

View

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الصفحة

٥ - ١	تقرير المراجع المستقل
٦	قائمة المركز المالي
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
١٠ - ٩	قائمة التدفقات النقدية
٤١ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وباعتقادنا 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 للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى المساهمين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية لمعالجة هذا الأمر:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحصول على فهم لعملية التقييم واختبار تصميم وتطبيق أدوات الرقابة الداخلية الرئيسية. • تقييم كفاءة وقدرة وموضوعية المقيمين المعينين من قبل الإدارة. • على أساس العينة، وبمساعدة خبير التقييم المستقل الذي استعنا به، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية: <ul style="list-style-type: none"> - تقييم المنهجية المطبقة من قبل المقيمين للتأكد من ملاءمة طريقة التقييم المستخدمة والمنهجية المتبعة من قبل المقيمين في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية لأغراض القوائم المالية؛ - اختبار مدى ملاءمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين والشركة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق. • تقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية المرفقة. 	<p>الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية</p> <p>تحتفظ الشركة بعقارات تطويرية بمبلغ ٤٥ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤: ٥٨ مليون ريال). ويتم إدراج العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وتشتمل بشكل رئيسي على الوحدات السكنية المكتملة والوحدات السكنية قيد التطوير وقطع الأراضي المملوكة. تقوم الشركة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق باستخدام أسعار البيع القابلة للمقارنة في سياق العمل العادي. تُثبت جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) مبدئيًا بتكلفة الاستحواذ، ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.</p> <p>لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، قامت الإدارة بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا (المقيمين) مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقاموا بعملهم وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).</p> <p>ينطوي تقييم العقارات التطويرية للشركة، لأغراض تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق، على درجة عالية من التقدير الشخصي، وذلك نظراً لعدة عوامل، من بينها الطبيعة الخاصة لكل عقار، وموقعه، وأسعار البيع القابلة للمقارنة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور المراجعة الرئيسية لأن أهمية التقديرات والأحكام التي يتم إبدائها عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية، على سبيل المثال تقدير الشركة لأسعار البيع القابلة للمقارنة، تستدعي التركيز على أعمال المراجعة في هذا المجال، حيث أن أي تغيير هام في هذا التقدير قد يكون له أثر جوهري على القيمة الدفترية للعقارات التطويرية للشركة.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للشركة بشأن العقارات التطويرية في إيضاح ٣-٤، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٤، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ١٠ حول القوائم المالية المرفقة.</p>

تقرير المراجع المستقل (تمة) إلى المساهمين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

أمر آخر

- تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من قبل مراجع آخر والذي أصدر رأياً غير معدل بشأن تلك القوائم المالية بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٥م).
- في إطار مراجعتنا للقوائم المالية لعام ٢٠٢٥م، راجعنا أيضاً التعديلات المبينة في الإيضاح رقم (٣٥) التي طبقت لتعديل القوائم المالية لعام ٢٠٢٤م وفي رأينا، أن تلك التعديلات مناسبة وقد طبقت بشكل سليم. ولم يتم تعييننا لمراجعة أو فحص أو تنفيذ أي رأي بشأن القوائم المالية للشركة لعام ٢٠٢٤م بخلاف ما يتعلق بالتعديلات، وبالتالي فإننا لا نبدى أي رأي أو أي شكل آخر من أشكال التأكيد بشأن القوائم المالية لعام ٢٠٢٤م ككل.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٥م

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٥م متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.
لا يغطي رأينا حول القوائم المالية تلك المعلومات الأخرى، ولن نبدى أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، 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، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢٥م، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً 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 الشركة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في الشركة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة) إلى المساهمين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريفٍ 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 تحريفٍ جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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 جوهرياً في القوائم المالية سواء 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 تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، 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 للشركة.
- 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 الشركة 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، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل 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 الشركة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى المساهمين في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)
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، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية 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



تركي عبدالمحسن اللحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)

الرياض: ٢٢ رمضان ١٤٤٧ هـ
(١١ مارس ٢٠٢٦ م)

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال ما لم يذكر خلاف ذلك)

١ يناير ٢٠٢٤ م (مُعدلة إيضاح ٣٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مُعدلة إيضاح ٣٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
٨٨٠,١٧٢	٦٩٣,٦١٥	٥٨٨,٩٠٨	(٥)	ممتلكات ومعدات
٥٩١,٥٤٥	٤١٤,٠٧٧	٦٥٤,٤٦٦	(٦)	موجودات حق الاستخدام
-	-	١٣,٥٣٤,٢٨٩	(٧)	عقارات استثمارية
٢٠,٦٠١	١١,٩٩٩	٣,٤٢٩	(٨)	موجودات غير ملموسة
١,١٦٦,٠١٤	١,٢٨٧,٣٠٠	٨٧٠,٨٩٤	(٩)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٢٣,٢٧٨,٣١٩	(١٠)	عقارات تحت التطوير - جزء غير متداول
٢,٦٥٨,٣٣٢	٢,٤٠٦,٩٩١	٣٨,٩٣٠,٣٠٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
				الموجودات المتداولة
٨,١٦٧,٨٢١	٥٨,٠٢١,٧٥٩	٢١,٩٠٠,٧١٣	(١٠)	عقارات تحت التطوير - جزء متداول
٧٦٤,٤٠٧	-	-		أعمال المقاولات تحت التنفيذ
-	٤٥,٢٥١,٣٩٨	٤١,٩٢٩,٤٦٥	(١١)	موجودات عقود
٨,٦٣٣,٣٠٨	٣,٩٢٣,٧٠٠	٦,١٠٤,١٤٠	(١٢)	مدينون تجاريون
٣,٨٠٧,١٦٣	٣,١١٦,٢٣١	٤,١٧٥,٠٧٣	(١٣)	مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى
٣٣,٩٤٣,٦٣٢	٢٠,٧٠٧,٠٤٨	٢٥,٧١٧,٧٥٩	(١٤)	النقد لدى البنوك
٢٣,٦٧٠,٢٨٠	٧,٩٠٦,٥١٠	-	(١٥)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٧٨,٩٨٦,٦١١	١٣٨,٩٢٦,٦٤٦	٩٩,٨٢٧,١٥٠		إجمالي الموجودات المتداولة
٨١,٦٤٤,٩٤٣	١٤١,٣٣٣,٦٣٧	١٣٨,٧٥٧,٤٥٥		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	(١٦)	رأس المال
١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠		علاوة الإصدار
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠		احتياطي نظامي
(٣٠٠,٣٧٨)	(٣٤٣,٥٨٥)	(٣٣٤,١٢٥)		احتياطي إكتواري
١٥,٢٨٧,٣٩٦	٢٦,٥٩٢,٣٦١	٣٨,٢٦١,٣٨٢		أرباح مبقاة
٦٦,٠٣٧,٠١٨	٧٧,٢٩٨,٧٧٦	٨٨,٩٧٧,٢٥٧		إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة
٤٣٢,٨٣٢	٢٢١,٨١٤	٤٦٥,٥٥٣	(٦)	التزامات إيجار - جزء غير متداول
-	٤٤,١٣٩,١٢٩	١٣,٩٥٧,٢٥٤	(١٧)	تسهيلات ائتمانية - جزء غير متداول
١,١٨٠,٧٦٢	١,٤١١,٧٣٧	١,٦٥٣,١٦٧	(١٨)	التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٦١٣,٥٩٤	٤٥,٧٧٢,٦٨٠	١٦,٠٧٥,٩٧٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة
٢٠٠,٧٤٨	٢١١,٠١٨	٢٠٣,٢٧٩	(٦)	التزامات إيجار - جزء متداول
-	٨,٢٩٠,٠٠٠	٢٥,٧٥٨,٧٥٠	(١٧)	تسهيلات ائتمانية - جزء متداول
١,٦٢٦,٢٠٩	٤٧٤,٦٩٤	٤٢٦,٩٤٣	(١٩)	دائنون تجاريون
٨,١١٤,٥٢٤	١,٥٧٣,٣١٧	١,٨٨٠,٧٥٢	(٢٠)	مطلوبات عقود
٢,٨١٩,٨٩٨	٦,٦٠٦,٤٠٧	٣,٨٣٢,١٢٨	(٢١)	مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى
-	-	١٣٣,٥٨٤	(١٥)	مستحق الي أطراف ذات علاقة
١,٢٣٢,٩٥٢	١,١٠٦,٧٤٥	١,٤٦٨,٧٨٨	(٢٢)	مخصص الزكاة
١٣,٩٩٤,٣٣١	١٨,٢٦٢,١٨١	٣٣,٧٠٤,٢٢٤		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٥,٦٠٧,٩٢٥	٦٤,٠٣٤,٨٦١	٤٩,٧٨٠,١٩٨		إجمالي المطلوبات
٨١,٦٤٤,٩٤٣	١٤١,٣٣٣,٦٣٧	١٣٨,٧٥٧,٤٥٥		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي

الرئيس التنفيذي
لؤي باراس

المدير المالي
عوض الباز

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
٩٢,٤٩١,٦٧٧	٩٥,٣٠٨,٠٩٢	(٢٣)	الإيرادات
(٦٣,١١٠,٣٨٧)	(٧١,٠٤٦,٠٤٩)	(٢٤)	تكلفة الإيرادات
٢٩,٣٨١,٢٩٠	٢٤,٢٦٢,٠٤٣		إجمالي الربح
-	٦,١١٠,٤٩٧	(٧)	أرباح تقييم عقارات إستثمارية
(٧,٤٦٨,٧١٦)	(٦,٧٦٧,٧٨٣)	(٢٥)	مصروفات عمومية وإدارية
(٨٦٦,٠٢٣)	(٨٨٠,٨٤٣)	(٢٦)	مصروفات بيعية وتسويقية
٢١,٠٤٦,٥٥١	٢٢,٧٢٣,٩١٤		ربح تشغيلي
(٧٦,٧١٠)	(١٢٤,٥٢٦)	(٢٧)	مصاريف تمويل
١٢١,٢٨٦	(١٨٩,٧٩١)	(٩)	(خسائر) / أرباح التغيير في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣١,٢٥٨	٣٥,٧٤٣	(٩)	توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,١٨٩,٣٢٥	٥٩٢,٤٦٣	(٢٨)	إيرادات أخرى
٢٢,٣١١,٧١٠	٢٣,٠٣٧,٨٠٣		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(١,١٠٦,٧٤٥)	(١,٤٦٨,٧٨٢)	(٢٢)	مصروف الزكاة
٢١,٢٠٤,٩٦٥	٢١,٥٦٩,٠٢١		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى)
(٤٣,٢٠٧)	٩,٤٦٠	(١٨)	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(٤٣,٢٠٧)	٩,٤٦٠		مكاسب / (خسائر) إعادة قياس التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢١,١٦١,٧٥٨	٢١,٥٧٨,٤٨١		إجمالي الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
٠,٣٢	٠,٣٣	(٢٩)	ربحية السهم

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي

الرئيس التنفيذي
لؤى باراس

المدير المالي
عوض الباز

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالريال ما لم يذكر خلاف ذلك)

إيضاح	رأس المال	علاوة الاصدار	مساهمة إضافية في رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي إكتواري	الأرباح المبقة	إجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٨٨٠,٤٥٥	٥٠,٠٠٠	(٣٠٠,٣٧٨)	١٤,٤٠٦,٩٤١	٦٦,٠٣٧,٠١٨
تعديلات نتيجة تصحيح خطأ	-	-	(٨٨٠,٤٥٥)	-	-	٨٨٠,٤٥٥	-
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ (معدلة)	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(٣٠٠,٣٧٨)	١٥,٢٨٧,٣٩٦	٦٦,٠٣٧,٠١٨
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٢١,٢٠٤,٩٦٥	٢١,٢٠٤,٩٦٥
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	-	-	-	(٤٣,٢٠٧)	(٤٣,٢٠٧)
اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	٢١,٢٠٤,٩٦٥	٢١,١٦١,٧٥٨
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	(٩,٩٠٠,٠٠٠)	(٩,٩٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (معدلة)	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(٣٤٣,٥٨٥)	٢٦,٥٩٢,٣٦١	٧٧,٢٩٨,٧٧٦
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ (معدلة)	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(٣٤٣,٥٨٥)	٢٦,٥٩٢,٣٦١	٧٧,٢٩٨,٧٧٦
صافي ربح السنة	-	-	-	-	-	٢١,٥٦٩,٠٢١	٢١,٥٦٩,٠٢١
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	٩,٤٦٠	٩,٤٦٠
اجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	٢١,٥٧٨,٤٨١	٢١,٥٧٨,٤٨١
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	(٩,٩٠٠,٠٠٠)	(٩,٩٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	(٣٣٤,١٢٥)	٣٨,٢٦١,٣٨٢	٨٨,٩٧٧,٢٥٧

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي

الرئيس التنفيذي
لؤي باراس

المدير المالي
عوض الباز

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بإ ما لم يذكر خلاف ذلك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
٢٢,٣١١,٧١٠	٢٣,٠٣٧,٨٠٣		اهلاك ممتلكات ومعدات
١٧٧,٩٦٩	١٦٩,٨٥٢	(٥)	إطفاء موجودات غير ملموسة
٨,٦٠٢	٨,٥٧٠	(٨)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٧٧,٤٦٨	١٩٥,٣٩٨	(٦)	أرباح تقييم عقارات استثمارية
-	(٦,١١٠,٤٩٧)	(٧)	خسائر / (أرباح) إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٢١,٢٨٦)	١٨٩,٧٩١	(٩)	التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٧٤,٤٥٨	٢٨١,٧٣٧	(١٨)	خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات
١٩,٩٤٢	-		تكاليف تمويل
٧٦,٧١٠	١٢٤,٥٢٦	(٢٧)	
٢٢,٩٢٥,٥٧٣	١٧,٨٩٧,١٨٠		
			التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٤,٧٠٩,٦٠٨	(٢,١٨٠,٤٤٠)		مدينون تجاريون
١٥,٧٦٣,٧٧٠	٨,٠٤٠,٠٩٤		أرصدة الأطراف ذات العلاقة
٦٩٠,٩٣٢	(١,٠٥٨,٨٤٢)		دفعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى
(١,١٥١,٥١٥)	(٤٧,٧٥١)		دائنون تجاريون
(٤٦,٧٤٩,١٢٠)	٩,٧٥٩,٢٠٥		عقارات تحت التطوير
٧٦٤,٤٠٧	-		اعمال مقاولات تحت التنفيذ
(٤٥,٢٥١,٣٩٨)	٣,٣٢١,٩٣٣		موجودات عقود
(٦,٥٤١,٢٠٧)	٣٠٧,٤٣٥		مطلوبات عقود
٣,٧٨٦,٥٠٩	(٢,٧٧٤,٢٧٩)		مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى
(٥١,٠٥٢,٤٤١)	٣٣,٢٦٤,٥٣٥		النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(١,٢٣٢,٩٥٢)	(١,١٠٦,٧٣٩)	(٢٢)	الزكاة المدفوعة
(١٣٦,٧٤٧)	(٩٨,٩٦٠)	(١٨)	المدفوع من التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٥٢,٤٢٢,١٤٠)	٣٢,٠٥٨,٨٣٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢٠,٨٥٤)	(٦٥,١٤٥)	(٥)	إضافات ممتلكات ومعدات
٩,٥٠٠	-		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٢٢٦,٦١٥	(٩)	المحصل من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١١,٣٥٤)	١٦١,٤٧٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي

الرئيس التنفيذي
لؤي باراس

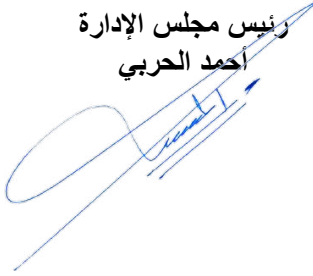
المدير المالي
عوض الباز

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

إيضاح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
(٦)	(٥٦,٤١٣)	(٢٦,٦٥٣)
(١٧)	١٣,٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٩٩١,٤٧٨
(١٧)	(٢٦,١٢١,٤٧٨)	-
(١٧)	(٤,٤٣١,٩١٧)	(١,٦٦٧,١٦٧)
(٢-٦)	(١٩٩,٧٨٧)	(٢٠٠,٧٤٨)
(٣٠)	(٩,٩٠٠,٠٠٠)	(٩,٩٠٠,٠٠٠)
	(٢٧,٢٠٩,٥٩٥)	٣٩,١٩٦,٩١٠
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية		
صافي الزيادة / (النقص) في النقد لدى البنوك		
النقد لدى البنوك في بداية السنة		
(١٤)	٢٥,٧١٧,٧٥٩	٢٠,٧٠٧,٠٤٨
النقد لدى البنوك في نهاية السنة		
معاملات غير نقدية		
(٦)	٤٣٥,٧٨٧	-
(١٠)	٧,٤٢٣,٧٩٢	-
(١٨)	(٩,٤٦٠)	٤٣,٢٠٧
(١٠)	٤,٣٤٠,٢٧٠	٣,١٠٤,٨١٨

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي



الرئيس التنفيذي
لؤى باراس



المدير المالي
عوض الباز



١- نبذة عن الشركة وأنشطتها

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية تم تسجيلها بموجب نظام الشركات بالمملكة العربية السعودية تعمل بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٣١٠٨٣٠) الصادر بتاريخ ١٣ رجب ١٤٣٢ هـ الموافق ١٥ يونيو ٢٠١١ م.

بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٢ م تم تعديل المادة الثانية والخاصة بإسم الشركة من شركة بناء وسكن إلى شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، لذا فقد اتفق الشركاء على تعديل عقد التأسيس للشركة بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٤ هـ الموافق ٠٢ أبريل ٢٠٢٣ م كما وافق الشركاء على تحول الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والإدارية.

بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٤ هـ الموافق ١٠ مايو ٢٠٢٣ م وافق الشركاء على تحول الشركة من شركة مساهمة مغلقة إلى شركة مساهمة عامة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وتراخيص وجميع عناصرها المالية والفنية والإدارية.

يتمثل نشاط الشركة كما في السجل التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

وتتمثل أغراض الشركة كما في نظامها الأساسي فيما يلي: الزراعة والصيد، المناجم والبتروول وفروعها، الصناعة التحويلية وفروعها حسب التراخيص الصناعية، الكهرباء، والغاز، والماء، وفروعه، التشييد والبناء، التجارة، النقل والتخزين والتبريد، خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى، خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية، تنقية المعلومات، الأمن والسلامة، شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء وتملك العقار لصالح الشركة وبيع وشراء واستغلال العقارات والأراضي لصالح الشركة، ويتمثل النشاط الفعلي الحالي للشركة في تطوير الوحدات والفلل العقارية للشركة وللغير وتأجير العقارات السكنية والتجارية.

تشتمل القوائم المالية على القوائم المالية للشركة وفروعها التالية:

رقم السجل التجاري	البيان	المدينة	النشاط
١٠١٠٣٤١٤٣٦	فرع شركة عقارية	أكتال	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل العمولة.
١٠١٠٨٠٦٣٠٨	فرع شركة بناء وسكن	الرياض	الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وإنشاء المطارات ومرافقها والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاء المباني الجاهزة في المواقع وترميم المباني السكنية والغير سكنية وتركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها وتركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها وإصلاحها وتركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وصيانتها وإصلاحها ومد يد أنابيب الحريق وصيانتها وإصلاحها.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة هو أنس بن مالك، حي الياسمين، ص.ب: ٣٨٣٩ - ٦٥٧٧، الرياض ١٣٣٢٥، المملكة العربية السعودية.

٢- أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها هنا وفيما بعد بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الحالات التي تتطلب فيها المعايير الدولية للتقرير المالي أساساً آخر للقياس كما هو مفصّل عنها في السياسات المحاسبية الجوهرية بالإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات حول القوائم المالية المرفقة وبإستثناء البنود الهامة التالية الواردة بقائمة المركز المالي:

يتم قياس بعض الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بمطلوبات مزاي نهاية خدمة الموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية بـ **بـ** وهي العملة الوظيفية للشركة وكذلك عملة العرض ما لم يذكر خلاف ذلك، يتم تقريب الأرقام لأقرب **بـ**.

٤-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

١-٤-٢ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٥ م يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، المذكورة أدناه، سارية المفعول من ١ يناير ٢٠٢٥ م وقد قامت الشركة بإعتماد تلك المعايير و/أو التعديلات عليها، ومع ذلك لم يكن لها أثر جوهري على هذه القوائم المالية:

ساري المفعول من الفترة

المحاسبية التي تبدأ في

التعديلات على المعايير	الوصف	أو بعد	ملخص التعديلات
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ صعوبة التحويل		١ يناير ٢٠٢٥ م	تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك. تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر.

٢-٤-٢ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد

لم تقم الشركة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد:

ساري المفعول من

الفترة المحاسبية التي

التعديلات على المعايير	الوصف	تبدأ في أو بعد	ملخص التعديلات
المعيار الدولي للتقرير عرض وإفصاح المالي رقم ٩ و ٧ الأدوات المالية		١ يناير ٢٠٢٦ م	توضح متطلبات توقيت الإعراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الإعراف بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإعراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.
المعيار الدولي للتقرير العرض والإفصاح المالي رقم ١٨ في القوائم المالية		١ يناير ٢٠٢٧ م	بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إفصاحات جديدة وتحديثات أخرى. المعيار الدولي للتقرير العرض والإفصاح المالي رقم ١٨ الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب. علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.
المعيار الدولي للتقرير المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة		١ يناير ٢٠٢٧ م	يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، ويلغي خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.
			يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.
			تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للإستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

٢ - أسس الإعداد (تتمة)

٤-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

٢-٤-٢ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم يبدأ سريانها بعد (تتمة)
تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٣ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة المثبتة. وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمتكبدة بشأن إحضار الممتلكات والمعدات إلى حالتها وموقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. وتقوم الإدارة دورياً بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقاً لذلك.

يتم احتساب الإهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول كما يلي:

البند	النسبة
تحسينات على المباني المستأجرة	١٠٪ أو فترة الإيجار أيهما اقل
عدد وأجهزة كهربائية	٢٥٪
سيارات	٢٥٪
أثاث ومفروشات	١٠٪
أجهزة حاسب آلي	٢٥٪

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تقوم الشركة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٢-٣ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفوظ بها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل)، ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. ولاحقاً للإثبات الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، بما يعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي تنشأ فيها، بما في ذلك الأثر الضريبي المرتبط بها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يُجرى بواسطة مقيمين خارجيين مستقلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للفترة التي يتم فيها البيع/الاستبعاد.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٣ الموجودات غير الملموسة

تظهر الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاءات المتراكم والانخفاض في القيمة إن وجد، يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى عمرها الإنتاجي والمقدر (٤) سنوات باستخدام طريقة القسط الثابت.

٤-٣ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات تحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تطوير تحت التنفيذ (وحدات سكنية) من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات تحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات تحت التطوير إلى موقعها وحالتها الراهنة. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات تحت التطوير تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات تحت التطوير لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهراً. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد اية عقارات تحت التطوير للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات تحت التطوير، على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

٥-٣ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم الشركة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في الشركة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٦-٣ موجودات العقود ومطلوبات العقود

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، عند قيام أي طرف في العقد بتنفيذ العقد، يتعين على المنشأة عرض العقد في قائمة المركز المالي كأصل عقد أو مطلوب عقد، حسب العلاقة بين أداء المنشأة وترتيبات الفواتير يمثل أصل العقد حق المنشأة في العوض مقابل الخدمات التي نقلت من المنشأة إلى العميل. ويمثل مطلوب العقد مطلوب المنشأة بتحويل الخدمات إلى عميل نظير قبض المنشأة عوض أو استحقاق مبلغ العوض من العميل. وتصنف قيمة الأعمال المنفذة الفائضة عن المبالغ المفوترة ك موجودات " عقود " ضمن الموجودات المتداولة، فيما تصنف المبالغ المفوترة الفائضة عن قيمة الأعمال المنجزة بتاريخ قائمة المركز المالي ك مطلوبات العقود ضمن المطلوبات المتداولة. وعند تجاوز إجمالي التكاليف المقدرة لإنجاز العقد قيمته في نهاية الفترة المحاسبية، يحمل عندئذ إجمالي الخسارة المتوقعة من العقد على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في نفس الفترة.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٧ تكاليف الإقراض

إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. وخلال السنة.

٣-٨ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي للشركة عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم الشركة مبدئياً بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتكبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-٩ التصنيف والقياس - الموجودات المالية

الموجودات المالية يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال الشركة وإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطفأة.
 - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من الشركة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي من الشركة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

- أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة.
- عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتعين تكوين مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-١٠ الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العوض / سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة لا تقوم الشركة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة وتقوم الشركة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في شركة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام والقيام بذلك، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير.

ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصصة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة. تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٣-١١ النقد ومعادلات النقد

يتكون بند النقد ومعادلات النقد من نقد بالصندوق والأرصدة لدى البنوك وودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة (إن وجدت) والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة وتكون متاحة لاستخدامات الشركة.

٣-١٢ الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تدرج الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

٣-١٣ المطلوبات المالية

تصنف المطلوبات المالية عند الأثبات الأولى لها كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح، أو الخسارة، أو قروض وتسهيلات، أو ذمم دائنة، حسبما هو ملائم.

يتم، في الأصل، إثبات كافة المطلوبات المالية بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرةً. تشمل المطلوبات المالية الخاصة بالشركة على الدائنين التجاريين والتسهيلات الإئتمانية، التزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم تصنيف كافة المطلوبات المالية الخاصة بالشركة بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

بعد الإثبات الأولى لها، تقاس التسهيلات الإئتمانية المرتبطة بعمولة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

تطبق هذه الفئة عموماً على التسهيلات الإئتمانية المرتبطة بعمولة.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-١٣ المطلوبات المالية

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزامات المالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط الالتزامات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزامات الأصلية وإثبات التزامات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي، أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٣-١٤ الدائنون التجاريون والآخرين

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

٣-١٥ المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

تقاس المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة بالتكلفة المطفأة ويتم سدادها خلال ٣٠ إلى ٤٥ يوماً.

٣-١٦ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة، بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي 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 الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة الحالية. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخضع إلى القيمة القابلة للاسترداد له. وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقييم ملائمة.

يتم إثبات خسائر انخفاض قيمة العمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ضمن فئات المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

٣-١٧ الإيرادات

تقوم الشركة بتطبيق المعيار "الإيراد من العقود مع العملاء" والذي يوضح نموذجاً واحداً شاملاً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء. كما يحدد المعيار نموذجاً من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء:

الخطوة ١: تحديد العقد المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: الالتزام بالأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن الاعتباري الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً لها في مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى عميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة إلى العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في مبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع الشركة أن يكون مستحقاً له مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-١٧ الإيرادات (تتمة)

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم بالوفاء بالتزام الأداء:

- تتعترف الشركة بالإيرادات مع فترة من الزمن إذا تم استيفاء أي من المعايير التالية:
- يتلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت المزايا التي يوفرها أداء الشركة أثناء وفاء الشركة بالأداء.
- ينشئ أداء الشركة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
- ألا ينشئ أداء الشركة أصلاً باستخدام بديل للشركة، ويكون للشركة حق ملزم بقبض دفعات عن التزام الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء الذي لا يتم استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تلبية التزام الأداء. وعندما تلمي الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم السلع أو الخدمات المتفق عليها، فإنها تنشئ أصل عقد بناء على مبلغ الثمن الذي يحققه الأداء.

وعندما يتجاوز مبلغ الثمن المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن ذلك يؤدي إلى التزام بموجب العقد.

طرق إثبات الإيراد:

- إثبات الإيراد عند نقطة البيع: يتم إثبات الإيراد عند تسليم البضائع أو تقديم الخدمات للعميل.
- إثبات الإيراد بمرور الوقت: يتم إثبات الإيراد تدريجياً على مدى فترة زمنية، مثل عقود البناء طويلة الأجل أو خدمات الاشتراك.
- طريقة الإنجاز: يتم إثبات الإيراد عند إكمال جزء كبير من العمل، حتى لو لم يتم تسليم المنتج أو الخدمة بالكامل.

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم الاعتراف مباشرة بالعقارات التي تباع كمنتج مكتمل كإيراد عند نقطة البيع. يتم الاعتراف بإيرادات هذه الفئات من الأصول فقط عندما يتم نقل السيطرة مع المخاطر والمكافآت الهامة للملكية إلى المشتري وكان للشركة الحق في الدفع مقابل الأداء المنجز. يتم نقل الملكية والضوابط في وقت الانتهاء القانوني لبيع أو نقل الأصول. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل الممنوح في العقد.

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني

تقوم الشركة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. عادة ما يتم الدخول في هذه العقود قبل بدء البناء وتفيد شروط العقود نقل الأصول إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأصبح لدى الشركة الحق في استلام الدفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج

هذه العقود بشكل موثوق فانه يتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل التنفيذ الرئيسية/ مراحل الإنجاز المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز. حيث تقوم الشركة باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم نحو الوفاء بالالتزامات الاداء. وعندما لا يمكن تقدير نتائج العقد بصورة موثوقة يتم الاعتراف بإيرادات هذا العقد إلى حد التكلفة المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. يتم إثبات جميع التكاليف المتكبدة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظراً للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم الشركة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

إيرادات الإيجار

تقوم الشركة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إيرادات العمولة

تشوم الشركة فيما يتعلق بإيرادات العمولة بإثباتها عند تحققها

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٨-٣ المصروفات

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط من رواتب وأجور والتكاليف الغير مباشرة والمحملة على تكلفة الإيرادات، ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات العمومية والإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

١٩-٣ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في السنة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك السنة وذلك عند استلام الربط النهائية.

٢٠-٣ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف 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.
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة. يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي.

٢١-٣ توزيعات الأرباح

تقوم الشركة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى المساهمين في الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند الموافقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٢-٣ العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى **إلى** باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

٢٣-٣ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساس للشركة، فإن الجمعية العمومية العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن تقرر تكوين احتياطي ذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة، قدر الإمكان على المساهمين وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملين الشركة.

٢٤-٣ مكافأة نهاية الخدمة

يوجد لدى الشركة بصورة رئيسية مكافأة نهاية الخدمة المؤهلة للإثبات كبرنامج منافع محددة.

يتم إعادة قياس التزام المنافع المحددة بشكل دوري من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة بخصم التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة باستخدام أسعار العمولة لسندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي سيتم دفع المنافع بها، ولها شروط تقارب شروط الالتزامات ذات العلاقة. وفي البلدان التي لا يوجد فيها أسواق عميقة لهذه السندات، تستخدم أسعار السوق على السندات الحكومية. يتم احتساب صافي تكلفة العمولة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات البرنامج. يتم إدراج هذه التكلفة في مصروف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب تكاليف التزام المنافع المحددة للفترة على أساس سنوي باستخدام معدل تكلفة البرنامج المحدد اكتواريًا في نهاية السنة السابقة، والمعدل بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق وبأي أحداث هامة تقع لمرة واحدة، مثل تعديلات أو تقليص البرنامج والتسويات. وفي حالة عدم وجود تلك التقلبات الهامة في السوق والأحداث التي تقع لمرة واحدة، فإنه يتم ترحيل الالتزامات الإكتوارية استناداً إلى الافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغييرات هامة في الافتراضات أو الترتيبات خلال الفترة، فإنه يؤخذ بعين الاعتبار إعادة قياس تلك المطلوبات.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢٤-٣ مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

يتم إثبات تكاليف الخدمات الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد التوظيف فوراً في قائمة الربح أو الخسارة والشامل الآخر، بينما يتم تسجيل الزيادة في الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة كتكلفة تمويل. إن أي تغييرات في صافي المطلوبات نتيجة لعمليات التقويم الاكتواري والتغيرات في الافتراضات يتم إدراجها كإعادة قياس في الدخل الشامل الآخر.

وفيما يتعلق بالالتزام بمنافع نهاية الخدمة للموظفين في المملكة العربية السعودية، تأخذ عملية التقويم الاكتواري بعين الاعتبار أحكام نظام العمل والعمال السعودي وكذلك سياسة الشركة.

٢٥-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية قانونية أو متوقعة على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

٢٦-٣ الالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في القوائم المالية، ويتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية احتمال بعيد. تقيد الالتزامات المحتملة في القوائم المالية ضمن الدائنين والمبالغ المستحقة الدفع. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها.

٢٧-٣ عقود الإيجار

تقوم الشركة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

الشركة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تحول الشركة بموجبها كافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار.

الشركة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الموجودات على أنها موجودات حق الاستخدام ويتم قياسها بالتكلفة مع تطبيق خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات السداد بما في ذلك التكلفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحوافز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الإيجار المعني وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقص الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس التزامات الإيجار "بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار، وإذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم الشركة معدل الاقتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس التزامات الإيجار بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن موجودات حق الاستخدام وتكلفة العمولة بشأن التزامات الإيجار على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢٨ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو تم تقديره باستخدام طرق تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ الشركة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة الموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل للأصل أو بيعه للمتعاملين الآخرين في السوق لاستخدامه على النحو الأفضل.

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

لغرض إعداد التقرير المالي، تستخدم الشركة المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافات).
- المستوى ٢: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة.
- المستوى ٣: طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة للملاحظة.

كما في تاريخ التقرير، ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمها العادلة وتقاس بالتكلفة المطفأة ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم الشركة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها لقياس العقارات الاستثمارية باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح ٧ .

٤- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

إثبات الإيرادات

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح ٣-١٧) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم الشركة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية، تقوم الشركة عادةً باستلام دفعة أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقي على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. ويتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظامياً بين المشتري والشركة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

٤- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيرادات (تتمة)

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للشركة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى الشركة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

فيما يتعلق بإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة الإنشاءات، يعتمد إثبات الإيرادات والأرباح على عدد من العوامل، بما في ذلك مدى دقة التقديرات المتنوعة التي تم إجراؤها بتاريخ قائمة المركز المالي، مثل كميات المواد، ومرحل الإنجاز الرئيسية، وأحكام العقود والجزاءات إن وجدت، وإنتاجية العمالة وتقديرات التكلفة. ويتم إدراج العوض المتغير عند تقدير سعر المعاملة وذلك فقط بالقدر الذي يكون فيه من غير المحتمل حدوث عكس قيد جوهري. ونراقب بشكل مستمر العوامل التي قد تؤثر على جودة تقدير اتنا، ويتم الإفصاح عن التغييرات الجوهرية في التقديرات وفقاً لذلك.

تقوم الشركة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

إثبات تكلفة المبيعات

لدى الشركة عقارات تحت التطوير تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال السنة تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم إدارة الشركة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالموجودات المالية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم الشركة بتقييم الموجودات المالية الهامة بمفردها والموجودات المالية المدرجة في شركة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم الشركة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم الشركة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

٤- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو مباني محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

تتم عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتتم عمليات التحويل من العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، والذي يدل عليه بدء إشغالها من قبل المالك أو البدء في عملية التطوير بنية البيع.

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة حالياً في تطوير، وبيع الأراضي، والعقارات السكنية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم الشركة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير بتاريخ كل تقرير، لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

٥- ممتلكات ومعدات

التكلفة	تحسينات على المباني المستأجرة	عدد وأجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٧٥٠,٠٩٨	٣٤٥,٦٤١	٣٢,٠٠٠	٥٢٧,٢٢٠	١٧٠,٦١٣	١,٨٢٥,٥٧٢
الإضافات	٢٧,٩٥٣	٨,٤٨٨	-	١٦,٥٦٨	١٢,١٣٦	٦٥,١٤٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٧٧٨,٠٥١	٣٥٤,١٢٩	٣٢,٠٠٠	٥٤٣,٧٨٨	١٨٢,٧٤٩	١,٨٩٠,٧١٧
الإستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م	٣٨١,٨٤٠	٣١٢,٥١٩	٣١,٩٩٩	٢٧٠,٩٦٢	١٣٤,٦٣٧	١,١٣١,٩٥٧
إستهلاك السنة	٧٨,٠٢٠	١٨,٨٤٩	-	٥٥,٩٩٥	١٦,٩٨٨	١٦٩,٨٥٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٤٥٩,٨٦٠	٣٣١,٣٦٨	٣١,٩٩٩	٣٢٦,٩٥٧	١٥١,٦٢٥	١,٣٠١,٨٠٩
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١٨,١٩١	٢٢,٧٦١	١	٢١٦,٨٣١	٣١,١٢٤	٥٨٨,٩٠٨

تم توزيع الاهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٧٧,٩٦٩	١٦٩,٨٥٢
١٧٧,٩٦٩	١٦٩,٨٥٢

مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل والتي لا تزال تعمل بمبلغ ٥٢١,٤١٠ ر.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ إلى ما لم يذكر خلاف ذلك

٥- ممتلكات ومعدات (تتمة)

التكلفة	تحسينات على المباني المستأجرة	عدد وأجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومفروشات	أجهزة حاسب آلي	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٨١٤,٢٦٦	٣٤٧,٨١٥	٣٢,٠٠٠	٥٥٩,٢١٢	١٧٥,٣٩٤	١,٩٢٨,٦٨٧
الإضافات	-	٩,٨٧٨	-	-	١٠,٩٧٦	٢٠,٨٥٤
استبعادات	(٦٤,١٦٨)	(١٢,٠٥٢)	-	(٣١,٩٩٢)	(١٥,٧٥٧)	(١٢٣,٩٦٩)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٧٥٠,٠٩٨	٣٤٥,٦٤١	٣٢,٠٠٠	٥٢٧,٢٢٠	١٧٠,٦١٣	١,٨٢٥,٥٧٢
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٣٣٧,٠٧٨	٣٠٣,٧٨٣	٣١,٩٩٩	٢٤٣,٨٩١	١٣١,٧٦٤	١,٠٤٨,٥١٥
استهلاك السنة	٨٢,٤١٩	٢٠,٥١٧	-	٥٦,٤٠٩	١٨,٦٢٤	١٧٧,٩٦٩
استبعادات	(٣٧,٦٥٧)	(١١,٧٨١)	-	(٢٩,٣٣٨)	(١٥,٧٥١)	(٩٤,٥٢٧)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣٨١,٨٤٠	٣١٢,٥١٩	٣١,٩٩٩	٢٧٠,٩٦٢	١٣٤,٦٣٧	١,١٣١,٩٥٧
صافي القيمة الدفترية						
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣٦٨,٢٥٨	٣٣,١٢٢	١	٢٥٦,٢٥٨	٣٥,٩٧٦	٦٩٣,٦١٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تمثل القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل والتي لا تزال تعمل بمبلغ ٥١٩,٤٤٤ إلى .

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

٦- موجودات حق الإستخدام

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من موجودات حق الإستخدام وإلتزامات التأجير وهي كما يلي:

٦-١ الحركة على موجودات حق الإستخدام:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
		التكلفة
١,٣٤٨,٦٢٧	١,٣٤٨,٦٢٧	الرصيد في ١ يناير
-	٤٣٥,٧٨٧	التعديلات على عقد الايجار
-	(٧٥٧,٠٧٩)	شطب
١,٣٤٨,٦٢٧	١,٠٢٧,٣٣٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر
		الاستهلاك المتراكم
(٧٥٧,٠٨٢)	(٩٣٤,٥٥٠)	الرصيد في ١ يناير
(١٧٧,٤٦٨)	(١٩٥,٣٩٨)	المحمل على السنة (إيضاح ٢٥)
-	٧٥٧,٠٧٩	شطب
(٩٣٤,٥٥٠)	(٣٧٢,٨٦٩)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٤١٤,٠٧٧	٦٥٤,٤٦٦	صافي القيمة الدفترية

٦-٢ الحركة على إلتزامات التأجير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٦٣٣,٥٨٠	٤٣٢,٨٣٢	رصيد أول السنة
-	٤٣٥,٧٨٧	التعديلات على عقد الايجار
٢٦,٦٥٣	٥٦,٤١٣	مصرفات تمويلية (إيضاح ٢٧)
(٢٢٧,٤٠١)	(٢٥٦,٢٠٠)	سداد خلال السنة
٤٣٢,٨٣٢	٦٦٨,٨٣٢	الرصيد في نهاية السنة
٢١١,٠١٨	٢٠٣,٢٧٩	التزامات إيجار - جزء متداول
٢٢١,٨١٤	٤٦٥,٥٥٣	التزامات إيجار - جزء غير متداول
٤٣٢,٨٣٢	٦٦٨,٨٣٢	

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٦,٦٥٣	٥٦,٤١٣	مصاريف تمويلية على التزامات التأجير
١٧٧,٤٦٨	١٩٥,٣٩٨	مصرف الاستهلاك

٧- العقارات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	
-	-	١٣,٥٣٤,٢٨٩	٧,٤٢٣,٧٩٢	عقارات استثمارية
-	-	١٣,٥٣٤,٢٨٩	٧,٤٢٣,٧٩٢	

٧- العقارات الاستثمارية (تتمة)

وفيما يلي تفصيل الحركة التي تمت على العقارات الاستثمارية خلال السنة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
-	٧,٤٢٣,٧٩٢	المحول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)
-	٦,١١٠,٤٩٧	أرباح التغير في القيمة العادلة
-	١٣,٥٣٤,٢٨٩	

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة:

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبراء تقييم مستقلين ومؤهلين مهنيًا ويحملوا مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم خبرة حديثة في تحديد القيمة العادلة للعقارات. وهم شركة فال ريت للإستشارات والتقييم (ترخيص رقم ١٣٠٣٢٢) وشركة أولات للتقييم العقاري (ترخيص رقم ١٣٠٦٦) معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مستخدمين تقنيات التقييم المعتمدة مثل طريقة السوق (نهج المقارنة)، وقاموا بعملهم وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والإفتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيّمون في قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

العقار الاستثماري	منهج التقييم	منهجية التقييم والمدخلات والإفتراضات الهامة
عقارات استثمارية (وحدات سكنية)	طريقة السوق	بموجب هذه المنهجية، قام المقيمون بإجراء تقييم إستناداً إلى تحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة مع دليل الطلب ضمن محيط الممتلكات الخاضعة. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات الشركة لاحقاً مع الأخذ بعين الاعتبار الحجم والموقع والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، وبالتالي تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى الثالث. المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة التي استخدمها المقيم لتحديد قيمة العقارات الاستثمارية كانت سعر المتر المربع يتراوح بين بـ ٩,٢٠٧ و بـ ٩,٩٧٥. أي زيادات (أو انخفاضات) كبيرة في السعر المقدر لكل متر مربع بمفردها ستؤدي إلى ارتفاع (أو انخفاض) كبير في القيمة العادلة على أساس خطي.

يوضح ما يلي التقييم حسب كل مُقيّم. وقد استخدمت الشركة القيمة العادلة الأقل من بين القيمتين لإعادة قياس العقارات الاستثمارية:

القيمة العادلة

العقار الاستثماري	المقيم الأول	المقيم الثاني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
وحدات سكنية	١٣,٥٣٤,٢٨٩	١٣,٦٠٢,٣٠٠	١٣,٥٣٤,٢٨٩	-
	١٣,٥٣٤,٢٨٩	١٣,٦٠٢,٣٠٠	١٣,٥٣٤,٢٨٩	-

٨- موجودات غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٣,٢٠٦	٥٣,٢٠٦	التكلفة
٥٣,٢٠٦	٥٣,٢٠٦	الرصيد كما في ١ يناير
(٣٢,٦٠٥)	(٤١,٢٠٧)	مجمع الإطفاء
(٨,٦٠٢)	(٨,٥٧٠)	الرصيد كما في ١ يناير
(٤١,٢٠٧)	(٤٩,٧٧٧)	إطفاء السنة (إيضاح ٢٥)
١١,٩٩٩	٣,٤٢٩	صافي القيمة الدفترية

٩- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		استثمارات في شركات مدرجة
القيمة العادلة	التكلفة	القيمة العادلة	التكلفة	
١,٢٨٧,٣٠٠	١,١٦٦,٠١٤	٨٧٠,٨٩٤	١,٠٦٠,٦٨٥	
١,٢٨٧,٣٠٠	١,١٦٦,٠١٤	٨٧٠,٨٩٤	١,٠٦٠,٦٨٥	

يتم تحديد القيمة العادلة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى الأول من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

فيما يلي تفصيل الحركة التي تمت على الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,١٦٦,٠١٤	١,٢٨٧,٣٠٠	الرصيد في بداية السنة
-	(٢٢٦,٦١٥)	إستبعاد خلال السنة
١٢١,٢٨٦	(١٨٩,٧٩١)	(الخسائر) / الأرباح الناتجة عن قياس القيمة العادلة
١,٢٨٧,٣٠٠	٨٧٠,٨٩٤	

حصلت الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م على توزيعات أرباح بمبلغ ٣٥,٧٤٣ **بـ** (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣١,٢٥٨ **بـ**).

١٠- عقارات تحت التطوير

تمثل مشروعات العقارات المكتملة والمستمرة التي يتم تطويرها بغرض بيعها كوححدات سكنية والتي حددتها الإدارة بأنها للبيع مستقبلاً خلال السياق العادي لأعمال الشركة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨,١٦٧,٨٢١	٥٨,٠٢١,٧٥٩	الرصيد في بداية السنة
٨٣,٢٠٠,٠٢٢	٤٤,٢٨٩,٧٦٥	إضافات
(٣٦,٤٥٠,٩٠٢)	(٥٤,٠٤٨,٩٧٠)	الاستبعاد (المعترف به ضمن تكلفة الإيرادات) (إيضاح ٢٤)
-	(٧,٤٢٣,٧٩٢)	المحول الى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)
٣,١٠٤,٨١٨	٤,٣٤٠,٢٧٠	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح ١٧)
٥٨,٠٢١,٧٥٩	٤٥,١٧٩,٠٣٢	الرصيد في نهاية السنة
٥٨,٠٢١,٧٥٩	٢١,٩٠٠,٧١٣	الجزء المتداول من عقارات تحت التطوير
-	٢٣,٢٧٨,٣١٩	الجزء غير المتداول من عقارات تحت التطوير
٥٨,٠٢١,٧٥٩	٤٥,١٧٩,٠٣٢	

تتمثل العقارات تحت التطوير فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٦,٩٠٩,٤١٥	٣٥,٨٢٠,٥١١	أراضي الملكية الحرة
١,١١٢,٣٤٤	٩,٣٥٨,٥٢١	تكاليف تطوير
٥٨,٠٢١,٧٥٩	٤٥,١٧٩,٠٣٢	

تظهر العقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تصنيف العقارات تحت التطوير على أنها متداولة إذا تم إكمالها أو من المتوقع إكمالها / بيعها خلال ١٢ شهراً، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م قامت الشركة برسلة تكاليف تمويل من تكاليف التسهيلات الائتمانية إلى الموجودات المؤهلة بمبلغ ٤,٣ مليون **بـ** (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣,١ مليون **بـ**).

١٠- عقارات تحت التطوير (تتمة)

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

قام الإدارة بالاستعانة بمقيمين مستقلين لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير من أجل الوصول إلى سعر بيع تقديري. وقد استخدم المقيمون منهجية المقارنة في التقييم.

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والإفتراسات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيمون في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

العقارات تحت التطوير	منهج التقييم	منهجية التقييم والمدخلات والإفتراسات الهامة
وحدات سكنية	طريقة السوق	موجب هذه المنهجية، قام المقيمون بإجراء تقييم استناداً إلى تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة مع دليل الطلب ضمن محيط الممتلكات الخاضعة. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات الشركة لاحقاً مع الأخذ بعين الاعتبار الحجم والموقع والمجال والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة.
		المدخلات الجوهرية غير القابلة للملاحظة التي استخدمها المقيم لتحديد قيمة عقارات تحت التطوير كانت سعر بيع المتر المربع يتراوح بين <u>بـ</u> ٩,٢٠٧ و <u>بـ</u> ٩,٩٧٥.
		أي زيادات (أو انخفاضات) كبيرة في السعر المقدر لكل متر مربع بمفردها ستؤدي إلى ارتفاع (أو انخفاض) كبير في صافي القيمة القابلة للتحقق على أساس خطي.

١١- موجودات عقود

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الرصيد في بداية السنة الإيرادات المعترف بها خلال السنة (إيضاح ٢٣) مستخلصات الأعمال المنجزة للسنة
-	٤٥,٢٥١,٣٩٨	
٥٤,٩٢٨,٣٩٨	٣٤,٥٢١,٥٦٢	
(٩,٦٧٧,٠٠٠)	(٣٧,٨٤٣,٤٩٥)	
<u>٤٥,٢٥١,٣٩٨</u>	<u>٤١,٩٢٩,٤٦٥</u>	

١٢- مدينون تجاريون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	مدينون تجاريون - القطاع الخاص
٣,٩٢٣,٧٠٠	٦,١٠٤,١٤٠	
<u>٣,٩٢٣,٧٠٠</u>	<u>٦,١٠٤,١٤٠</u>	

لا يتم تحميل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتأخرة من قبل العملاء.

(أ) أعمار المدينون التجاريون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٩٠ - ١ يوماً
٣,٩٢٣,٧٠٠	٣,٩٩٢,١٤٠	
-	٧٦٤,٠٠٠	٩١ - ١٨٠ يوماً
-	١,٣٤٨,٠٠٠	١٨١ - ٢٧٠ يوماً
<u>٣,٩٢٣,٧٠٠</u>	<u>٦,١٠٤,١٤٠</u>	

تُحسب أعمار المدينون التجاريون من تاريخ الفاتورة، وتخص المدينون التجاريون الناتجة عن مبيعات المشاريع، والتي تكون مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي الخاصة بهذه المشاريع.

١٢- مدينون تجاريون (تتمة)

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن المدينون التجاريون

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم الشركة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الشركة بمتابعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص الخسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. قامت الشركة بإنشاء مصفوفة مخصصات إستناداً إلى الخبرة السابقة في خسارة الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ولم تقم الشركة بتجنيب أي مخصصات خسائر إئتمانية متوقعة لقاء المدينين التجاريين وموجودات العقود من بيع العقارات حيث تُعتبر هذه الذمم مضمونة بالكامل بالعقارات الأساسية.

١٣- مدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٦٦١,٨٨٧	٢,٤٤٨,٥٨٢	ضريبة استرداد مطور عقاري
٦٤٥,٢٢٠	٧٤٦,٦٨٠	دفعات مقدمة
٤٦٨,٩٧١	٢٥٧,٣٠٩	دفعات مقدمة للموردين ومقاولي الباطن
٣٤٠,١٥٣	٧٢٢,٥٠٢	أخرى
٣,١١٦,٢٣١	٤,١٧٥,٠٧٣	

١٤- النقد لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٠,٧٠٧,٠٤٨	٢٥,٧١٧,٧٥٩	أرصدة لدى البنوك - حسابات جارية
٢٠,٧٠٧,٠٤٨	٢٥,٧١٧,٧٥٩	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تتضمن الارصدة لدى البنوك أرصدة متعلقة ببيع عقارات تحت التطوير - بيع على الخارطة بقيمة ١,٦ مليون **بـ** (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٩,٧ مليون **بـ**).

١٥- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

أ- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

فيما يلي أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي قامت بها الشركة خلال السنة:

مبلغ المعاملة للسنة المنتهية في	طبيعة المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		
٥,١٩٣,٠٥٦	-	عقود تطوير/ تشغيلية	شركة وفز للتطوير العقاري
-	(٥,١٩٣,٠٥٦)	متحصلات عن عقود تطوير	شركة أنيار للتطوير العقاري
٢,٧١٣,٤٥٤	٢,٤٠٤,٤١٦	عقود تطوير/ تشغيلية	شركة أنيار للتطوير العقاري
-	(٥,٢١٣,٤٥٤)	متحصلات عن عقود تطوير	شركة أنيار للتطوير العقاري
١٠٥,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	بدلات ومكافآت	أعضاء لجنة المراجعة
١,٨٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	مكافآت	مجلس الإدارة
-	٣٥٤,٢٠٠	سداد أتعاب مهنية	الزومان والفهد والحجاج
(١١٩,٠٠٠)	(٣٩٢,٢٠٠)	أتعاب مهنية	للاستشارات المهنية

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ **ﷲ** ما لم يذكر خلاف ذلك

١٥- المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

أ- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الرواتب السنوية والمكافآت والبدلات المتعلقة ب كبار التنفيذيين والإدارة العليا:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	رواتب ومزايا مكافآت وعمولات منافع طويلة الأجل
٩٧٠,٢٠٠	١,٠٣٩,٥٣٥	
١,٨٠٠,٠٠٠	١,١٠٨,٥٢٥	
١٠٤,٥٨٥	١٢٢,٢٠٢	
٢,٨٧٤,٧٨٥	٢,٢٧٠,٢٦٢	

ب- مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	شركة وفز للتطوير العقاري شركة أنيار للتطوير العقاري
٥,١٩٣,٠٥٦	-	
٢,٧١٣,٤٥٤	-	
٧,٩٠٦,٥١٠	-	

ج- مستحق الى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	شركة أنيار للتطوير العقاري الزومان والفهد والحجاج للاستشارات المهنية الشركة.
-	٩٥,٥٨٤	
-	٣٨,٠٠٠	
-	١٣٣,٥٨٤	

١٦- رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣٣ مليون **ﷲ** مقسمة إلى ٣٣ مليون سهم، قيمة كل سهم ١ **ﷲ**.
أوصى مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ ربيع الأول ١٤٤٧ هـ الموافق ١٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م بزيادة رأس مال الشركة من ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ** إلى ٦٦,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ** وذلك بمنح (١) سهم مجاني مقابل كل (١) سهم قائم، وتمت الزيادة في رأس المال عن طريق تحويل مبلغ ١٨,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ** من بند "علاوة الإصدار" ومبلغ ١٥,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ** من بند الأرباح المبقاة. وبتاريخ ١٨ جمادى الآخرة ١٤٤٧ هـ الموافق ٩ ديسمبر ٢٠٢٥ م وافقت الجمعية العمومية غير العادية على توصية مجلس الإدارة بشأن زيادة رأس مال الشركة.

بتاريخ ٢٨ ربيع الثاني ١٤٤٧ هـ (الموافق ٢٩ أكتوبر ٢٠٢٥ م) وافقت هيئة سوق المال على زيادة رأس المال. وكانت الإجراءات النظامية لتعديل النظام الأساسي والسجل التجاري قيد التنفيذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

وافقت الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٧ ديسمبر ٢٠٢٤ م) على تجزئة أسهم الشركة من ٣,٣٠٠,٠٠٠ سهم عادي إلى ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي، وذلك بتخفيض القيمة الاسمية للسهم من ١٠ ريال سعودي إلى ١ ريال سعودي للسهم الواحد، ولم يترتب على هذه التجزئة أي تغيير في إجمالي رأس مال الشركة.

١٧- تسهيلات ائتمانية

١٧-١ بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٤ م الموافق ٤ شعبان ١٤٤٥ هـ أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) مع بنك البلاد بمبلغ وقدره ٣٣,١٦٠,٠٠٠ **ﷲ** بعمولة وقدرها سايبور + عمولة ثابتة حيث ان الاستحقاق والعمولات والقروض تتم بنظام المراجحات المتتالية وان حد التسهيلات ٣٣,١٦٠,٠٠٠ **ﷲ** وقد قدمت الشركة الضمانات التالية:

- رهن العقار محل التمويل لصالح بنك محلي بنسبة تغطية لا تقل عن ١٢٥٪ من إجمالي التسهيلات (إيضاح ١٠)،
- كفالة كل من السيد/ أحمد بجاد الحربي والسيد / محمد إبراهيم ال داود كفالة غرم وأداء تضامنية لكافة التسهيلات،
- قامت الشركة بسداد الأقساط المستحقة عليها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٨,٢٩٠,٠٠٠ **ﷲ** (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١,٦٦٧,١٦٧ **ﷲ**).

١٧- تسهيلات ائتمانية (تتمة)

١٧-٢ بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٤م الموافق ١٧ ربيع الثاني ١٤٤٦هـ أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) مع مصرف الراجحي بمبلغ وقدره ١٧,٨٣١,٤٧٨ **ﷲ** بعمولة وقدرها ٣,٢٢٩,٦٣٩ **ﷲ** وأن حد التسهيلات ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ**. وبتاريخ ٢٠ ابريل ٢٠٢٥م الموافق ٢٢ شوال ١٤٤٦هـ قامت الشركة بسداد التمويل الى مصرف الراجحي بمبلغ ١٧,٨٣١,٤٧٨ **ﷲ** مبلغ أصل التمويل بالإضافة إلى الفوائد المستحقة عن الفترة بمبلغ ١,١١٦,٩١٠ **ﷲ** وفوائد السداد المبكر بمبلغ ٨٦,٤٦١ **ﷲ** بإجمالي مبلغ وقدره ١٩,٠٣٤,٨٥٠ **ﷲ**.

١٧-٣ بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٥م الموافق ٢٣ صفر ١٤٤٧هـ أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية (متوافقة مع الشريعة الإسلامية) مع مصرف الراجحي بمبلغ وقدره ١٣,٥٠٠,٠٠٠ **ﷲ** بعمولة وقدرها ٢,٤٥٢,١٠٢ **ﷲ** وأن حد التسهيلات ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ **ﷲ**.

يوضح الجدول ادناه حركة التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
-	٥٢,٤٢٩,١٢٩	الرصيد في بداية السنة
٥٠,٩٩١,٤٧٨	١٣,٥٠٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
٣,١٠٤,٨١٨	٤,٣٤٠,٢٧٠	تكاليف تمويل خلال السنة (إيضاح ١٠)
(١,٦٦٧,١٦٧)	(٣٠,٥٥٣,٣٩٥)	المسدد خلال السنة
٥٢,٤٢٩,١٢٩	٣٩,٧١٦,٠٠٤	الرصيد في نهاية السنة
٨,٢٩٠,٠٠٠	٢٥,٧٥٨,٧٥٠	يخصم: الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل
٤٤,١٣٩,١٢٩	١٣,٩٥٧,٢٥٤	الجزء غير المتداول من التسهيلات الائتمانية طويلة الأجل

تحتوي التسهيلات الائتمانية أعلاه على تعهدات بنكية، قد يؤدي الإخلال فيها إلى إعادة التفاوض مع المقرضين. ويتم مراقبة هذه التعهدات على أساس دوري من قبل الإدارة، في حال حدوث خرق أو إخلال محتمل في هذه التعهدات يتم اتخاذ الإجراءات من قبل الإدارة لضمان الوفاء بهذه التعهدات. تحتوي اتفاقيات التسهيلات على تعهدات تتضمن من بين أمور أخرى الحد من النفقات الرأسمالية المستقبلية للمحافظة على نسب مالية معينة، لم يكن هناك إخلال بهذه التعهدات خلال السنة الحالية وسنة المقارنة.

١٨- التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تطبق الشركة خطة منافع محددة غير مموله تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. وتعتمد دفعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة على الرواتب والبدايات الأخيرة للموظفين وسنوات الخدمة المتراكمة في تاريخ إنهاء التوظيف كما هو محدد في الشروط المذكورة في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم سداد مدفوعات المنافع عند انتهاء التوظيف أو الاستقالة من العمل. أجرى خبير ائتماني مستقل آخر تقييم التزامات منافع الموظفين، باستخدام طريقة وحدة الإئتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م للشركة:

١٨-١ الإفتراضات الاكتوارية الرئيسية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٥%	٥,٢٥%	معدل الخصم
٥%	٥,٢٥%	معدل الزيادات في الرواتب

١٨-٢ الحركة في القيمة الحالية للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
١,١٨٠,٧٦٢	١,٤١١,٧٣٧	القيمة الحالية في بداية السنة
٢٧٤,٤٥٨	٢٨١,٧٣٧	المدرج بقائمة الربح أو الخسارة
٥٠,٠٥٧	٦٨,١١٣	تكلفة الخدمة الحالية
		تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٧)
٤٣,٢٠٧	(٩,٤٦٠)	المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر
(١٣٦,٧٤٧)	(٩٨,٩٦٠)	(أرباح) / خسائر إعادة قياس التزامات خطط منافع الموظفين المحددة
١,٤١١,٧٣٧	١,٦٥٣,١٦٧	المسدد خلال السنة
		القيمة الحالية في نهاية السنة

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

١٨- التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

١٨-٣ إن حساسية التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للتغيرات في المتوسط المرجح للافتراضات الرئيسية هي:

الوصف	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١٪ زيادة معدل الخصم	١,٥٣٤,٢٥٩	١,٣٠٧,٨٠٥
١٪ نقص معدل الخصم	١,٧٨٩,٤٠٠	١,٥٣١,٠٤٦
١٪ معدل زيادة المرتبات	١,٧٩٦,٣٥٩	١,٥٣٧,٠٠٩
١٪ نقص معدل المرتبات	١,٥٢٦,٠٣٥	١,٣٠٠,٧٣٢

١٨-٤ تم توزيع التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المحملة على قائمة الربح او الخسارة كالتالي:

تكلفة الايراد	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مصاريف عمومية وادارية (ايضاح ٢٥)	٢٢٦,٦٦٩	١٠٠,٢٧١
مصاريف بيعية وتسويقية (ايضاح ٢٦)	٤٦,٥٧٢	١٤٨,٦٤٢
	٨,٤٩٦	٢٥,٥٤٥
	٢٨١,٧٣٧	٢٧٤,٤٥٨

١٩- دائنون تجاريون

دائنون تجاريون	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
	٤٢٦,٩٤٣	٤٧٤,٦٩٤
	٤٢٦,٩٤٣	٤٧٤,٦٩٤

٢٠- مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الجزء غير المثبت من المبالغ المحصلة مقدماً بموجب العقود المبرمة مع العملاء، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

الرصيد في بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
قيمة الإيرادات المعترف بها خلال السنة	١,٥٧٣,٣١٧	٨,١١٤,٥٢٤
الدفعات المُحصلة خلال السنة	(١٣,٨٦٦,١٢٩)	(١١,٨٥٦,٨٥٩)
رصيد نهاية السنة	١٤,١٧٣,٥٦٤	٥,٣١٥,٦٥٢
	١,٨٨٠,٧٥٢	١,٥٧٣,٣١٧

٢١- مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى

مستحقات محتجزة للموردين	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة المستحقة	١,٩٥٦,٥٥٨	٢,٢٤٨,٧٧١
ضريبة القيمة المضافة	١,٠٢٠,٠٠٠	١,٠٠٥,٠٠٠
تأمينات لدى الغير	٢٩٢,٧٨٤	١,٤٦٧,٢٥٠
أتعاب مهنية مستحقة	٢٥٥,٠٠٠	٥٣٥,٠٠٠
عمولات مستحقة	١٦٦,٢٥٠	١٠٠,٠٠٠
التأمينات الاجتماعية المستحقة	١٠٤,٧٣٣	١,٢٢١,٠٠٦
	٣٦,٨٠٣	٢٩,٣٨٠
	٣,٨٣٢,١٢٨	٦,٦٠٦,٤٠٧

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بـ ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٢- مخصص الزكاة

أ- الموقف الزكوي:

قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م وحصلت على شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك "الهيئة" صالحة حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

ب- حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٢٣٢,٩٥٢	١,١٠٦,٧٤٥	الرصيد في بداية السنة
١,١٠٦,٧٤٥	١,٤٦٨,٧٨٢	المحمل خلال السنة
(٥,٥٣٧)	-	المخصص الناتج من الاستحواذ على فرع خلال السنة
٦٣,٢٩٩	-	تسويات فروق زكوية
(١,٢٩٠,٧١٤)	(١,١٠٦,٧٣٩)	المدفوع خلال السنة
١,١٠٦,٧٤٥	١,٤٦٨,٧٨٨	الرصيد في نهاية السنة

ج- الربوط الزكوية:

قامت الهيئة بالفحص الزكوي للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م وتم اصدار ربوط زكوية نهائية عن السنوات المذكورة أعلاه. وتم سداد الربوط الزكوية لجميع السنوات السابقة.

بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٢٣ م قامت الهيئة بفحص زكوي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وتم اصدار ربوط زكوية نهائية بقيمة ٦٣,٢٩٩ بـ وتم السداد بتاريخ ١٦ مايو ٢٠٢٤ م.

كما أجرت الهيئة تقييماً للزكاة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ولم يسفر ذلك عن أي التزامات زكاة. بتاريخ ٢١ يوليو ٢٠٢٥ م بدأت الهيئة في اجراءات الفحص الزكوي عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ومازالت عملية الفحص قائمة حتى تاريخ إصدار القوائم المالية.

٢٣- الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	أسس الاثبات	
-	٣٥,٩١٠,٠٠٠	عند نقطة من الزمن	إيرادات بيع قطعة أرض
٥٤,٥٦٧,١٤٨	٣٤,٥٢١,٥٦٢	علي مدي زمني	إيرادات بيع وحدات
٢٤,٥٧١,٤٧١	١٣,٨٦٦,١٢٩	علي مدي زمني	إيرادات عقود تطوير
٥,١٦٧,٦٩٧	٥,٤٣١,٩٧٩	عند نقطة من الزمن	إيرادات عقود تطوير
٨,١٨٥,٣٦١	٥,٥٧٨,٤٢٢	عند نقطة من الزمن	إيرادات العمولات
٩٢,٤٩١,٦٧٧	٩٥,٣٠٨,٠٩٢		

٢٤- تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٣,١٤٩,٢٠٦	١٤,٢٠٤,٥٧٢	عقارات تطويرية
٣٦,٤٥٠,٩٠٢	٢٣,٤٢٣,٦٦٩	عقارات سكنية (إيضاح ١٠)
-	٣٠,٦٢٥,٣٠١	تكلفة بيع قطعة أرض (إيضاح ١٠)
٣,٥١٠,٢٧٩	٢,٧٩٢,٥٠٧	أخرى
٦٣,١١٠,٣٨٧	٧١,٠٤٦,٠٤٩	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٥- مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٨١٠,٤٤٥	١,٤٩٣,٥٨٨	رواتب وما في حكمها
١,٣٣١,٦٨٣	١,٦٦٥,٦٣٨	أتعاب مهنية واستشارية
١,٨٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٤١٧,٣١٢	٨٨١,٤٧٩	مكافآت وعمولات
٤٥٩,٣٧٢	٣٨٦,٤٦٥	رسوم حكومية واشتراكات
١١٦,٢٣٤	٢٠٥,٩١٧	تأمينات اجتماعية
١٧٧,٤٦٨	١٩٥,٣٩٨	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
١٧٧,٩٦٩	١٦٩,٨٥٢	إهلاك الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
١٠٥,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	مكافآت لجنة المراجعة
٨٩,١٥٥	١٠٧,٩٧٤	إيجارات
١٦٩,٠٣٤	٥٦,١٥٦	التأمين الطبي والعلاج
١٤٨,٦٤٢	٤٦,٥٧٢	مصروف التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٨)
٨,٦٠٢	٨,٥٧٠	إطفاء موجودات غير الملموسة (إيضاح ٨)
١٩,٩٤٢	-	خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات
٦٣٧,٨٥٨	٥٣٠,١٧٤	أخرى
٧,٤٦٨,٧١٦	٦,٧٦٧,٧٨٣	

٢٦- مصروفات بيعيه وتسويقية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٤٨,٤٣٩	٦٢٦,٠٤٥	دعاية وعلان
١١٥,٠٣٠	١٤٤,٧٨٣	رواتب وما في حكمها
٤٣,١٦٦	٤٧,٣٢٢	رسوم حكومية واشتراكات
١٩,٤٣٠	٣١,٠٠٧	التأمينات الاجتماعية
٢٥,٥٤٥	٨,٤٩٦	مصروف التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٨)
٣٨٩,٤٢٢	٨,٠٠٠	مكافآت وعمولات تشجيعية
١١,٧٣٠	٦,١٣٥	التأمين الطبي والعلاج
١٣,٢٦١	٩,٠٥٥	أخرى
٨٦٦,٠٢٣	٨٨٠,٨٤٣	

٢٧- مصروفات تمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٠,٠٥٧	٦٨,١١٣	مصاريف تمويلية على التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٨)
٢٦,٦٥٣	٥٦,٤١٣	مصاريف تمويلية على التزامات إيجار (إيضاح ٦)
٧٦,٧١٠	١٢٤,٥٢٦	

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ **ر.س** ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٨- إيرادات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨٠٠,٠٠٠	-	دعم حكومي
٣٨٨,٠٦٥	٥٨٠,٤٠٥	إيرادات العمولة الخاصة
١,٢٦٠	١٢,٠٥٨	أخرى
١,١٨٩,٣٢٥	٥٩٢,٤٦٣	

٢٩- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة في نهاية السنة. إن ربحية السهم المخفضة هي نفسها ربحية السهم الأساسية حيث إنه ليس لدى الشركة أي أدوات مخفضة. تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم بأثر رجعي لتعكس تأثير الموافقة على إصدار أسهم المنحة لاحقاً لفترة التقرير (إيضاح ١٦).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢١,٢٠٤,٩٦٥	٢١,٥٦٩,٠٢١	صافي ربح السنة
٦٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة
٠,٣٢	٠,٣٣	نصيب السهم من صافي ربح السنة (ر.س/سهم)

٣٠- توزيعات الأرباح

٣٠-١ بتاريخ ١٤ إبريل ٢٠٢٥ م، بناءً على توصية مجلس الإدارة وافقت الجمعية العامة غير العادية خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ ٠٣ يونيو ٢٠٢٥ م على توزيع أرباح نقدية على المساهمين بإجمالي مبلغ قدره ٩,٩٠٠,٠٠٠ ر.س، وقد بلغ عدد الأسهم المستحقة للتوزيع ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم، حيث بلغت حصة السهم الواحد من الأرباح ٣٠,٠ هللة، وهو ما يعادل ٣٠٪ من القيمة الاسمية للسهم، وتم التوزيع الفعلي للأرباح على المساهمين المستحقين بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠٢٥ م.

٣٠-٢ أعلنت الشركة بتاريخ ٢٥ إبريل ٢٠٢٤ م عن توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن السنة المالية ٢٠٢٣ م بقيمة ٣ ر.س لكل سهم وهو ما يعادل ٣٠٪ من قيمة السهم الاسمية وقت التوزيع بإجمالي مبلغ وقدره ٩,٩٠٠,٠٠٠ ر.س، وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية على توصية مجلس الإدارة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٢٤ م، وتم التوزيع الفعلي على المساهمين المستحقين بتاريخ ٤ يوليو ٢٠٢٤ م.

٣١- التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون الشركة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء، وبالتالي فإن قطاعات الشركة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ هي كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم الشركة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل العقارات السكنية سواءً المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية")،
- البيع والتسويق - تقوم الشركة من خلال هذا القطاع بإدارة وتسويق وبيع المشاريع العقارية التابعة لها أو التي يتم تطويرها للغير، بما في ذلك الوحدات السكنية سواءً المكتملة أو التي قيد التطوير. ويشمل ذلك أنشطة الترويج والإعلان.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قطاع التطوير العقاري. وقامت الشركة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

تعمل الشركة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات تحت التطوير التي تقوم بتطويرها.

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بالر ما لم يذكر خلاف ذلك

٣١- التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي بيان بإجمالي الموجودات والمطلوبات والإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات وربح العمليات من قطاع التطوير العقاري وقطاع البيع والتسويق حسب كل قطاع:

المركز المالي	قطاع تطوير العقاري	قطاع البيع والتسويق	المجموع
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الموجودات المتداولة	٩٢,٩٥٩,٠٦١	٦,٨٦٨,٠٨٩	٩٩,٨٢٧,١٥٠
الموجودات غير المتداولة	٣٨,٦١٥,٦٠٥	٣١٤,٧٠٠	٣٨,٩٣٠,٣٠٥
إجمالي الموجودات	١٣١,٥٧٤,٦٦٦	٧,١٨٢,٧٨٩	١٣٨,٧٥٧,٤٥٥
المطلوبات المتداولة	٣٣,١٦٣,٧٧٠	٥٤٠,٤٥٤	٣٣,٧٠٤,٢٢٤
المطلوبات غير المتداولة	١٥,٨٢٣,٦٠٩	٢٥٢,٣٦٥	١٦,٠٧٥,٩٧٤
إجمالي المطلوبات	٤٨,٩٨٧,٣٧٩	٧٩٢,٨١٩	٤٩,٧٨٠,١٩٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الموجودات المتداولة	١٣٢,٦٨٢,٨٧٢	٦,٢٤٣,٧٧٤	١٣٨,٩٢٦,٦٤٦
الموجودات غير المتداولة	٢,٢٨٧,٨٦٧	١١٩,١٢٤	٢,٤٠٦,٩٩١
إجمالي الموجودات	١٣٤,٩٧٠,٧٣٩	٦,٣٦٢,٨٩٨	١٤١,٣٣٣,٦٣٧
المطلوبات المتداولة	١٦,٨٢١,١٨٢	١,٤٤٠,٩٩٩	١٨,٢٦٢,١٨١
المطلوبات غير المتداولة	٤٥,٦٠٧,٢٣٢	١٦٥,٤٤٨	٤٥,٧٧٢,٦٨٠
إجمالي المطلوبات	٦٢,٤٢٨,٤١٤	١,٦٠٦,٤٤٧	٦٤,٠٣٤,٨٦١
الربح أو الخسارة للقطاع	قطاع تطوير العقاري	قطاع البيع والتسويق	المجموع
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإيرادات	٨٩,٧٢٩,٦٧٢	٥,٥٧٨,٤٢٠	٩٥,٣٠٨,٠٩٢
تكلفة الإيرادات	(٦٨,٢٥٣,٥٤٢)	(٢,٧٩٢,٥٠٧)	(٧١,٠٤٦,٠٤٩)
إجمالي الربح	٢١,٤٧٦,١٣٠	٢,٧٨٥,٩١٣	٢٤,٢٦٢,٠٤٣
أرباح تقييم عقارات إستثمارية	٦,١١٠,٤٩٧	-	٦,١١٠,٤٩٧
مصاريف عمومية وإدارية	(٥,٧١٥,٦٥٠)	(١,٠٥٢,١٣٣)	(٦,٧٦٧,٧٨٣)
مصروفات بيعية وتسويقية	(٨٨٠,٨٤٣)	-	(٨٨٠,٨٤٣)
خسائر التغير في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١٦٠,٦٠٨)	(٢٩,١٨٣)	(١٨٩,٧٩١)
توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٨,٤٠٥	٧,٣٣٨	٣٥,٧٤٣
مصروفات تمويلية	(١٢٤,٥٢٦)	-	(١٢٤,٥٢٦)
إيرادات أخرى	٥٩٢,٤٦٣	-	٥٩٢,٤٦٣
مصروف الزكاة	(١,٣٠١,٣٦٠)	(١٦٧,٤٢٢)	(١,٤٦٨,٧٨٢)
صافي ربح السنة	٢٠,٠٢٤,٥٠٨	١,٥٤٤,٥١٣	٢١,٥٦٩,٠٢١

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المبالغ بإل ما لم يذكر خلاف ذلك

٣١- التقارير القطاعية (تتمة)

المجموع	قطاع البيع والتسويق	قطاع تطوير العقاري	الربح أو الخسارة للقطاع:
			للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٩٢,٤٩١,٦٧٧	٨,١٨٥,٣٦١	٨٤,٣٠٦,٣١٦	الإيرادات
(٦٣,١١٠,٣٨٧)	(٣,٥١٠,٢٧٩)	(٥٩,٦٠٠,١٠٨)	تكلفة الإيرادات
٢٩,٣٨١,٢٩٠	٤,٦٧٥,٠٨٢	٢٤,٧٠٦,٢٠٨	إجمالي الربح
(٧,٤٦٨,٧١٦)	(١,١٣٢,١٣٤)	(٦,٣٣٦,٥٨٢)	مصاريف عمومية وإدارية
(٨٦٦,٠٢٣)	-	(٨٦٦,٠٢٣)	مصروفات بيعية وتسويقية
١٢١,٢٨٦	٩,١٠٨	١١٢,١٧٨	أرباح التغير في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣١,٢٥٨	٨,١٨٨	٢٣,٠٧٠	توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧٦,٧١٠)	-	(٧٦,٧١٠)	مصروفات تمويلية
١,١٨٩,٣٢٥	-	١,١٨٩,٣٢٥	إيرادات أخرى
(١,١٠٦,٧٤٥)	(٨٩,٠٠٦)	(١,٠١٧,٧٣٩)	مصروف الزكاة
٢١,٢٠٤,٩٦٥	٣,٤٧١,٢٣٨	١٧,٧٣٣,٧٢٧	صافي ربح السنة

٣٢- إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية وقوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم للحفاظ على قدرة الشركة على مواصلة عملها كمنشأة مستمرة حتى تتمكن من توفير العوائد للمساهمين والفوائد التي تعود على أصحاب المصالح الآخرين.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٥٢,٤٢٩,١٢٩	٣٩,٧١٦,٠٠٤	تسهيلات إئتمانية
٤٣٢,٨٣٢	٦٦٨,٨٣٢	إلتزامات إيجار
(٢٠,٧٠٧,٠٤٨)	(٢٥,٧١٧,٧٥٩)	النقد لدى البنوك
٣٢,١٥٤,٩١٣	١٤,٦٦٧,٠٧٧	
٧٧,٢٩٨,٧٧٦	٨٨,٩٧٧,٢٥٧	إجمالي حقوق الملكية
% ٤١,٦	% ١٦,٥	

٣٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالشركة من التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها من البنوك، والذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة. وتتمثل الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال العامل الخاص بالشركة. لدى الشركة أيضاً موجودات مالية على شكل نقد لدى البنوك ومدنيين تجاريين والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية ونتيجة بصورة مباشرة منها.

إن المخاطر المالية الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر صرف العملات الأجنبية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة بمراجعة ومطابقة السياسات لإدارة تلك المخاطر.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتعرض الشركة لنوعين من مخاطر السوق: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار.

٣٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق. يتعلق تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الأجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. وتدير الشركة مخاطر أسعار الفائدة بالمراقبة المستمرة أو ضاع أسعار الفائدة المتعلقة بأدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالشركة والتي تتمثل بصورة رئيسية في التسهيلات الإئتمانية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالشركة تعتبر غير جوهرية.

يعكس الجدول أدناه مدى تأثير الدخل بالتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار العمولات المتعلقة بالتسهيلات الإئتمانية ذات الفائدة المتغيرة مع بقاء كافة البنود الأخرى القابلة للغير ثابتة على قائمة الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للشركة.

فيما يلي بيان معدل الفائدة للأدوات المالية المرتبطة بالفائدة الخاصة بالشركة والمفصح عنها إلى إدارة الشركة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
٥٢,٤٢٩,١٢٩	٣٩,٧١٦,٠٠٤	

تحليل الحساسية

يوضح الجدول التالي حساسية الدخل للتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى، لا يوجد تأثير مباشر على حقوق الملكية للشركة.

قائمة الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		تسهيلات بمعدلات فائدة متغيرة
تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	
(٥٢,٤٢٩)	٥٢,٤٢٩	(٣٩,٧١٦)	٣٩,٧١٦	

إن صافي ربح الشركة للسنة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بالعقارات تحت التطوير، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات معترف بها بعملة أخرى غير بـ، وتعتقد إدارة الشركة بأنها غير معرضة لمخاطر العملات الأجنبية نظراً لأن الجانب الأكبر من تعاملات الشركة بـ بـ وتعتقد الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية محدود حيث أن بـ مرتبط بالدولار الأمريكي و تراقب الإدارة مخاطر التقلبات في أسعار الصرف عن كثب وبشكل مستمر، وبناءً على خبرتها وردود فعل السوق لا تعتقد الإدارة أنه من الضروري التغطية ضد مخاطر العملات الأجنبية حيث أن معظم مخاطر العملات الأجنبية محدودة نسبياً في المدى المتوسط

مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات الخاصة أو مخاطر العملة (سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق). ينشأ تعرض الشركة لمخاطر سعر الحصة من الاستثمارات التي تحتفظ بها الشركة والمصنفة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب الشركة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الاسهم.

٣٣- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سارٍ تجارياً وقابل للتنفيذ نظامياً في الوفاء بالتزاماته.

إن سياسة المبيعات لدى الشركة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الأجلة، ولكن في بعض الحالات معززة بضمانات لصالح الشركة، يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للشركة. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. ومع ذلك تقوم الشركة في تلك الحالات بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم سداد كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات المستحقة بشكل منتظم وذلك فإن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان يعتبر محدوداً.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديدًا النقد لدى البنوك والمدينين التجاريين والموجودات المالية الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي التصنيف الائتماني للبنوك التي تتعامل معها الشركة وأرصدها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	التصنيف الائتماني
٢٠,٧٠٧,٠٤٨	٢٥,٧١٧,٧٥٩	A-
٢٠,٧٠٧,٠٤٨	٢٥,٧١٧,٧٥٩	

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الأخرى لمخاطر الائتمان:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	مدينون تجاريون مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٩٢٣,٧٠٠	٦,١٠٤,١٤٠	
٧,٩٠٦,٥١٠	-	
١١,٨٣٠,٢١٠	٦,١٠٤,١٤٠	

مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض الشركة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالتزامات المالية للشركة. يتمثل النهج الذي تتبعه الشركة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتبعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة الشركة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات
تسهيلات إئتمانية	٣٨,٣٧٠,٠٠٠	٢٤,٨٧٠,٠٠٠	١٣,٥٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة تجارية	٤٢٦,٩٤٣	٤٢٦,٩٤٣	-
التزامات ايجار	٧٦٨,٦٠٠	٢٥٦,٢٠٠	٥١٢,٤٠٠
مستحق الي أطراف ذات علاقة	١٣٣,٥٨٤	١٣٣,٥٨٤	-
	٣٩,٦٩٩,١٢٧	٢٥,٦٨٦,٧٢٧	١٤,٠١٢,٤٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات
تسهيلات إئتمانية	٥٠,٩٩١,٤٧٨	٨,٢٩٠,٠٠٠	٤٢,٧٠١,٤٧٨
ذمم دائنة تجارية	٤٧٤,٦٩٤	٤٧٤,٦٩٤	-
التزامات ايجار	٤٥٤,٨٠٠	٢٢٧,٤٠٠	٢٢٧,٤٠٠
	٥١,٩٢٠,٩٧٢	٨,٩٩٢,٠٩٤	٤٢,٩٢٨,٨٧٨

٣٤- الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

تبلغ الارتباطات الرأسمالية للعقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ١٥,٩ مليون بـ. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٤,٣ مليون بـ) كما لا توجد أية التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٣٥- تعديلات

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، استحوذت الشركة دون أي عوض على فرع شركة أكتال العقارية (فرع أكتال) سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٤١٤٣٦ من جهة ذات علاقة وبلغ صافي القيمة الدفترية للفرع ٨٨٠,٤٥٥ بـ. ونظراً لأن عملية الاستحواذ هذه هي معاملة بين أطراف خاضعة للسيطرة المشتركة، فقد تم اثبات مبلغ ٨٨٠,٤٥٥ بـ كمعاملة حقوق ملكية وتم تصنيفه كمساهمة إضافية في رأس المال في السنوات السابقة. ومع ذلك، لم يكن تصنيف هذا المبلغ على أنه مساهمة إضافية في رأس المال متوافقاً مع المعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

وعليه، قامت الإدارة بتصحيح هذا الخطأ من خلال تعديل جميع بنود القوائم المالية المتأثرة للفترة السابقة، حيث تم بموجب ذلك تسجيل مبلغ ٨٨٠,٤٥٥ بـ ضمن الأرباح المبقاة بدلاً من المساهمة الإضافية في رأس المال وفيما يلي أدناه تفاصيل لك التعديلات:

<u>١ يناير ٢٠٢٤ م</u>	<u>كما ورد سابقاً</u>	<u>التعديل</u>	<u>الرصيد المعدل</u>
قائمة المركز المالي	٨٨٠,٤٥٥	(٨٨٠,٤٥٥)	-
مساهمة إضافية في رأس المال	١٤,٤٠٦,٩٤١	٨٨٠,٤٥٥	١٥,٢٨٧,٣٩٦
أرباح مبقاه			
<u>٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م</u>	<u>كما ورد سابقاً</u>	<u>التعديل</u>	<u>الرصيد المعدل</u>
قائمة المركز المالي	٨٨٠,٤٥٥	(٨٨٠,٤٥٥)	-
مساهمة إضافية في رأس المال	٢٥,٧١١,٩٠٦	٨٨٠,٤٥٥	٢٦,٥٩٢,٣٦١
أرباح مبقاه			

٣٦- معلومات المقارنة

بخلاف التعديلات الموضحة في الإيضاح ٣٥، تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للتوافق مع عرض حسابات السنة الحالية، ولم يكن لعملية إعادة التصنيف هذه أي أثر على النتائج التشغيلية أو حقوق الملكية التي تم التقرير عنها سابقاً.

٣٧- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ رمضان ١٤٤٧ هـ الموافق ١٠ مارس ٢٠٢٦ م.