منافع الموظفين

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٤٠٦,٩٧١ | ١,٢٤٦,٨١١ | ١,٢٥٧,٨٤٨ |
| تكلفة الخدمة الحالية | ٢٥٩,٥٨٨ | ٢٤١,٧٥١ | ١٤٤,٥٨٥ |
| مصروف عمولة | ٥٧,١٠١ | ٣٩,٢٧٣ | ٢٧,٠٧٣ |
| مصروف مدفع للموظفين المثبت في الربح أو الخسارة | ٣١٦,٦٨٩ | ٢٨٠,٩٧٤ | ١٨١,٦٥٨ |
| منافع مدفوعة | (٨٦,٣١٥) | (٧,٨٧٥) | (٩٢٨,٤٩٣) |
| أرباح اكتوارية مثبتة في الدخل الشامل الآخر | (٢٠٤,٠٥٢) | (١١٦,٩٣٩) | ٣٥,٧٩٨ |
| الرصيد في نهاية السنة | ١,٤٢٩,٩٩٣ | ١,٤٠٦,٩٧١ | ١,٢٤٦,٨١١ |

٢٤- التزامات مناقع الموظفين - تتمة

*الافتراضات المستخدمة والمخاطر*
فيما يلي بيان الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد التزامات مناقع الموظفين:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| معدل الخصم | ٪٤,٩٤ – ٤,٥ | ٪٤,١٥ – ٤,٠٧ |
| المعدل المتوقع لزيادة الرواتب | ٪٢ | ٪٢,٥-٢ |
| سن التقاعد المفترض | ٦٠ | ٦٠ |

إن التزامات مناقع الموظفين تعرض المجموعة عادة لمخاطر اكتوارية مثل مخاطر العملة والمخاطر المتعلقة بطول سنوات الخدمة والمخاطر المتعلقة بالرواتب كما هو مبين أدناه:

*أ) مخاطر العملة*
يتم تقدير معدل الخصم المستخدم لاحتساب القيمة الحالية لالتزامات مناقع الموظفين بالرجوع إلى المعدلات على السندات الحكومية. إن النقص في معدل عمولة السندات سيؤدي إلى زيادة التزامات مناقع الموظفين.

*ب) مخاطر طول سنوات الخدمة*
يتم احتساب القيمة الحالية لالتزامات مناقع الموظفين على أساس أفضل تقدير لعدد سنوات الخدمة. إن الزيادة في عدد سنوات الخدمة المتبقية ستؤدي إلى زيادة لالتزامات مناقع الموظفين.

*ج) مخاطر الرواتب*
يتم احتساب التزامات مناقع الموظفين على أساس أفضل تقدير للرواتب المستقبلية للموظفين. إن الزيادة في رواتب الموظفين ستؤدي إلى زيادة التزامات مناقع الموظفين.

*تحليل الحساسية*
فيما يلي تحليل الحساسية المكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات مناقع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| معدل الخصم: | | |
| زيادة بواقع ١٪ | ١,٢٠٠,٢٩٧ | ١,٢١٥,٣٣٨ |
| نقص بواقع ١٪ | ١,٧٠٩,١٧٣ | ١,٦٢٨,٩٥٥ |
| زيادة الرواتب: | | |
| زيادة بواقع ١٪ | ١,٧٠٣,٠٠٢ | ١,٦٢٤,١٩٠ |
| نقص بواقع ١٪ | ١,٢٠١,٤٩١ | ١,٢١٥,٣١٨ |

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزامات مناقع الموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية الفترة المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزامات مناقع الموظفين حيث إنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

عند عرض تحليل الحساسية أعلاه، تم احتساب القيمة الحالية لالتزام المناقع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة في نهاية الفترة المالية، والتي هي نفس الفترة المستخدمة عند احتساب التزامات مناقع الموظفين المثبتة في قائمة المركز المالي.

## ٢٥- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي | ١ يناير ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| التزامات عقود | ١٦,٤٦٠,٥١٨ | ١٦,٧٦٦,١٢٠ | ١٣,٨٥٤,١٢٧ |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | ١,١٢٢,٥٩١ | ٧٧٦,٥٣٤ | ٦٢٦,٢٢٧ |
| مكافآت مستحقة | ٧٧٧,٠٠٠ | - | ٢٢٤,٠٠٠ |
| ذمم دائنة تجارية | ٧١٠,٠٢٧ | ٧١٣,٣٧٦ | - |
| تأمينات محتجزة من الغير | ٦٢٩,٢٣٦ | ٧٥٦,١١٢ | ٦٠٧,٨٧١ |
| أخرى | ٨٤١,٣٤٩ | ٥٤٢,٧٠٩ | ٩٦٠,٩٥٥ |
| | ٢٠,٤٤٠,٢٩٨ | ١٥,٥٥٤,٨٥١ | ١٦,٢٨٢,٨٨٠ |

إن حركة التزامات العقود خلال السنة هي كما يلي:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| التزامات العقود في بداية السنة | ١٦,٧٦٦,١٢٠ | ١٣,٨٥٤,١٢٧ |
| مبالغ محصلة خلال العام | ٦٤,١٩٣,٢٧١ | ٥٤,١٩٣,٩٣٥ |
| ايرادات معترف بها خلال السنة | (٦٠,٩٩٨,٨٧٣) | (٥٥,٢٨١,٩٤٢) |
| **التزامات العقود في نهاية السنة** | ١٦,٤٦٠,٥١٨ | ١٢,٧٦٦,١٢٠ |

## ٢٦- الزكاة

### ٢٦-١ الزكاة المحملة

تتكون الزكاة المحملة مما يلي:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| مخصص السنة الحالية | ١,١٨١,٤٦٩ | ١,١٤٤,٧٧٣ |
| تسويات | - | ٧٦٤,٦١٥ |
| | ٩,١٨١,٤٦٩ | ١,٩٠٩,٣٨٨ |

يتم احتساب مخصص السنة على أساس الوعاء الزكوي للشركة والوعاء الزكوي المستقل للشركة التابعة.

### ٢٦-٢ مخصص الزكاة

فيما يلي بيان حركة مخصص الزكاة:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١,٠٤٩,٠٦١ | ١,٥١١,٨٨٦ |
| مخصص خلال السنة | ١,١٨١,٤٦٩ | ١,١٤٤,٧٧٣ |
| تسويات | - | ٧٦٤,٦١٥ |
| مدفوع خلال السنة | (١,٠٤٤,٧٧٣) | (٢,٢٧٢,٢١٣) |
| الرصيد في نهاية السنة | ١,١٨٥,٧٥٧ | ١,٠٤٩,٠٦١ |

## ٢١- الزكاة - تتمة

### ٢١.٣ الربوط الزكوية

*أ) الشركة - شركة بنان العقارية*
قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ١,٩٥٣,٩٢٤ ريال سعودي، وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,١٦٤,٣٤٣ وقد تم سداد المبالغ الغير معترض عليها. وخلال عام ٢٠٢٢ ورد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢٠٧,٩٨١ ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال عام ٢٠٢٢.

*ب) الشركة التابعة - شركة الغزيرة للاستثمار والتطوير*
قامت المنشأة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتم إصدار الربوط النهائية حتى ٢٠٢٠ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٦,٦٣٤ ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## ٢٧- الإيرادات

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| *نوع الخدمة* | | |
| إيرادات تأجير | ٦٠,٩٩٨,٨٧٣ | ٥٥,١٢٩,٧١١ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية وأراضي | ٤,٩٧١,٧٠٠ | ٤,١٦٥,٠٠٠ |
| | ٦٥,٩٧٠,٥٧٣ | ٥٩,٢٩٤,٧١١ |
| *توقيت الاعتراف* | | |
| مع مرور الوقت | ٦٠,٩٩٨,٨٧٣ | ٥٥,١٢٩,٧١١ |
| عند نقطة من الزمن | ٤,٩٧١,٧٠٠ | ٤,١٦٥,٠٠٠ |
| | ٦٥,٩٧٠,٥٧٣ | ٥٩,٢٩٤,٧١١ |
| *نوع العميل* | | |
| قطاع خاص | ٥٦,٠٠٨,٠٢١ | ٥٠,٠٧٢,١٠٣ |
| أطراف ذات علاقة | ٩,٩٦٢,٥٥٢ | ٩,٢٢٢,٦٠٨ |
| | ٦٥,٩٧٠,٥٧٣ | ٥٩,٢٩٤,٧١١ |
| *المنطقة الجغرافية* | | |
| المملكة العربية السعودية | ٦٥,٩٧٠,٥٧٣ | ٥٩,٢٩٤,٧١١ |

## ٢٨- تكلفة الإيرادات

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي<br>(معدلة، إيضاح ٣٧) |
|---|---|---|---|
| استهلاك عقارات استثمارية | ٧ | ٧,٩٠٩,٠٨١ | ٦,٨٢٣,٩٢٥ |
| تكلفة عقارات وأراضي مباعة | | ٤,٠٠٧,٥٠٦ | ٢,٨٩٢,١٧٤ |
| صيانة ومواد | | ٩٣٢,٨٣٣ | ٨٥٨,٠١٤ |
| كهرباء ومياه | | ٤٩٤,١٣٩ | ٣٩١,٨٤٠ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٦ | ١٩٦,٩٣٤ | ١٩٨,٧٨١ |
| أخرى | | ١٨٨,١١٩ | ١٨٥,٢١١ |
| | | ١٣,٢٢٩,١٠٥ | ١١,٣٥٠,٢٤٨ |

## ٢٩- مصاريف عمومية وإدارية

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| رواتب وأجور وما في حكمها | | ٤,٥٨٤,٢٩٥ | ٣,٥٨٥,٩٠١ |
| أتعاب مهنية واستشارات | | ١,٤١٥,٤٥٩ | ٥٧٨,١٢٥ |
| مكافآت مجلس الإدارة واللجان | | ٩٢١,٠٠٠ | ٤٦٢,٠٠٠ |
| رسوم حكومية | | ٧٤٩,٢٤٤ | ٤٧١,٨٢٦ |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ١٤ | ٥٨٣,٠٥٢ | ٢٢٧,٧٩١ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٦ | ١٨٨,٠٦٣ | ٩٧,٤٨٥ |
| قرطاسية ومطبوعات | | ١٢٤,٢٧٥ | ١٢٦,٤٨٣ |
| استهلاك موجودات حق استخدام | ١٢ | ١٠٦,٧٠٣ | - |
| مصاريف سيارات | | ٥٨,١٥٠ | ٦٩,٠٣٥ |
| كهرباء وهاتف | | ٣٨,٢٣٩ | ١٤٨,٣١١ |
| نظافة موجودات غير ملموسة | ٨ | ٢٤,٠٠٠ | ١٢,٤٠٦ |
| صيانة عامة | | - | ٢٥,٠٠٠ |
| أخرى | | ٣٥٢,٦٣٠ | ٤٩٧,٠٣٠ |
| | | ٩,١٤٢,٠٠٣ | ٦,٣٠١,٤٠٩ |

## ٣٠- إيرادات أخرى، بالصافي

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| خدمات وإدارة | ٧١١,٩٧٥ | ٧٣١,٣٣٥ |
| إيرادات فوائد ودائع بنكية | ٣٣٤,٢٢٢ | ٦٨,١٠٧ |
| إيرادات سعي | ١٥٠,٠٧٢ | ١٠٦,٩٧٠ |
| صافي خسائر استبعاد استثمارات عقارية | - | (٦٥٨,١٠٢) |
| أخرى | ٢٢٨,٥٣٠ | - |
| | ١,٣٠٣,٧٩٩ | ٢٥٣,٤١٠ |

## ٣١- تكاليف تمويل

| | إيضاح | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| تكاليف تمويل على قروض | ٢٣ | ٦,١٩٧,٩٨٨ | ٤,٦٩٦,٨٢٤ |
| مصروف عمولة على التزامات منافع للموظفين | ٢٥ | ٥٧,١٠٩ | ٣٩,٢٢٣ |
| تكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار | ١٦ | ٣٠,١٩١ | - |
| | | ٦,٢٥٥,٢٨٠ | ٤,٧٣٦,٠٨٧ |

## ٣٢- ربحية السهم

يتم احتساب الربح الأساسي و المخفض للسهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية باجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ (الموافق: ١٤ يونيو ٢٠٢٣)، بتقسيم اسهم الشركة من ٦٠ مليون سهم عادي إلى ٢٠٠ مليون سهم عادي بقيمة اسمية ١٠ ريال لكل سهم إلى ١ ريال لكل سهم، ولم ينتج عن ذلك تغير في قيمة رأس مال الشركة.

يعكس الجدول التالي بيانات الدخل و الأسهم المستخدمة في احتساب الربح الأساسي و المخفض للسهم:

| | ٢٠٢٣ | ٢٠٢٢ |
|---|---|---|
| صافي ربح السنة لمساهمي المجموعة | ٢٨,٧٦٥,٩٩٤ | ٢٨,٢١٥,٤٩٥ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم) | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي لكل سهم) | ٠,١٤ | ٠,١٤ |

لا يوجد إلتزام قابل للتحول لأدوات حقوق ملكية لذا فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسي.

## ٣٣- الأدوات المالية

### ٣٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع أصول ما أو سداد التزامات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي مجموعة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط تُحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط مُجحفة.

تعتبر الأدوات المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر، سمسار، عملات أجنبية، أو وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير، أو هيئة تنظيمية وإن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري. عند قياس القيمة العادلة، تستخدم المجموعة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكناً. تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام تندرج في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات يعد جوهرياً للقياس بالكامل.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢، لم تكن هناك تحويلات بين مستويات القيمة العادلة للمستوى الأول والمستوى الثاني.

حيث يتم تجميع الأدوات المالية للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات ومشتقات الأدوات المالية والمحملة بالقيمة العادلة، قد تنشأ فروقات بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية للمجموعة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

٢٣- الأدوات المالية - تتمة

٢٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية - تتمة

يظهر الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | | |
|---|---|---|---|
| | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
| موجودات مالية | | | |
| موجودات مالية من خلال الربح والخسارة | ٢,٦٣٩,٩٣١ | - | ٢,٦٣٩,٩٣١ |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | - | ٣,٩٨١,٢٥٩ | ٣,٩٨١,٢٥٩ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى | - | ١,٢٨٣,٥٣٤ | ١,٢٨٣,٥٣٤ |
| نقدية وشبه النقدية | - | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | - | ١٤٨,٠٠٢ | ١٤٨,٠٠٢ |
| | ٢,٦٣٩,٩٣١ | ٢٨,٤٦٤,١٩٥ | ٣١,١٠٤,١٢٦ |

| | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| مطلوبات مالية | | | |
| قروض | - | ٨٣,٨٤٣,١٩٦ | ٨٣,٨٤٣,١٩٦ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | - | ٨,٩٦١,٢٤٨ | ٨,٩٦١,٢٤٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | - | ٤,٠٨٠,١٨١ | ٤,٠٨٠,١٨١ |
| | - | ٩٦,٥٨٤,٦٢٥ | ٩٦,٥٨٤,٦٢٥ |

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي (معدلة، إيضاح ٣٧) | | |
|---|---|---|---|
| | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
| موجودات مالية | | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | - | ٣,٢٩٦,٦٦٩ | ٣,٢٩٦,٦٦٩ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية | - | ٥٨٧,٩١٦ | ٥٨٧,٩١٦ |
| نقدية وشبه النقدية | - | ٣,٤٥٤,٤١٤ | ٣,٤٥٤,٤١٤ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | - | ١٩١,٦٣٣ | ١٩١,٦٣٣ |
| | - | ٧,٤٩٦,٦٣٢ | ٧,٤٩٦,٦٣٢ |

| | القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | التكلفة المطفأة | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| مطلوبات مالية | | | |
| قروض | - | ٨٣,٠٢٦,٣٧٢ | ٨٣,٠٢٦,٣٧٢ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | - | ٦,٩١٦,٨١٤ | ٦,٩١٦,٨١٤ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | - | ٢,٧٨٨,٧٣٠ | ٢,٧٨٨,٧٣٠ |
| | - | ٩٢,٧٥٧,٩١٦ | ٩٢,٧٥٧,٩١٦ |

٣٣- الأدوات المالية - تتمة

٣٣-٢ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته لأداة مالية مما يتسبب بخسائر مالية للطرف الآخر. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال إلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر عند إبرام العقد ويتم مراقبة ذمم المستأجرين القائمة بانتظام. إن إجمالي الحد الأقصى لتعرض لمخاطر الائتمان في المجموعة هي القيمة الدفترية وهي كما في تاريخ التقرير كما يلي:

| | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | ٢٠٢٢<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| نقدية وشبه النقدية | ٢٣,٣٥١,٤١٠ | ٣,٤٥٤,١١٤ |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٦٨٦,٢٥٩ | ٣,٢٩٢,٦٦٩ |
| | ٢٧,٠٣٧,٦٥٩ | ٦,٧٤٧,٠٨٣ |

٣٣-٣ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على تمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع اصل مالي بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة.

ويتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بشكل دوري للتأكد من توفر أموال كافية من خلال تسهيلات بنكية متاحة للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية في تهيئة السنة المالية. تم عرض المبالغ الإجمالية وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة باستثناء تأثير اتفاقيات المقاصة، إن وجدت.

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي | | |
|---|---|---|---|
| | الإجمالي | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة |
| مطلوبات مالية | | | |
| قروض | ٨٣,٨٤٣,٩٩٦ | ١٨,٧٣١,٩٩٥ | ٥٥,١١١,٧٠١ |
| التزامات ايجار | ٣٦١,٩٩٠ | ١١٢,٢٧٥ | ٢٤٩,٧١٥ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٨,٦٦١,٢٤٨ | ٨,٦٦١,٢٤٨ | - |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ٢٠,٥٤٠,٦٩٩ | ٢٠,٥٤٠,٦٩٩ | - |
| | ١١٣,٤٠٧,٩٣٣ | ٥٨,٠٤٥,٧١٧ | ٥٥,٣٦١,٤١٦ |

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢<br>ريال سعودي (معدلة، ايضاح ٣٧) | | |
|---|---|---|---|
| | الإجمالي | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة |
| مطلوبات مالية | | | |
| قروض | ٨٣,٠٢٢,٣٧٢ | ١٨,٠٣٦,٧٥٤ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ٩,٩٤٦,٨٤١ | ٩,٩٤٦,٨٤١ | - |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ١٥,٥٥١,٨٥١ | ١٥,٥٥١,٨٥١ | - |
| | ١٠٥,٥٢٤,٠٦٧ | ٤٠,٥٣٨,٤٤٩ | ٦٤,٩٨٥,٦١٨ |

## ٣٣- الأدوات المالية - تتمة

### ٣٣-٤ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

### ٣٣-٥ مخاطر أسعار الفائدة (العمولات)

تمثل مخاطر أسعار الفائدة (العمولات) المخاطر المنطقة بأثار التقلبات في أسعار الفائدة (العمولات) السائدة بالسوق على المركز المالي للمجموعة وتدفقاتها النقدية. تنشأ مخاطر الفائدة (العمولات) للمجموعة بشكل رئيسي من القروض والتسهيلات البنكية والتي تكون بأسعار فائدة قد تكون غير معلومة والتي تحدد عن طريق سعر السايبور بالإضافة إلى هامش الربح وتتم مراقبة تلك التغيرات في أسعار الفائدة من قبل الإدارة بصورة مستمرة.

### ٣٣-٦ مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تقلب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة المجموعة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية بشكل جوهري نظراً لأن كافة المعاملات بالريال السعودي.

## ٣٤- توزيعات الأرباح

بناءً على تفويض الجمعية العامة، اعتمد مجلس إدارة المجموعة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ٢٣ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق: ١٠ أغسطس ٢٠٢٣)، توزيعات أرباح نقدية بواقع ٠,٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٤ مليون ريال سعودي، وذلك عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٢ (٢٠٢٢: إجمالي توزيعات أرباح بقيمة ١٢ مليون ريال سعودي)

## ٣٥- توزيعات الأرباح المقترحة

بناءً على تفويض الجمعية العامة، اعتمد مجلس إدارة المجموعة توزيع أرباح أرباح نقدية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٣ في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٣ جمادى الثاني ١٤٤٥هـ (الموافق: ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٣)، وذلك بواقع ٠,١ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٤ مليون ريال سعودي، ويستحق في تاريخ ٢٩ يناير ٢٠٢٤.

## ٣٦- الأحداث بعد نهاية السنة المالية

وافق مجلس إدارة المجموعة على إنتقال المجموعة من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية بتاريخ ١٦ ذو الحجة ١٤٤٤هـ (الموافق: ٤ يوليو ٢٠٢٣)، علماً بأن الانتقال إلى السوق الرئيسي خاضع لموافقة السوق المالية السعودية، وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة لم ترد موافقة السوق المالية السعودية.

بخلاف ذلك تعتقد الإدارة أنه ليس هناك أي أحداث لاحقة جوهرية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والتي قد يكون لها تأثير جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما هو مبين في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٧- التعديل

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بالاستحواذ و تسيطرة على الشركة التابعة، وعند اعداد القوائم المالية الموحدة لأول مرة، حدث خطأ أثناء احتساب الفرق بين نموذج القيمة العادلة لعقارات الاستثمارية المتبع في الشركة التابعة ونموذج التكلفة المتبع في الشركة الأم مما أدى الى خطأ في احتساب مخصص الهبوط في القيمة و استهلاك العقارات الاستثمارية ٢٠٢٢. وعليه، قامت إدارة المجموعة بتعديل المعلومات المالية المقارنة لتعكس الأثر على الاستثمارات العقارية والأرباح المبقاة ذات الصلة، والتي تم تلخيصها أدناه:

| | الرصيد كما عرض سابقا | التعديلات | المعدلة |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| قائمة المركز المالي الموحدة | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | | | |
| عقارات استثمارية | ٥٦٧,٨١٤,٦٢٦ | ٣,٠٢٨,٩٧٦ | ٥٧٠,٨٤٣,١٠٢ |
| أرباح مبقاة | ١٠٥,٥٥٧,٦٢٦ | ١,٣٩٤,٥٨٩ | ١٠٦,٩٥٢,٢١٥ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٥٥,٥٤٥,١٥٢ | ١,٦٣٤,٣٨٧ | ١٥٧,١٧٩,٦٣٩ |

| | الرصيد كما عرض سابقا | التعديلات | المعدلة |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| قائمة المركز المالي الموحدة | | | |
| كما في ١ يناير ٢٠٢٢ | | | |
| عقارات استثمارية | ٥٨٣,٠٣٣,١٠٧ | (٦٦٩,٤٩٠) | ٥٨٢,٣٦٣,٦١٧ |
| أرباح مبقاة | ٩٤,٤١٠,٥٢٠ | (٣١٨,٢٤٤) | ٩٤,١٠٢,٢٧٦ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | ١٥١,٤١٤,٥٣٣ | (٦١١,٢٤٦) | ١٥٠,٨٠٣,٢٨٧ |

| | الرصيد كما عرض سابقا | التعديلات | المعدلة |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة | | | |
| للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ | | | |
| تكلفة الإيرادات | (١١,٢٩٤,٥٩١) | (٢٥,٦٥٧) | (١١,٣٥٠,٩٤٨) |
| (خسائر) / رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية | (٢,٦٥٨,٤١٦) | ٣,٧٢٤,١٢٣ | ١,٠٦٥,٧٠٧ |
| صافي الدخل للسنة | ٢٧,٠٢٣,٤٣٩ | ٣,٦٩٨,٤٦٦ | ٣٠,٧٢١,٩٠٥ |
| ربح السهم الأساسي والمخفض المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم | ٠,١٣ | ٠,٠١ | ٠,١٤ |

٣٨- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ شعبان ١٤٤٥هـ (الموافق ١٩ فبراير ٢٠٢٤).

## ٦-٣ القوائم المالية الموحدة المفحوصة للفترة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م

شركة بنان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة أشهروالستة أشهرالمنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

**شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤**

**الفهرس** **الصفحة**


| | |
|---|---|
| تقرير المراجع المستقل لفحص القوائم المالية الموحدة الأولية الموجزة | ١ |
| قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة | ٢ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة | ٣ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة | ٤ |
| قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة | ٥ |
| إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة | ٦ - ١٧ |

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جراند تاور الدور 12

**تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**إلى المساهمين في شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

## المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة بنان العقارية ("الشركة") والشركة التابعة لها يُشار إليهما مجتمعين ("بالمجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر و الستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، و المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

## نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية الموحدة على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

## الاستنتاج

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٣ صفر ١٤٤٦هـ
(٧ أغسطس ٢٠٢٤)

ص.ب 85453، الرياض 11691 - هاتف: 9661126935١6+ - فاكس: 9661126944١9+

Docusign Envelope ID: F18F01E1-B2F6-476B-A5A5-97024A7B58D0

**شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**

**قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة**
**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤**

| | إيضاح | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | |
| عقارات استثمارية | ٨ | ٥٦٢,١٩٤,٦٧٨ | ٥٦٦,٤٧٤,١٠٧ |
| ممتلكات ومعدات | ٩ | ١,٥٩١,٢٥٢ | ١,٩٠٥,٤٣٩ |
| موجودات غير ملموسة | | ٥٧,٥٤٢ | ٦٩,٤٦٨ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ١٠ | ٣٣,٥٥٦,٥٧٦ | ٣٢,٢٥٥,٣٢١ |
| استثمارات في شركة زميلة | ١١ | ١٠,٢٦٧,٢٧٥ | ١٠,٠٧٩,١٠٣ |
| موجودات حق استخدام | | ٣٠١,٥٧٩ | ٣٦٠,٠٤٢ |
| **إجمالي الموجودات غير المتداولة** | | ٦٠٧,٩٦٨,٩٠٢ | ٦١١,١٤٣,٤٨٠ |
| **موجودات متداولة** | | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ١٢ | ٣,٥٣٨,٨١٨ | ٣,٦٨١,٢٥٩ |
| أراضي متاحة للبيع | | - | ١٨,٤٣٢,٢١٧ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | ١٤ | ١٤٨,٥٤٩ | ١٤٨,٠٠٢ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات مالية أخرى | | ١,٧٧٤,٣٤٩ | ١,٥٣٣,٠٢٤ |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ١٣ | ٨,٩٥٩,٤٧٠ | ٢,٦٣٦,٩٣١ |
| نقدية وشبه نقدية | | ٢٦,٨٦٧,٧٨٣ | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ |
| **إجمالي الموجودات المتداولة** | | ٤١,٢٨٨,٩٦٩ | ٤٩,٧٨٢,٨٣٣ |
| **إجمالي الموجودات** | | ٦٤٩,٢٥٧,٨٧١ | ٦٦٠,٩٢٦,٣١٣ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ |
| احتياطيات أخرى | ١٩ | ٣٩,٤٥٤,٠٢٧ | ٣٩,٦٢١,٠٢٨ |
| أرباح مبقاة | | ١٤٧,٧٧٢,٧٠١ | ١٣١,٧١٨,١٥٩ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم** | | ٣٩٤,٨٨٩,٢٠٢ | ٣٧٩,٠٠١,٦٦١ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١٦٥,٥٧٩,٤٥٨ | ١٦٥,٩٠٢,٤٧١ |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | ٥٦٠,٤٦٨,٦٦٠ | ٥٤٤,٩٠٤,١٣٢ |
| **المطلوبات** | | | |
| **مطلوبات غير متداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل | ١٥ | ٤٤,٦٧٢,٣٣٠ | ٥٥,١١١,٦٩٩ |
| التزامات منافع موظفين | | ١,٦٣٤,٦٧٣ | ١,٤٢٩,٢٩٣ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء غير متداول | | ١٩٠,٩١٠ | ٢٤٩,٧١٥ |
| **إجمالي المطلوبات غير المتداولة** | | ٤٦,٤٩٧,٩١٣ | ٥٦,٧٩٠,٧٠٧ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | |
| قروض طويلة الأجل – جزء متداول | ١٥ | ١٢,٩٣٣,٣٧٢ | ٢٨,٧٣١,٤٩٦ |
| التزامات عقود الإيجار – جزء متداول | | ١١٦,٣١٣ | ١١٢,٢٧٥ |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | ١٤ | ٧,٢٢٧,٠٧٢ | ٨,٦٦١,٢٤٨ |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | ١٦ | ٢١,٤٦٤,١٣٩ | ٢٠,٥٤٠,٦٩٨ |
| زكاة مستحقة | ١٧ | ٥٥٠,٤٠٢ | ١,١٨٥,٧٥٧ |
| **إجمالي المطلوبات المتداولة** | | ٤٢,٢٩١,٢٩٨ | ٥٩,٢٣١,٤٧٤ |
| **إجمالي المطلوبات** | | ٨٨,٧٨٩,٢١١ | ١١٦,٠٢٢,١٨١ |
| **إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٦٤٩,٢٥٧,٨٧١ | ٦٦٠,٩٢٦,٣١٣ |

المدير المالي — الرئيس التنفيذي — رئيس مجلس الإدارة

DocuSigned by: 0CB31498D8C0489... Signed by: DocuSigned by: C6A95C0B005F4BE... DocuSigned by: EE2853C56BE4479...

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

Docusign Envelope ID: F18F01E1-B2F6-476B-A5A5-97024A7B58D0

# شركة بنان العقارية
## (شركة مساهمة سعودية)

### قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
### لفترتي الثلاثة أشهر و الستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

| | إيضاح | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ٢٠٢٤ | ٢٠٢٣ | ٢٠٢٤ | ٢٠٢٣ |
| | | ريال سعودي (غير مراجعة) | ريال سعودي (غير مراجعة) | ريال سعودي (غير مراجعة) | ريال سعودي (غير مراجعة) |
| إيرادات | ١٨ | ٢٠,٢٢٧,٨٦٢ | ١٧,٥٢٥,٩٠١ | ٥٩,٥٢٣,٧١٢ | ٣٢,٤١٤,٧٣٦ |
| تكلفة الإيرادات | | (٤,٩٢٩,٠٨٢) | (٤,٤٥٥,٣٧٢) | (٢٣,٢٦٥,٦٥٨) | (٦,٦٢٣,٤٠٥) |
| **إجمالي الربح** | | ١٥,٢٩٨,٧٨٠ | ١٣,٠٧٠,٥٢٩ | ٣٦,٢٥٨,٠٥٤ | ٢٥,٧٩١,٣٣١ |
| مصاريف عمومية وإدارية | | (٢,٤٢١,٢٦٠) | (١,٤٥٣,١١٠) | (٤,٢٤٧,٢٦٩) | (٣,٥٦٩,٩٩٦) |
| **الربح من العمليات الرئيسية** | | ١٢,٨٧٧,٥٢٠ | ١١,٦١٧,٤١٩ | ٣٢,٠١٠,٧٨٥ | ٢٢,٢٢١,٣٣٥ |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | ١٠ | ٥٨٠,٥٠٢ | ٤٠١,١٠٨ | ١,٣٠١,٢٥٥ | ١,٠٣٤,٠٣١ |
| حصة في ربح شركة زميلة | ١١ | ٤٨,٠٥١ | ٨١,١٠٩ | ١٨٨,١٧٢ | ٢٠٦,٩٧٥ |
| ربح محقق من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | ٤,١١٦ | - | ٤,١١٦ | - |
| التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ١٣ | (٣١١,٠٤٠) | - | (١٠١,٨١٩) | - |
| تكاليف تمويل | | (١,٢١٠,١٣٠) | (١,٧٠٧,٣٣٠) | (٢,٥٣٣,٢٥٦) | (٢,٩٦٠,٩٠١) |
| إيرادات أخرى، صافي | | ٤٦٤,٠٣٩ | ٢٥٩,٠٩٣ | ١,٠٠٨,٠٧١ | ٣٠٣,١٠١ |
| مخصص خسائر إئتمانية متوقعة | ١٢ | (١,١٥٥,٧٩٦) | (٨١٩,٩٣١) | (٢,٥٩٥,٤٣٩) | (٤٨٣,٥٣٤) |
| انخفاض (عكس انخفاض) في قيمة عقارات استثمارية | ٨ | (٢,٥٣٢,٤٦٠) | ١,٤٦٦,٠٩٣ | (٢,٥٣٢,٤٦٠) | ١,٤٦٦,٠٩٣ |
| **الدخل قبل الزكاة** | | ٨,٧٦٤,٨٠٢ | ١١,٢٩٧,٥٦١ | ٢٦,٧٤٩,٤٢٥ | ٢١,٧٨٧,١٠٠ |
| زكاة | ١٧ | (٢٣٦,٢٩٠) | ٩٩,٠٧٧ | (٥٤٦,١١٤) | (٢٠١,٠٨٢) |
| **صافي الدخل للفترة** | | ٨,٥٢٨,٥١٢ | ١١,٣٩٦,٦٣٨ | ٢٦,٢٠٣,٣١١ | ٢١,٥٨٦,٠١٨ |
| **صافي دخل الفترة العائد إلى:** | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٦,٤١٧,٤٦٥ | ٧,١٣٦,٣٠٣ | ٢٠,٠٥٤,٥٤٢ | ١٣,٨١٠,٢٩٢ |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | ٢,١١١,٠٤٧ | ٤,٢٦٠,٣٣٥ | ٦,١٤٨,٧٦٩ | ٧,٧٧٥,٧٢٦ |
| | | ٨,٥٢٨,٥١٢ | ١١,٣٩٦,٦٣٨ | ٢٦,٢٠٣,٣١١ | ٢١,٥٨٦,٠١٨ |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | | | |
| **بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في فترات لاحقة:** | | | | | |
| إعادة قياس التزامات مناقع الموظفين | | ٢٢,٥١٤ | (٣٤,٣٣٣) | (٥١,٧٩٦) | ١٧٢,٦٦٣ |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | | ٨,٥٥١,٠٢٦ | ١١,٣٦٢,٣٠٥ | ٢٦,١٥١,٥١٥ | ٢١,٧٥٨,٦٨١ |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى:** | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ٦,٤١٥,٨٤٣ | ٧,١٣٢,١٩٨ | ١٩,٩٩٩,٥٢٠ | ١٣,٩٦٧,٨٣٢ |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | ٢,١٣٥,١٨٣ | ٤,٢٣٠,١٠٧ | ٦,١٥١,٩٩٥ | ٧,٧٩٠,٨٤٩ |
| | | ٨,٥٥١,٠٢٦ | ١١,٣٦٢,٣٠٥ | ٢٦,١٥١,٥١٥ | ٢١,٧٥٨,٦٨١ |
| **ربحية السهم لصافي الربح العائد إلى مساهمي الشركة (بالريال السعودي):** | | | | | |
| ربحية السهم الأساسية والمخفضة | | ٠,٠٣ | ٠,٠٤ | ٠,١٠ | ٠,٠٧ |

**المدير المالي** — **رئيس مجلس الإدارة**

DocuSigned by: — Signed by: — DocuSigned by:

0CB31498D8C0489... — ٣EE2853C56BE4479... — C6A95C0B005F4BE...

Docusign Envelope ID: F18F01E1-B2F6-476B-A5A5-97024A7B58D0

**شركة بنان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية)**
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤**

| | رأس المال<br>ريال سعودي | احتياطي نظامي<br>ريال سعودي | احتياطيات أخرى<br>ريال سعودي | أرباح مبقاة<br>ريال سعودي | إجمالي حقوق المساهمين<br>ريال سعودي | حقوق الملكية غير المسيطرة<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ (مراجعة) | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٤٨٥,٧٥٥ | ١٠٦,٩٥٢,٢١٥ | ٣٥٤,١٠٠,٤٤٤ | ١٥٧,١٧٩,٦٣٩ | ٥١١,٢٨٠,٠٨٣ |
| **الدخل الشامل:** | | | | | | | |
| صافي الدخل للفترة | - | - | - | ١٣,٨١٠,٢٩٢ | ١٣,٨١٠,٢٩٢ | ٧,٧٧٥,٧٢٦ | ٢١,٥٨٦,٠١٨ |
| الدخل الشامل الأخر للفترة | - | - | ١٥٧,٥٤٠ | - | ١٥٧,٥٤٠ | ١٥,١٢٣ | ١٧٢,٦٦٣ |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | - | - | ١٥٧,٥٤٠ | ١٣,٨١٠,٢٩٢ | ١٣,٩٦٧,٨٣٢ | ٧,٧٩٠,٨٤٩ | ٢١,٧٥٨,٦٨١ |
| توزيعات أرباح (ايضاح ٢٠) | - | - | - | - | - | (٣,٢٣٧,٥٠٥) | (٣,٢٣٧,٥٠٥) |
| **الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ (غير مراجعة)** | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٦٤٣,٢٩٥ | ١٢٠,٧٦٢,٥٠٧ | ٣٦٨,٠٦٨,٢٧٦ | ١٦١,٧٣٢,٩٨٣ | ٥٢٩,٨٠١,٢٥٩ |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٦٢١,٠٢٨ | ١٣١,٧١٨,١٥٩ | ٣٧٩,٠٠١,٦٦١ | ١٦٥,٩٠٢,٤٧١ | ٥٤٤,٩٠٤,١٣٢ |
| **الدخل الشامل:** | | | | | | | |
| صافي الدخل للفترة | - | - | - | ٢٠,٠٥٤,٥٤٢ | ٢٠,٠٥٤,٥٤٢ | ٦,١٤٨,٧٦٩ | ٢٦,٢٠٣,٣١١ |
| الخسارة الشاملة الأخرى للفترة | - | - | (٥٥,٠٢٢) | - | (٥٥,٠٢٢) | ٣,٢٢٦ | (٥١,٧٩٦) |
| **إجمالي الدخل الشامل للفترة** | - | - | (٥٥,٠٢٢) | ٢٠,٠٥٤,٥٤٢ | ١٩,٩٩٩,٥٢٠ | ٦,١٥١,٩٩٥ | ٢٦,١٥١,٥١٥ |
| أسهم خزينة مشتراة (إيضاح ١٩) | - | - | (١١١,٩٧٩) | - | (١١١,٩٧٩) | - | (١١١,٩٧٩) |
| توزيعات أرباح (إيضاح ٢٠) | - | - | - | (٤,٠٠٠,٠٠٠) | (٤,٠٠٠,٠٠٠) | (٦,٤٧٥,٠٠٨) | (١٠,٤٧٥,٠٠٨) |
| **الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة)** | ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧,٦٦٢,٤٧٤ | ٣٩,٤٥٤,٠٢٧ | ١٤٧,٧٧٢,٧٠١ | ٣٩٤,٨٨٩,٢٠٢ | ١٦٥,٥٧٩,٤٥٨ | ٥٦٠,٤٦٨,٦٦٠ |

**المدير المالي**

Signed by:
0CB31498D8C0489...

**الرئيس التنفيذي**

DocuSigned by:
EE2853C56BE4479...

**رئيس مجلس الإدارة**

DocuSigned by:
C6A95C0B005F4BE...

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

Docusign Envelope ID: F18F01E1-B2F6-476B-A5A5-97024A7B58D0

# شركة بنان العقارية
## (شركة مساهمة سعودية)
## قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة

| | إيضاح | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة) | ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي الدخل للفترة قبل الزكاة | | ٢٦,٧٤٩,٤٢٥ | ٢١,٧٨٧,١٠٠ |
| **التعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة لصافي التدفقات النقدية:** | | | |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٨ | ٣,٥٤٠,٤٧٠ | ٣,٢٥٨,٩٧٢ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ٩ | ٢٤٩,٤٩٧ | ١٥٧,٩٤٥ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | | ١١,٩٢٦ | ٥,٢٥٠ |
| انخفاض /(رد انخفاض) في قيمة عقارات استثمارية | ٨ | ٢,٥٣٢,٤٦٠ | (١,٤٦٦,٠٩٣) |
| أرباح من استبعاد عقارات استثمارية | | - | (٢٩٧,٢٩٣) |
| خسائر من استبعاد ممتلكات ومعدات | | ٦٩,٥٦٠ | - |
| استهلاك موجودات حق استخدام | | ٥٨,٤٦٣ | ٩٤,٥٨٨ |
| حصة في ربح مشاريع مشتركة | ١٠ | (١,٣٠١,٢٥٥) | (١,٠٣٤,٠٣١) |
| حصة في ربح شركة زميلة | ١١ | (١٨٨,١٧٢) | (٢٠٦,٩٧٥) |
| التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة | ١٣ | ١٠١,٨١٩ | - |
| ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | | (٤,١١٦) | |
| مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | ١٢ | ٢,٥٩٥,٤٣٩ | ٤٨٣,٥٣٤ |
| مخصص التزامات منافع الموظفين | | ١٣٢,٣٩٠ | ٣٠٩,٩٢٧ |
| تكاليف تمويل على التزامات منافع الموظفين | | ٣٣,١٩٤ | ٣٥,٦٣٦ |
| تكاليف تمويل على القروض | | ٢,٤٨٧,٣٥٤ | ٢,٨٩٩,١٦٦ |
| تكاليف تمويل على التزامات عقود الايجار | | ١٢,٧٠٦ | ٢٦,٠٩٩ |
| | | ٣٧,٠٨١,١٦٠ | ٢٦,٠٥٣,٨٢٥ |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:** | | | |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | | (٢,٤٥٢,٩٩٨) | (١,١١٢,٠٧٠) |
| أراضي متاحة للبيع | | ١٨,٤٣٢,٢١٧ | - |
| مصاريف مدفوعة مقدمًا وموجودات مالية أخرى | | (٢٤١,٣٢٥) | (١٤٤,٣٠٠) |
| ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى | | (٢,٣١٤,٠٦٣) | ٤,٢٦٤,٨٢٦ |
| مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة | | (٥٤٧) | (١,٥٢٦,٩١٥) |
| مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة | | (١,٥٠١,٦٤٩) | (٥١٧,٥٨٠) |
| **النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | ٤٩,٠٠٢,٧٩٥ | ٢٧,٠١٧,٧٨٦ |
| زكاة مدفوعة | ١٧ | (١,١٨١,٤٦٩) | (١,١٤٤,٧٧٣) |
| التزامات منافع الموظفين المدفوعة | | (١٢,٠٠٠) | (١١,٠٠٠) |
| **صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | ٤٧,٨٠٩,٣٢٦ | ٢٥,٨٦٢,٠١٣ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| المدفوع في اقتناء ممتلكات ومعدات | ٩ | (٤,٨٧٠) | (٧٠١,٨٧٤) |
| المدفوع في اقتناء عقارات استثمارية | ٨ | (١,٧٩٣,٥٠١) | (١,٧٧١,٨٥٦) |
| المتحصل من استبعاد عقارات استثمارية | | - | ٢,٨٠٠٠٠٠ |
| إضافات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ١٣ | (٧,٩٧٧,٢٦١) | - |
| المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ١٣ | ١,٥٥٧,٠١٩ | - |
| توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركة زميلة | | - | ٣٧٤,٩٩٩ |
| **صافي النقدية (المستخدمة في ) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية** | | (٨,٢١٨,٦١٣) | ٧٠١,٢٦٩ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | | |
| قروض مستلمة | ١٥ | ١٩,٣٣٣,٣٣٣ | ٣٦,٢٠١,٢٠٠ |
| قروض مسددة | ١٥ | (٤٨,٠٥٨,١٨٠) | (٥٢,٠٧٨,٦٢٣) |
| أسهم خزينة مشتراة | ١٩ | (١١١,٩٧٩) | - |
| توزيعات ارباح مدفوعة للمساهمين | ٢٠ | (٧,٢٣٧,٥٠٤) | (٣,٢٣٧,٥٠٥) |
| **صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية** | | (٣٦,٠٧٤,٣٣٠) | (١٩,١١٤,٩٢٨) |
| صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية | | ٣,٥١٦,٣٨٣ | ٧,٤٤٨,٣٥٤ |
| النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة | | ٢٣,٣٥١,٤٠٠ | ٣,٤٥٤,٤١٤ |
| **النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة** | | ٢٦,٨٦٧,٧٨٣ | ١٠,٩٠٢,٧٦٨ |
| **المعاملات غير النقدية** | | | |
| توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين | ٢٠ | ٣,٢٣٧,٥٠٤ | - |
| المسدد من التزامات عقود الايجار ومبالغ مستحقة إلي أطراف ذات علاقة | | ٦٧,٤٧٣ | - |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | | ٥١,٧٩٦ | ١٧٢,٦٦٣ |
| إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار | | - | ٩١٥,١٨٦ |

المدير المالي — الرئيس التنفيذي — رئيس مجلس الإدارة

DocuSigned by: 0CB31498D8C0489... | DocuSigned by: EE2853C56BE4479... | DocuSigned by: C8A95C0B005F4BE...

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
## لفترتي الثلاثة و الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤

### ١- معلومات عامة

شركة بنان العقارية ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٥٩٧ بتاريخ ٢٤ صفر ١٤٢٦هـ (الموافق ٤ ابريل ٢٠٠٥).

يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية) وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وإدارة العقارات مقابل عمولة وخدمات التسجيل العيني للعقار إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية).

إن العنوان المسجل للشركة هو الرياض حي المعذر الشمالي شارع محمد بن عبدالعزيز – بلوك ١٤- مبنى رقم ٢١٩٥، الرقم الفرعي ٧٤٦٢.

تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة القوائم المالية لشركة بنان العقارية ("الشركة") أو ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري) يشار إليهما مجتمعين "المجموعة"

بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢١ قامت الشركة بزيادة حصتها في ملكية شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من ٤٢,٥٪ إلى ٤٦,٠٤٢٪ نتج عن هذا الاستحواذ بعض التغيرات في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها ومن ثم تحقيق سيطرة كبيرة على شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري من قبل الشركة حيث أصبح للشركة حضور وتمثيل يعطيها السلطة لتوجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركة المستثمر فيها.

تتمثل الشركة التابعة للشركة فيما يلي:

| اسم الشركة | نسبة الملكية | |
|---|---|---|
| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ |
| شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ٤٦,٠٤٢٪ | ٤٦,٠٤٢٪ |

شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة التابعة")، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٨٨٣٨٩ بتاريخ ٥ جمادى الثاني ١٤٣١هـ (الموافق ١٩ مايو ٢٠١٠).

ويتمثل نشاط الشركة التابعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق. كما تمارس الشركة التابعة نشاطها الفرعي من خلال الفرع التالي:

| اسم الفرع | رقم السجل الفرعي | مكان الإصدار |
|---|---|---|
| فرع شركة العزيزة للاستثمار والتطوير العقاري | ١٠١٠٦٣٠٧١٩ | الرياض |

تم عرض أثر هذا الاستحواذ على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

### ٢- أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة ٢٠٢٤ وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤– "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية، ويجب قراءتها جنبًا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

قامت إدارة المجموعة بإعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس استمرار المجموعة في العمل كمنشأة مستمرة. وترى إدارة المجموعة عدم وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكًا كبيرًا حول هذا الافتراض. وأبدت حكمًا مفاده أنه من المتوقع بصورة معقولة أن يتوفر لدى المجموعة الموارد الكافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور، في فترة لا تقل عن ١٢ شهرًا من نهاية الفترة المالية.

### ٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لها كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

وبوجه 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 التعاقدي (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- 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 عنصر واحد او أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخر بالمساهمين في الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجزًا. وعند الضرورة، يتم اجراء تعديلات 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.

وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن اثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة.

### ٤- السياسات والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن السياسات والأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الإدارة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ، هي نفس تلك المبينة في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

## ٥- تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

### المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ وتنطبق على المجموعة.

| | | |
|---|---|---|
| معيار المحاسبة الدولي ١ | تعديلات | - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.<br>تعدل التعديلات في *المطلوبات غير المتداولة المقترنة بتعهدات* (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) المتطلبات التي نص عليها *تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة* حول كيفية قيام المنشأة بتصنيف الديون والمطلوبات المالية الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة في ظروف معينة: تؤثر فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهرًا. |
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ | تعديلات | - تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقًا بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. |
| معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ | تعديلات | - تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين، وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. |

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغيرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

### المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

يجري حاليًا تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

| | | |
|---|---|---|
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ | تعديلات | - تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. |
| معيار المحاسبة الدولي ٢١ | تعديلات | - تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥. |
| المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ | معيار جديد | - متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك الإجمالي المحدد والإجمالي الفرعي. كما يتطلب المعيار أيضًا الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. |

### ٦- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي الدخل العائدة إلى حملة الأسهم للمجموعة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ على ٢٠٠ مليون سهم عادي.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة الأسهم للمجموعة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية.

وبما أن المجموعة ليس لديها اي أسهم قابلة للتحويل فان الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم.

### ٧- المعلومات القطاعية

يتم التقرير عن قطاعات الأعمال التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. تعتبر الإدارة أن عمليات المجموعة تتكون من قطاع تشغيلي رئيسي واحد. وبناء على ذلك فإن عرض المعلومات القطاعية المختلفة غير قابل للتطبيق. علاوة على ذلك، فإن المجموعة تقوم بأنشطتها داخل المملكة العربية السعودية.

### ٨- عقارات استثمارية

| | أراضي<br>ريال سعودي | مباني<br>ريال سعودي | اعمال رأسمالية تحت التنفيذ<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| ***التكلفة:*** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٨١,٤٨٩,٩٦٥ | ٣٧,٧٦٠ | ٦٢١,٧٩٦,٣٦٦ |
| إضافات خلال الفترة | - | - | ١,٧٩٣,٥٠١ | ١,٧٩٣,٥٠١ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٨١,٤٨٩,٩٦٥ | ١,٨٣١,٢٦١ | ٦٢٣,٥٨٩,٨٦٧ |
| ***مجمع الاستهلاك:*** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | - | ٥٣,٩٤٩,٦٢١ | - | ٥٣,٩٤٩,٦٢١ |
| استهلاك الفترة | - | ٣,٥٤٠,٤٧٠ | - | ٣,٥٤٠,٤٧٠ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | - | ٥٧,٤٩٠,٠٩١ | - | ٥٧,٤٩٠,٠٩١ |
| ***الانخفاض في القيمة:*** | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | - | ١,٣٧٢,٦٣٨ | - | ١,٣٧٢,٦٣٨ |
| المكون خلال الفترة | - | ٢,٥٣٢,٤٦٠ | - | ٢,٥٣٢,٤٦٠ |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | - | ٣,٩٠٥,٠٩٨ | - | ٣,٩٠٥,٠٩٨ |
| ***صافي القيمة الدفترية:*** | | | | |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٢٠,٠٩٤,٧٧٦ | ١,٨٣١,٢٦١ | ٥٦٢,١٩٤,٦٧٨ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) | ٣٤٠,٢٦٨,٦٤١ | ٢٢٦,١٦٧,٧٠٦ | ٣٧,٧٦٠ | ٥٦٦,٤٧٤,١٠٧ |

٨- عقارات استثمارية - تتمة

تتمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في أعمال تجديدات للعقارات الاستثمارية ويتم تجديد تلك العقارات عن طريق إدارة المجموعة.

كما تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة ( ايضاح ١٥)

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات باسم بعض المساهمين للشركة التابعة (حقوق الملكية غير المسيطرة)، وجاري نقل الملكية باسم الشركة التابعة.

تم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه (ناصر خالد الطخيم، عبد الله محمد العجمي)، وكلاهما مقيّمَين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين ("تقييم")، ولهما عضويتان برقم ١٢١٠٠٠١٨١٦ ورقم ١٢١٠٠٠١٢٤٥، على التوالي. وتعتبر شركة إتقان للتقييم العقاري وشريكه مقيم مستقل، غير مرتبط بالمجموعة، ويمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها.

بلغت القيمة العادلة وفقًا لتقييم كلاً من أراضي ومباني المجموعة قيمة ٧٦٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٥٣ مليون ريال سعودي) .

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

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- المستوى ٢: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للأصول أو الالتزامات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار) .
- المستوى ٣: مدخلات لأصول أو التزامات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة) .

يوضح الجدول أدناه القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصح عنها:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | *المستوى ١*<br>*ريال سعودي* | *المستوى ٢*<br>*ريال سعودي* | *المستوى ٣*<br>*ريال سعودي* | *الإجمالي*<br>*ريال سعودي* |
|---|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | - | - | ٧٦٤,١٦٧,٠٠٧ | ٧٦٤,١٦٧,٠٠٧ |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) | *المستوى ١*<br>*ريال سعودي* | *المستوى ٢*<br>*ريال سعودي* | *المستوى ٣*<br>*ريال سعودي* | *الإجمالي*<br>*ريال سعودي* |
|---|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | - | - | ٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨ | ٧٥٣,٧٧٣,٣٤٨ |

## ٩- ممتلكات ومعدات

| | أجهزة كهربائية ومكيفات<br>ريال سعودي | سيارات<br>ريال سعودي | أجهزة حاسب آلي<br>ريال سعودي | أثاث وتجهيزات<br>ريال سعودي | عدد وأدوات<br>ريال سعودي | الإجمالي<br>ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***التكلفة*** | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | ١,٢٩٧,٧٠٨ | ٣٩١,٥٠٠ | ٨٢٢,٠٥٢ | ٥,٣٦٧,٨٦٩ | ١٩٢,٨٤١ | ٨,٠٧١,٩٧٠ |
| إضافات خلال الفترة | - | - | ١,٠٠٠ | - | ٣,٨٧٠ | ٤,٨٧٠ |
| استبعادات خلال الفترة | (٨٠٦,٦٠٥) | - | (٦٢٦,٣٣٥) | (٢,٥٧٩,٦٦٩) | (١٦٩,٧٤١) | (٤,١٨٢,٣٥٠) |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | ٤٩١,١٠٣ | ٣٩١,٥٠٠ | ١٩٦,٧١٧ | ٢,٧٨٨,٢٠٠ | ٢٦,٩٧٠ | ٣,٨٩٤,٤٩٠ |
| ***الاستهلاك المتراكم*** | | | | | | |
| في ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | ١,٢٠٣,٨٧٥ | ٢١٤,٦٢٥ | ٦٧٠,٧٠٦ | ٣,٨٨٨,٣٤٨ | ١٨٨,٩٧٧ | ٦,١٦٦,٥٣١ |
| المحمل خلال الفترة | ٣١,٣٠٩ | ٣٤,٧٤٠ | ٣٢,١٤٤ | ١٤٧,٠٨١ | ٤,٢٢٣ | ٢٤٩,٤٩٧ |
| استبعادات خلال الفترة | (٧٨٦,٥١٩) | - | (٦٢٦,٣٣٥) | (٢,٥٣٠,١٩٦) | (١٦٩,٧٤٠) | (٤,١١٢,٧٩٠) |
| في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | ٤٤٨,٦٦٥ | ٢٤٩,٣٦٥ | ٧٦,٥١٥ | ١,٥٠٥,٢٣٣ | ٢٣,٤٦٠ | ٢,٣٠٣,٢٣٨ |
| ***صافي القيمة الدفترية*** | | | | | | |
| في ٣٠ يونيو (غير مراجعة) | ٤٢,٤٣٨ | ١٤٢,١٣٥ | ١٢٠,٢٠٢ | ١,٢٨٢,٩٦٧ | ٣,٥١٠ | ١,٥٩١,٢٥٢ |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) | ٩٣,٨٣٣ | ١٧٦,٨٧٥ | ١٥١,٣٤٦ | ١,٤٧٩,٥٢١ | ٣,٨٦٤ | ١,٩٠٥,٤٣٩ |

## ١٠- استثمارات في مشاريع مشتركة

| | مشروع مركز تجاري التحلية (١٠-١) | مشروع عمارة البديعة (١٠-٢) | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| ١ يناير ٢٠٢٤ (مراجعة) | ٢٢,١٦٠,٢٩٥ | ١٠,٠٩٥,٠٢٦ | ٣٢,٢٥٥,٣٢١ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ١,٢٢٣,٦٣٠ | ٧٧,٦٢٥ | ١,٣٠١,٢٥٥ |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (غير مراجعة) | ٢٣,٣٨٣,٩٢٥ | ١٠,١٧٢,٦٥١ | ٣٣,٥٥٦,٥٧٦ |

| | مشروع مركز تجاري التحلية (١٠-١) | مشروع عمارة البديعة (١٠-٢) | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي | ريال سعودي |
| ١ يناير ٢٠٢٣ (مراجعة) | ٢٠,٠٦١,٩٢٥ | ٩,٦٦٥,٣٢٧ | ٢٩,٧٢٧,٢٥٢ |
| حصة في ربح مشروع مشترك | ٢,٠٩٨,٣٧٠ | ٤٢٩,٦٩٩ | ٢,٥٢٨,٠٦٩ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) | ٢٢,١٦٠,٢٩٥ | ١٠,٠٩٥,٠٢٦ | ٣٢,٢٥٥,٣٢١ |

١٠-١ بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠١٩، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المستثمرين، وهو عبارة عن مركز تجاري تم إنشائه بحي المعذر الشمالي بمدينة الرياض.

١٠-٢ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٨، استثمرت المجموعة في مشروع مشترك مع أحد المساهمين، وهو عبارة عن مشروع عقار سكني تم انشائه بحي البديعة بمدينة الرياض.

## ١١- استثمارات في شركة زميلة

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ |
|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| في بداية الفترة / السنة | ١٠,٠٧٩,١٠٣ | ٩,٢٣٦,٧٨٣ |
| حصة الشركة في صافي الدخل للفترة / السنة | ١٨٨,١٧٢ | ١,٠٢٠,٦٦٧ |
| توزيعات أرباح مستلمة خلال الفترة / السنة | - | (١٧٨,٣٤٧) |
| في نهاية الفترة / السنة | ١٠,٢٦٧,٢٧٥ | ١٠,٠٧٩,١٠٣ |

## ١٢- ذمم مدينة تجارية

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ |
|---|---|---|
| | ريال سعودي | ريال سعودي |
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| ذمم مدينة تجارية | ٦,٩٨٤,٨٤٥ | ٤,٥٣١,٨٤٧ |
| يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة | (٣,٤٤٦,٠٢٧) | (٨٥٠,٥٨٨) |
| ذمم مدينة تجارية، بالصافي | ٣,٥٣٨,٨١٨ | ٣,٦٨١,٢٥٩ |

١٢- ذمم مدينة تجارية - تتمة

كانت حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال الفترة / السنة على النحو التالي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| الرصيد في بداية الفترة / السنة | ٨٥٠,٥٨٨ | ٧٠٧,٥٣٥ |
| مخصص خلال الفترة / السنة | ٢,٥٩٥,٤٣٩ | ٥٨٣,٠٥٢ |
| ديون مشطوبة خلال الفترة / السنة | - | (٤٣٩,٩٩٩) |
| الرصيد في نهاية الفترة / السنة | ٣,٤٤٦,٠٢٧ | ٨٥٠,٥٨٨ |

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة التجارية ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

| | ١ - ٩٠ يوماً ريال سعودي | ٩١ - ١٨٠ يومًا ريال سعودي | ١٨١ - ٣٦٠ يومًا ريال سعودي | أكثر من ٣٦٠ يوماً ريال سعودي | الإجمالي ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|---|
| **٣٠ يونيو ٢٠٢٤** | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ٢,٢٠٤,١٣١ | ١,٤٧٠,٩٢٨ | ١,٣٠٤,٣٤٥ | ٢,٠٠٥,٤٤١ | ٦,٩٨٤,٨٤٥ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ٤٦١,٧٦١ | ٤٧٩,٣٠٩ | ٨٠٤,٤٨٤ | ١,٧٠٠,٤٧٣ | ٣,٤٤٦,٠٢٧ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٢١٪ | ٣٣٪ | ٦٢٪ | ٨٥٪ | ٤٩٪ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ | | | | | |
| إجمالي القيمة الدفترية | ١,٩٧٤,٦٠٤ | ٩٠٧,٥٩٥ | ٨١٩,٥٣١ | ٨٣٠,١١٧ | ٤,٥٣١,٨٤٧ |
| خسائر الائتمان المتوقعة | ١١٤ | ١,٣١٢ | ١٩,٠٤٥ | ٨٣٠,١١٧ | ٨٥٠,٥٨٨ |
| معدل خسائر الائتمان المتوقعة | ٠٪ | ٠,١٪ | ٢٪ | ١٠٠٪ | ١٩٪ |

١٣- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

يمثل هذا البند استثمارات في أوراق مالية متداولة وصناديق استثمارية، وفيما يلي حركة الاستثمار خلال السنة:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| في بداية الفترة / السنة | ٢,٦٣٦,٩٣١ | - |
| إضافات خلال الفترة/ السنة | ٧,٩٧٧,٢٦١ | ٢,١٦٩,٤٤٤ |
| استبعادات خلال الفترة / السنة | (١,٥٥٢,٩٠٣) | - |
| التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة | (١٠١,٨١٩) | ٤٦٧,٤٨٧ |
| في نهاية الفترة / السنة | ٨,٩٥٩,٤٧٠ | ٢,٦٣٦,٩٣١ |

١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة والكيانات التي تسيطر عليها أو يتم التأثير عليها بشكل كبير لهذه الأطراف. يسيطر المساهمون على المجموعة. لا يمكن لأي مساهم واحد توجيه أنشطة المجموعة دون تعاون المساهمين الأخرين

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة - تتمة**
**لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤**

**١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة**

تم تنفيذ المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو:

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|---|---|
| | | | (غير مراجعة) | (غير مراجعة) |
| شركة الدولية للفنادق | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٣,٤٥٠,٠٠٠ | ٢,٧٥٠,٠٠٠ |
| | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٣,٢٢٠,٤٧٧ | ١,٦١٤,٦٦٧ |
| | | سداد الايردات المحصلة بالنيابة | ٤٠٠,٠٠٠ | - |
| مشروع مركز تجاري التحلية – بلوك ١٤ | | مدفوعات بالنيابة | ٣١٣,٥٩٥ | ١,٠٩٦,٦٤٥ |
| شركة مجموعة الحقباني التجارية | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١,٣٨٩,١٢١ | ١,١٢٦,٨٨١ |
| | | مشتريات | - | ٥٣,٣٧٤ |
| شركة الحقباني لتقنية المعلومات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٤٧,٤٣٨ | ٤٦,٠٠٠ |
| مشروع عمارة البديعة | مشروع مشترك | تحصيلات بالنيابة | ٦٣٤,٦٢٥ | ٦١٢,٨٩٨ |
| | | مدفوعات بالنيابة | ٥٥,٧٥٨ | ٥٩,٨٧٧ |
| | | سداد الايردات المحصلة بالنيابة | ٢٢٨,١٦٩ | ٢٤٥,٧٠٤ |
| | | اتعاب إدارة | ١٥,٠٠٠ | - |
| صالح بن سليمان الحقباني | مساهم بالشركة التابعة | مدفوعات | ٣,٠٥٤,٠٠٠ | - |
| الشركة العربية للمراوح | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١,١٤١,١١١ | ٨٣١,٨٥٢ |
| شركة فاد للأجهزة والمعدات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٢٩٠,٦٧٥ | ١٠٢,٦٣٧ |
| شركة بيت كمدة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٣٨,٢٣٨ | ٣٨,٢٣٨ |
| شركة سرعة الاتقان | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١٤٤,٦٧٠ | ١٣١,٢١٥ |
| شركة قمة المواد | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٤٦,٢٣٠ | ٤٠,٠٥٨ |
| شركة كراكر للمقاولات | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ١٣٥,٥١٠ | ١٠٦,٣٣٩ |
| | | مدفوعات | ٥٣,١٨٥ | |
| شركة بنان العربية للتجارة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٣١,٦٩٤ | ٢٩,٩٠٠ |
| شركة سند القابضة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٦١,٣٥٣ | ٥٥,٧٧٥ |
| شركة عهد الانارة | كيان مملوك لمساهم في المجموعة | إيرادات تأجير | ٣٠,٨٩٨ | ٣١,٦٢٥ |

**١٤-٢ الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة**

فيما يلي تفاصيل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في نهاية الفترة / السنة:

**المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة**

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| شركة اتحاد حطين العقارية | ١٤٨,٠٠٢ | ١٤٨,٠٠٢ |
| نور بنت سليمان الحقباني | ٥٤٧ | - |
| | ١٤٨,٥٤٩ | ١٤٨,٠٠٢ |

**المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة**

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| مشروع مركز تجاري التحلية | ٥,٢٧٩,٣٤٩ | ٣,٣٠٠,٠٣٢ |
| مشروع عمارة البديعة | ١,٩٤٧,٧٢٣ | ١,٦٠٦,٣١٠ |
| صالح بن سليمان الحقباني | - | ٣,٠٥٤,٠٠٠ |
| عبد الرحمن بنسليمان الحقباني | - | ٧٠٠,٩٠٦ |
| | ٧,٢٢٧,٠٧٢ | ٨,٦٦١,٢٤٨ |

## ١٤- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة - تتمة

### ١٤-٣ تعويضات الإدارة العليا

فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة العليا المدفوعة أو المستحقة الدفع لخدمات الموظفين خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ما يلي:

| | ٢٠٢٤<br>ريال سعودي | ٢٠٢٣<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (غير مراجعة) |
| تعويضات موظفي الإدارة العليا قصيرة الأجل | ٩٢٦,٣٦٣ | ٣٥٦,٠٦٤ |
| تعويضات موظفي الإدارة العليا طويلة الأجل | ٤٨,٤٠٠ | ٢٩,٦٧٢ |
| | ٩٧٤,٧٦٣ | ٣٨٥,٧٣٦ |

## ١٥- قروض

فيما يلي الحركة في القروض:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤<br>ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣<br>ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| **قروض قصيرة اجل** | | |
| في بداية الفترة / السنة | - | ٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| قروض مستلمة | - | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| قروض مسددة | - | (١٥,٠٠٠,٠٠٠) |
| في نهاية الفترة / السنة | - | - |
| **قروض طويلة اجل** | | |
| في بداية الفترة / السنة | ٨٣,٨٤٣,١٩٥ | ٧٨,٠٢٢,٣٧٢ |
| قروض مستلمة | ١٩,٣٣٣,٣٣٣ | ٤٥,١٠٧,٠٢٠ |
| قروض مسددة | (٤٨,٠٥٨,١٨٠) | (٤٥,٤٥٤,١٧٧) |
| الفوائد المحملة خلال الفترة / السنة | ٢,٤٨٧,٣٥٤ | ٦,١٦٧,٩٨٠ |
| في نهاية الفترة / السنة | ٥٧,٦٠٥,٧٠٢ | ٨٣,٨٤٣,١٩٥ |
| قروض طويلة أجل – جزء متداول | ١٢,٩٣٣,٣٧٢ | ٢٨,٧٣١,٤٩٦ |
| قروض طويلة أجل – جزء غير متداول | ٤٤,٦٧٢,٣٣٠ | ٥٥,١١١,٦٩٩ |

حصلت المجموعة على تسهيلات قروض متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من عدد من البنوك المحلية وتحمل التسهيلات عمولة وفقًا لسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") زائدًا هامش ربح متفق عليه.

إن هذه القروض مضمونة بسندات إذنيه من المجموعة، بالإضافة إلى عقارات مرهونة لدى بعض البنوك المحلية مقابل التسهيلات الممنوحة للشركة.
بلغت الأعباء المالية للفترة ٢,٤٨٧,٣٥٤ ريال سعودي وتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ (٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٢,٨٩٩,١٦٦ ريال سعودي).

١٦- ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| التزامات عقود | ١٤,٤٣٣,٤٠٨ | ١٦,٤٦٠,٥١٨ |
| توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين | ٣,٢٣٧,٥٠٤ | - |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | ١,٠٤١,٦٨٢ | ١,١٢٢,٥٦١ |
| ذمم دائنة تجارية | ٨٦٧,٨٥٣ | ٧١٠,٠٣٧ |
| تأمينات محصلة من الغير | ٦٢٠,٥٣٦ | ٦٢٩,٢٣٦ |
| مكافئات مستحقة | ٤٦١,٠٠٠ | ٧٧٧,٠٠٠ |
| أخرى | ٨٠٢,١٥٦ | ٨٤١,٣٤٦ |
| | ٢١,٤٦٤,١٣٩ | ٢٠,٥٤٠,٦٩٨ |

إن حركة التزامات العقود خلال الفترة/السنة هي كما يلي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| التزامات العقود في بداية الفترة / السنة | ١٦,٤٦٠,٥١٨ | ١٢,٧٦٦,١٢٠ |
| مبالغ محصلة خلال الفترة / السنة | ٣١,١٩٤,٥٧٤ | ٦٤,٦٩٣,٢٧١ |
| ايرادات معترف بها خلال الفترة / السنة | (٣٣,٢٢١,٦٨٤) | (٦٠,٩٩٨,٨٧٣) |
| **التزامات العقود في نهاية الفترة / السنة** | ١٤,٤٣٣,٤٠٨ | ١٦,٤٦٠,٥١٨ |

١٧- الزكاة

١٧- ١ فيما يلي بيان حركة مخصص الزكاة:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي |
|---|---|---|
| | (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| في بداية الفترة / السنة | ١,١٨٥,٧٥٧ | ١,١٤٩,٠٦١ |
| مكون خلال الفترة / السنة | ٥٤٦,١١٤ | ١,١٨١,٤٦٩ |
| مدفوع خلال الفترة / السنة | (١,١٨١,٤٦٩) | (١,١٤٤,٧٧٣) |
| الرصيد نهاية الفترة / السنة | ٥٥٠,٤٠٢ | ١,١٨٥,٧٥٧ |

١٧-٢ الربوط الزكوية

*أ) الشركة - شركة بنان العقارية*

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. تم إصدار الربوط النهائية من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ١,٩٥٣,٩٢٤ ريال سعودي، وقد قامت الشركة بالاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية على بعض مبالغ تلك الربوط بمبلغ ١,١٦٤,٣٤٣ وقد تم سداد المبالغ الغير معترض عليها، وخلال عام ٢٠٢٢ ورد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ونتج عنها التزام زكوي بمبلغ ٢١٧,٩٨١ ريال سعودي وقد تم تحميلها وسدادها خلال عام ٢٠٢٢.

*ب) الشركة التابعة - شركة العزيزة للإستثمار والتطوير*

قامت المنشأة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وتم إصدار الربوط النهائية حتى ٢٠٢٠ من قبل الهيئة ونتج عنها التزام زكوي إضافي بمبلغ ٥٤٦,٦٣٤ ريال سعودي تم تحميله خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

## ١٨- الايرادات

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة) | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ ريال سعودي (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| إيرادات تأجير | ٣٣,٢٢١,٦٨٤ | ٢٩,٦١٤,٧٣٦ |
| إيرادات بيع عقارات استثمارية وأراضي | ٢٦,٣٠٢,٠٢٨ | ٢,٨٠٠,٠٠٠ |
| | ٥٩,٥٢٣,٧١٢ | ٣٢,٤١٤,٧٣٦ |
| توقيت الاعتراف بالايرادات | | |
| مع مرور الوقت | ٣٣,٢٢١,٦٨٤ | ٢٩,٦١٤,٧٣٦ |
| عند نقطة من الزمن | ٢٦,٣٠٢,٠٢٨ | ٢,٨٠٠,٠٠٠ |
| | ٥٩,٥٢٣,٧١٢ | ٣٢,٤١٤,٧٣٦ |

## ١٩- احتياطيات أخرى

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة) |
|---|---|---|
| احتياطي اتفاقي | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| إعادة قياس التزامات منافع الموظفين | (٤٣٣,٩٩٤) | (٣٧٨,٩٧٢) |
| أسهم خزينة (*) | (١١١,٩٧٩) | - |
| | ٣٩,٤٥٤,٠٢٧ | ٣٩,٦٢١,٠٢٨ |

(*) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، أبرمت المجموعة اتفاقية صانع السوق مع شركة الراجحي المالية لتوفير الشراء والبيع المستمر لأسهم المجموعة من أجل دعم السيولة في تداول السهم. يتكون احتياطي أسهم خزينة من تكلفة أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المجموعة. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، تحتفظ المجموعة بعدد ٣١,٧٣٣ سهماً من أسهمها (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شي). يتم إيقاف جميع الحقوق المتعلقة بالأسهم التي تحتفظ بها المجموعة لحين إعادة إصدار هذه الاسهم.

## ٢٠- توزيعات الأرباح

بناءً على تفويض الجمعية العامة، اعتمد مجلس إدارة المجموعة بتوزيع أرباح نقدية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٣ وذلك بواقع ٠,٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٤ مليون ريال سعودي، وتستحق في تاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤.

كما اعتمد مجلس إدارة الشركة التابعة، في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٨ رمضان ١٤٤٥هـ (الموافق: ٢٨ مارس ٢٠٢٤) توزيعات أرباح نقدية بواقع ١٢ ريال سعودي للسهم بإجمالي ١٢ مليون ريال سعودي، بلغت حصة حقوق الملكية غير المسيطرة ٦,٤٧٥,٠٠٨ ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٣: ٦ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٦ مليون ريال سعودي). كما بلغت القيمة المستحقة الغير مسددة لحصة حقوق الملكية غير مسطيرة ٣,٢٣٧,٥٠٤ ريال سعودي.

## ٢١- الأحداث بعد نهاية الفترة المالية

تعتقد الإدارة أنه ليس هنالك أي أحداث لاحقة جوهرية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، والتي قد يكون لها تأثير جوهريًا على قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة كما هو مبين في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

## ٢٢- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ٦ أغسطس ٢٠٢٤).

بنان العقارية
Banan Real Estate