

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الصفحة

١ - ٣

٤

٥

٦

٧

٨

٩ - ٥٩

الفهرس

تقرير المراجع المستقل

قائمة الدخل الموحدة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

المحترمين

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" والشركات التابعة لها (يشار إليهما مجتمعين معاً بلفظ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:
لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه

١. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٥) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح إن بعض قطع الأراضي المملوكة للمجموعة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. (٢٠٢١م: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

٢. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٥) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يشير إلى أنه تم إحاطة إدارة المجموعة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض المجموعة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,١٦٨ مليار ريال سعودي ٧٦٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١م: ٢,١٦٨ مليار ريال سعودي ٧٥٦ مليون ريال سعودي على التوالي).

أمر آخر
تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع مستقل آخر والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ)

تقرير المراجع المستقل (تمته)

أمر المراجعة الرئيسي

أمر المراجعة الرئيسي هو ذلك الأمر الذي كان، بحسب حكمنا المهني، له الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذا الأمر في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، وإننا لا نبدي في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لأمر المراجعة الرئيسي وكيفية معالجته:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم العقارات الاستثمارية	لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية:
بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة ٥,٢٨١,١٥٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وهي تمثل ٦٠ ٪ من إجمالي موجودات المجموعة، وتقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.	- فهم وتقييم الإجراءات والسياسات المحاسبية المتبعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.
ولاغراض اختبار الانخفاض في القيمة العادلة والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، تقوم المجموعة بإجراء تقييماً سنوياً للتحقق من مدى وجود مؤشرات انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، وفي حالة وجود مؤشرات لانخفاض القيمة تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من خلال الحصول على تقدير القيمة العادلة من قبل خبراء تقييم عقاري معتمدين ومستقلين عن المجموعة.	- مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم العقاري مع الرصيد الدفترية للعقارات الاستثمارية للتحقق إذا كان هناك حاجة الي تسجيل انخفاض في القيمة.
تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام افتراضات وأحكام هامة قد تؤدي الي أخطاء جوهرية في الإفصاح عن قيمة الانخفاض في العقارات الاستثمارية في القوائم المالية الموحدة.	- التوصل مع خبراء التقييم العقاري المعتمدين والمستقلين لفهم أسلوب التقييم والمنهج المستخدم والافتراضات ومؤشرات السوق التي يستخدمها المقيم العقاري.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والإيضاح رقم (١٥) بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.	- تقييم مدى موضوعية واستقلالية خبراء التقييم ومؤهلاتهم العلمية والمهنية والتأكد من ان خبير التقييم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
	- المراجعة على أساس العينة، لتقييم العقارات الاستثمارية المنفذة من قبل المقيم بالاستعانة بالمختصين لدينا للتأكد من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
	- الحصول على صكوك ملكية العقارات الاستثمارية ومناقشة الوضع القانوني لها مع الإدارة والقسم القانوني الداخلي.
	- التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاح ذات العلاقة للعقارات الاستثمارية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن إعداد القوائم المالية الموحدة

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

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في المجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة للشركة العقارية السعودية (الشركة) والشركات التابعة لها (المجموعة). كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وأبلغناهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن ضمن الأمور التي أبلغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن هذه الأمور، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن الخراسي وشركاه
عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)





الرياض في:
التاريخ: ٠٥ ابريل ٢٠٢٣
الموافق: ١٤ رمضان ١٤٤٤ هـ

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	ايضاح	
١,٠٢٨,٨٤١	٢,٠٥١,٢٧٦	٧	العمليات المستمرة
(٦٨١,٣٤٥)	(١,٥٩٥,١٦٢)	٨	الإيرادات
٣٤٧,٤٩٦	٤٥٦,١١٤		تكلفة الإيرادات
			إجمالي الربح
(١٧٣,٧٩٨)	(١٥١,٦٣٤)	٩	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٤,٥٥٣)	(٤٤,٧٤٢)	١٠	مصاريف بيعه وتسويقية
١١٩,١٤٥	٢٥٩,٧٣٨		دخل العمليات
(٧٧,١٥٣)	(١٤٩,٢٠٨)	١١	أعباء مالية
(٨,٨٢٩)	-	٢٠	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون
٣٥٤	-	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٨٨	(١,٠١٧)	١٨	إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٧٣	١٧,٠٠٠	١٧	حصة في أرباح شركة زميلة
٦,٧٣٠	-		توزيعات أرباح
٥٠,٠٠٠	-	٢٠	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا
٩,١٨٥	٣٦,٨٩٤	١٢	إيرادات أخرى
١١٢,٢٩٣	١٦٣,٤٠٧		الدخل قبل الزكاة
(٣١,٧٧٠)	(١٨,١٦٦)	٣٦	الزكاة
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١		دخل السنة
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩		المتعلق بـ:
٢٥,٦١٤	٣٤,٧٠٢	٢٧	المساهمين في الشركة الأم
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٢٣	٠,٣٤	١٣	ربح السهم (بالريال السعودي): ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


الرئيس المالي

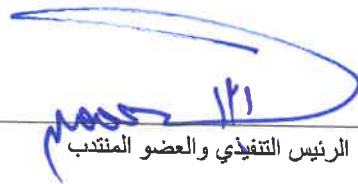
الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	ايضاح
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١	صافي دخل السنة الدخل الشامل الأخر:
		الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٥٧,٠٠٦	(٢٩,٩٨٥)	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٢,٩٩٨	(٦,٢٢٢)	١٦ الحصة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
٨٠,٠٠٤	(٣٦,٢٠٧)	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
		(الخسارة) / الدخل الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
١,٦٨٦	(٢١٢)	٣٠ (خسائر) / مكاسب إعادة قياس برامج المنافع المحددة
١,٦٨٦	(٢١٢)	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر التي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
٨١,٦٩٠	(٣٦,٤١٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة
١٦٢,٢١٣	١٠٨,٨٢٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
١٣٦,٨٩١	٧٤,٥٢٨	٢٧ المساهمين في الشركة الأم
٢٥,٣٢٢	٣٤,٢٩٤	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٦٢,٢١٣	١٠٨,٨٢٢	



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٣,٦٨٢	١٩,٥٣٥	١٤	ممتلكات ومعدات
٥,٣٧٦,٦٥٥	٥,٣٨١,١٥٦	١٥	استثمارات عقارية
١٦,٥٧٣	١٢,٨١٢		موجودات غير ملموسة
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	١٧	استثمار في شركة زميلة
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	١٩	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٧,٥٤٠	-	١٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١,٧٦٦	١٣٩,٨٧٥	٣١	موجودات حق الاستخدام
١٣,٣٦٣	١٠٦,٦٤٦		موجودات عقود
١٦,٩٠٩	٢٢,١٧١	٢٠	مدينون تجاريون - غير متداولة
	٩٢٢,٤٧٠	١٦	عقارات المطورة - غير متداولة
٦,١٤١,١٦١	٧,١٨٠,١٣٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٥٤,٤٠٥	٦٩,٥٦٥	١٦	عقارات المطورة
٣٣٩,٨٩١	١٥٤,٩٩٠	٢٠	مدينون تجاريون
٢٧٧,٣١٥	٢٢٣,٥٥١	٢١	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١٣,٠٧٢	٥٤,١١٤		مخزون
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	٢٢	نقد وما في حكمه
١,٦٣٩,٤٨٠	١,٦٧٢,٧٦١		إجمالي الموجودات المتداولة
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٤٠٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٣	رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٢٤	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٥	احتياطي اتفاقي
	٢٢٢,٧٠٠		علاوة اصدار رأس المال
(٢٤٥,٤٢١)	(١٣٤,٨٨٢)		خسائر متراكمة
٧٥,٨٥٧	٣٩,٨٤٦	٢٦	احتياطيات أخرى
٢,٩٦٠,٤٨٧	٤,٦٠٧,٧١٥		حقوق الملكية المتبقية بالمساهمين في الشركة الأم
٣٨,٠٦٠	٨٥,٥٦٣	٢٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٦٩٣,٢٧٨		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢٨	قروض لأجل
١,١٨٥,١٣٠	١,٠٥٨,٦٥٧	٢٩	قرض من وزارة المالية
٢١,٩٠٠	٢٢,٣١٧	٣٠	التزامات منافع محددة للموظفين
٣٩,٨٥٨	١٠٩,٦٦٤		التزامات عقود
٦٩,١٠٩	١٣٣,١٦٩	٣١	التزامات إيجار
١,٧٠٣,٩١٥	٣,٣٩٢,٢٦٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	٣٢	دائنون تجاريون
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	٣٣	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	٣٤	إيرادات غير مكتسبة
٢,٢٠٨,٠٨٧	-	٢٨	قروض لأجل - جزء متداول
١٣٣,٢٨٩	١٣٠,٦٩٨	٢٩	قرض من وزارة المالية - جزء متداول
٦,٣٨٩	٥,٨٥٢	٣١	التزامات إيجار - جزء متداول
٧٦,٩٤٧	٧٤,٠١٣	٣٦	مخصص زكاة
٣,٠٧٨,١٧٩	٧٦٧,٣٤٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,١٥٩,٦١٥		إجمالي المطلوبات
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	احتياطيات أخرى	حسابات متراكمة	علاوة إصدار رأس المال	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	رأس المال	
٢,٨٢٩,٢٦٨	(٢١,٧٤٤)	٢,٨٦١,٠١٢	(٦,١٢٥)	(٢٢٢,٩١٤)	-	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٨٠,٥٦٣	٢٥,٦١٤	٥٤,٩٠٩	-	٥٤,٩٠٩	-	-	-	-	الربح
٨١,٦٩٠	(٢٩٢)	٨١,٩٨٢	٨١,٩٨٢	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
١٦٢,٢١٣	٢٥,٣٢٢	١٣٦,٨٩١	٨١,٩٨٢	٥٤,٩٠٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٧,٧٥٤	٧,٧٥٤	-	-	-	-	-	-	-	تعديلات أخرى
١,٦١٢	١,٦١٢	-	-	-	-	-	-	-	استبعاد شركة تابعة
(٤,٣٠٠)	٣٣,١١٦	(٣٧,٤١٦)	-	(٣٧,٤١٦)	-	-	-	-	الاستحواذ على حقوق الأقلية
٢,٩٩٨,٥٤٧	٣٨,٠٦٠	٢,٩٦٠,٤٨٧	٧٥,٨٥٧	(٢٤٥,٤٦١)	-	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٤٥,٢٤١	٣٤,٧٠٢	١١٠,٥٣٩	-	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	الربح
(٣٦,٤١٩)	(٤٠٨)	(٣٦,٠١١)	(٣٦,٠١١)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الاخر
١٠٨,٨٢٢	٣٤,٢٩٤	٧٤,٥٢٨	(٣٦,٠١١)	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٨٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٢١,٢٠٩	٢١,٢٠٩	-	-	-	-	-	-	-	تعديلات أخرى
١,٥٩٣,٠٠٠	-	١,٥٩٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	الزيادة في رأس المال (إيضاح ٢٣)
(٢٠,٣٠٠)	-	(٢٠,٣٠٠)	-	-	-	-	-	-	مصاريف إكتتاب
٤,٦٩٣,٢٧٨	٨٥,٥٦٣	٤,٦٠٧,٧١٥	٣٩,٨٤٦	(١٣٤,٨٨٢)	٢٢٢,٧٠٠	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	إيضاح
١١٢,٢٩٣	١٦٣,٤٠٧	
٦٩,٢٣٠	٧٤,٤٨٣	
٣,٧٥٠	٤,٢٨٩	
١,٣٨٠	٢,٣٥٣	٣١
(١١,٥٧٣)	(١٧,٠٠٠)	١٧
٣٣,٨٠٦	٢٣,٩٨٤	٢٠
(١,٦٤٢)	١,٠١٧	١٩
(٣,٦١٩)	-	
٨,٨٢٩	-	٢٠
(٥٠,٠٠٠)	(١٧,٥٣٢)	٢١
٦,٠٧٤	٨,٩٣٦	٣٠
١٦٨,٥٢٨	٢٤٣,٩٣٧	
(٢٤٤,٣٠٨)	١٥٥,٦٥٥	
(١٣٤,٥٣٤)	٥٣,٧٦٤	
(٧,٢٤٨)	(٤١,٠٤٢)	
(٢٠,٩٦٩)	١,٨٨٧	
٢٢٥,٩١٩	(٩٦,٣٧٦)	
٢٦,٤٩٥	(٢٣,٤٧٧)	
٢٠٦,٨٢٤	(٤٣٧,٦٣٠)	
٢٨,٧٤٦	(٢,١٩٥)	
٢٤٩,٤٥٣	(١٤٥,٤٧٧)	
(٤,٠٥٩)	(٨,٧٣١)	٣٠
(١١,٤٣١)	(٢١,١٠٠)	٣٦
٢٣٣,٩٦٣	(١٧٥,٣٠٨)	
(٦,٤٥٦)	(٩,٦٩١)	١٤
١٠,٤٠٤	-	١٩
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	١٧
٥٠,٨٥٧	١٦,٥٢٣	١٩
(٨,٩٢٢)	(٥٢٨)	
(١٥٢,٧٩٢)	(٧٠,٢١٩)	١٥
٩٧,٨٧٥	٥٢,٨٢٧	١٥
(٢٣٦)	-	
٧٢٩	(١,٠٨٩)	
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	
(٣٥١,٨٤٦)	(١,٠٤٢,٩٩٩)	
(٤,٣٠٠)	-	
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	
-	١,٥٩٣,٠٠٠	
-	(٢٠,٣٠٠)	
(٥٠٤)	(١٢,٢٤٠)	٣١
(٣٠٤,٦٥٠)	٨٩٢,١٤١	
(٦٩,٩٥٨)	٧١٥,٧٤٤	
٥٢٤,٧٥٥	٤٥٤,٧٩٧	
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	٢٢
-	٧٠,٤٦٢	

الأنشطة التشغيلية
الدخل قبل الزكاة

تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:

استهلاك وانخفاض ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية

إطفاء موجودات غير ملموسة

استهلاك موجودات حق الاستخدام

حصة في أرباح شركة زميلة

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مكاسب من استبعاد شركة تابعة

مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون

عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

نتيجة لتحصيل قضايا

مخصص التزامات منافع محددة للموظفين

الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:

مديون تجاريون

مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون

مخزون

دائنون تجاريون

مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

التزامات عقود، صافي

عقارات المطورة

إيرادات غير مكتسبة

النقدية الناتجة من العمليات

التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين

زكاة مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى الممتلكات والمعدات

متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل

الشامل الأخر

توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة

متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إضافات إلى موجودات غير ملموسة

إضافات إلى استثمارات عقارية

متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية وممتلكات ومعدات بالصافي

صافي المتحصلات من استبعاد شركة تابعة، صافي النقد المستبعد

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

المتحصل من قروض بنكية لأجل وقرض من وزارة المالية

المسدد لقروض بنكية لأجل وقرض من وزارة المالية

حقوق الملكية غير المسيطرة

حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة

المحصل من زيادة رأس المال

مصاريف إكتتاب

التزامات إيجار مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إضافات موجودات حق استخدام

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

١ - معلومات عن الشركة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

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

إن المساهم الرئيسي في الشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة نقل عن ٥٪.

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

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	
			سنة التأسيس	(بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
			٢٠٢٢	٢٠٢١
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	١٠٠٪
شركة حدود العقارية للاستثمار (و)	المملكة العربية السعودية	لم تمارس النشاط بعد	٢٠٢٢م	١٠٠٪

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦). في ٢٨ فبراير ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ في الشركة العقارية السعودية للتعمير، مما أدى إلى زيادة نسبة ملكيتها إلى ١٠٠٪.

(ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠١٧). تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والانفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن الشركة - تنمة

(ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧).

(د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨ م). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنزعات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

(هـ) صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عتبت الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩ م) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩ م). خلال عام ٢٠٢٠ م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢ م تحويل كافة أصوله إلى شركة حدود العقارية للاستثمار. كما يتم العمل على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق بشكل نهائي.

(و) شركة حدود العقارية للاستثمار (شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للمجموعة) والتي تم تأسيسها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢ م بموجب شهادة سجل تجاري صادر من وزارة التجارة برقم (١٠١٨٣٦٠٥٧) والتي بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢ م الموافق ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ برأسمال مقداره ١٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠ حصة متساوية القيمة، وقيمة كل حصة ١٠ ريال سعودي، تمتلك الشركة العقارية السعودية كامل حصص الشركة بهدف نقل ملكية الصكوك من صندوق الإنماء العقاري لشركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة العقارية السعودية ويقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.

٢- أسس الأعداد

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

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ استمرارية النشاط فيما عدا مزايا الموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة وباستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تمة

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

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

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

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

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

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

الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

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

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

قياس القيمة العادلة

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

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

- ◀ في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- ◀ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

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

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

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

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

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- ◀ المستوى الثالث: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

قياس القيمة العادلة - تمة

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

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

اثبات الإيرادات - تمة

إيراد بيع عقارات مكتملة

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

إيراد إيجار عقارات استثمارية

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

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

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

إيرادات العقود

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

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

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

أرصدة العقود

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

مدنيون العقود (مدنيون تجاريون)

تمثل الذمم المدينة حق الشركة في العوض غير المشروط (أي أشتراط فقط مرور الوقت قبل استحقاق سداد العوض).

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

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

المحتجزات المدينة

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

الدفعات المقدمة من العملاء (مطلوبات العقود)

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

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

إيراد ودائع لدى البنوك

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

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

توزيعات الأرباح

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

دخل العمولة

بالنسبة لكافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المرتبطة بعمولة والمصنفة كاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل دخل العمولة باستخدام معدل العمولة الفعلي والذي يمثل المعدل الذي يتم بموجبه خصم المقبوضات النقدية والمستقبلية المقدر على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، أيهما أنسب، لصافي القيمة الدفترية للأصل المالي. يدرج دخل العمولة في الإيرادات المالية في قائمة الدخل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

تحليل المصروفات

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

تكلفة الإيرادات

يتم تصنيف مصروف استهلاك العقارات والمصروفات المباشرة الأخرى كتكلفة إيرادات.

المصاريف العمومية والإدارية

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

المصاريف البيعية والتسويقية

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

الزكاة والضريبة

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

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة المطبقة من قبل الهيئة.

ضريبة التصرفات العقارية

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

ضريبة القيمة المضافة

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

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

- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من أو دفعه إلى الجهة المختصة بال ضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

ضريبة الاستقطاع

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الاستثمارات العقارية

يتم في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة وقياس جميع عقاراتها الاستثمارية. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به.

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

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

٥٠ سنة

المباني

٥ سنوات

الأثاث والديكور

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

العقارات المطورة

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

الممتلكات والمعدات

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

لا يتم احتساب مصروف استهلاك على الأراضي أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول المؤهلة حتى بداية الإنتاج التجاري. يتم حساب مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة لتوزيع تكلفتها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول. تتم مراجعة القيم والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً في نهاية كل فترة تقرير سنوية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى المبلغ القابل للاسترداد، وذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن قيمته المقدرة القابلة للاسترداد. تحدد مكاسب وخسائر استبعاد الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية للأصول المستبعدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الممتلكات والمعدات - تمة

وتدرج تلك المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة خلال الفترة المالية التي يتم استبعاد الأصول فيها. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها.

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

المباني	٥٠ سنة
الأدوات والمعدات	٥ سنوات
الأثاث والديكور	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي	٥ سنوات
السيارات	٤ سنوات

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

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع فوراً بحالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات مهمة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب على الإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع الأصل والذي يتوقع أن يتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو اطفاء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة حال تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن مجموعة الاستبعاد مؤهلة لاعتبارها عملية غير مستمرة إذا كانت تشكل قطاعاً من منشأة تم استبعادها أو تصنيفها كمحتفظ بها للبيع، وأنها:

- تمثل نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية;

- تعتبر جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية;

يتم استبعاد العمليات غير المستمرة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبنود مستقل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

يتم اثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية خارجية، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة لحين بيع الاستثمار، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الدخل الموحدة. يتم أيضًا تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

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

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

عقود الإيجار

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

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

موجودات حق الاستخدام

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

عقود الإيجار - تمة

الشركة كمستأجر

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

الحق في استخدام أصول مستأجرة

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

التزامات الإيجار

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

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

الشركة كمؤجر

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

الأعباء المالية

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الموجودات غير الملموسة

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

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاد المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمونها الأصل - محاسبياً وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الدخل الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

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

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

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

الأدوات المالية

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

١) الموجودات المالية

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

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

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

القياس الأولى

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

- ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة
الأدوات المالية - تنمة
١) الموجودات المالية - تنمة

القياس اللاحق

أدوات الدين

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

• التكلفة المطفأة

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

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

أدوات حقوق الملكية

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

التوقف عن الإثبات

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

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:
- (أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

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

(أ) المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر

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

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

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

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

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تتمة

الأدوات المالية - تتمة

(١) الموجودات المالية - تتمة

الانخفاض في القيمة - تتمة

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

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

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

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولى والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
 - مطلوبات مالية أخرى مقيسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.
- تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعيتين:

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

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

القياس اللاحق

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(٢) المطلوبات المالية - تنمة

القياس اللاحق- تنمة

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

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

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

عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كمطلوبات مالية بتاريخ إصدار الضمان. يتم في الأصل، قياس المطلوبات بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بإصدار الضمان. يتم تحديد القيمة العادلة للضمانات المالية على أنها القيمة الحالية للفرق في صافي التدفقات النقدية بين المدفوعات التعاقدية بموجب أدوات الدين والمدفوعات التي قد تكون مطلوبة بدون الضمان أو المبلغ المقدر المستحق الدفع لطرف آخر نظير التعهد بالالتزامات.

في حالة تقديم ضمانات بشأن القروض أو الذمم الدائنة الأخرى الخاصة بالشركات الزميلة دون أي مقابل، فإنه تتم المحاسبة عن القيمة العادلة للضمانات كمساهمات ويتم إثباتها كجزء من تكلفة الاستثمار.

التوقف عن الإثبات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل كما هو موضح أعلاه.

المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد، أيهما أقل. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

تتكون التكلفة من التكاليف المباشرة والمصاريف ذات العلاقة. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع الذي يمكن به بيع المخزون خلال دورة الأعمال العادية بعد السماح بتكاليف البيع.

يجنب مخصص ملانم لقاء المخزون المتقادم وبطيء الحركة والمخزون المتضرر عند الضرورة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

تأمينات المستأجرين

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم إثبات المخصص على أنه التزام في قائمة المركز المالي، ويتم إثبات مبلغ المخصص على أنه مصروف. تقوم الشركة بقياس المخصص باستخدام أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي. أفضل تقدير هو الإنفاق المطلوب الذي قد تدفعه الشركة بتبرير منطقي لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي أو قد تحوله لطرف ثالث في ذلك التاريخ.

تقوم الإدارة بإعادة النظر في المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي للمبلغ الذي يمكن أن يكون مطلوباً لتسوية الالتزام في ذلك التاريخ. ويتم إثبات أي تعديلات على المبالغ التي تم إثباتها مسبقاً ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

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

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

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

التزامات المنافع المحددة للموظفين

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

وبما أن المملكة العربية السعودية ليس لديها سوق عميقة في سندات الشركات ذات الجودة العالية، فإن أسعار السوق لسندات الشركات ذات الجودة المرتفعة في الولايات المتحدة الأمريكية تستخدم لغرض إظهار قيمة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة المقدر المستقبلي.

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع جهات ذات علاقة تحويل موارد، أو خدمات، أو التزامات، أو تمويل بين الشركة وتلك الجهة ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط معادلة لتلك التي تسود في المعاملات التي تتم على أساس التنافس الحرّ أم لا. يتم اعتبار شخص ما ذي علاقة بالشركة إذا ذلك الشخص، أو مقرب من أسرة ذلك الشخص:

- أ) أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة أو في الشركة الأم؛ أو
 - ب) له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة؛ أو
 - ج) له تأثير مهم على قرارات الشركة وتوجهاتها.
- كبار موظفي الإدارة هم أولئك الأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة الشركة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير، سواء كان تنفيذياً أو خلاف ذلك.
- يتم اعتبار منشأة ما ذات علاقة بالشركة إذا في حال:
- أ) كون المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة نفسها أو مملوكتين من ملاك مشتركين؛ أو
 - ب) كون المنشأة زميلة أو مملوكة للشركة؛ أو
 - ج) كون المنشأة تخضع لسيطرة الشركة، أو العكس أو المنشأة والشركة تخضعان للسيطرة المشتركة.

ربحية السهم

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

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

الاحتياطي النظامي

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

توزيعات أرباح نقدية للمساهمين

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

الموجودات والمطلوبات المحتملة

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- أ. يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات.
- ب. نتائج التشغيلية يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء حيث تقوم إدارة المجموعة بعرض ٤ قطاعات تشغيلية في قوائمها الموحدة وفقاً لإيضاح رقم (٦).
- ج. التي تتوفر لها البيانات المالية بشكل مستقل.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئات اقتصادية أخرى. وحيث أن الشركة تزاوّل نشاطها حصراً في المملكة العربية السعودية، فلم يتم عرض قطاعات جغرافية.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا انطبق ذلك، عند سريانها.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩-٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١) لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.
- تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتعين تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

في فبراير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) حيث يقدم تعريفاً "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمدخلات لإعداد التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتم تطبيقها على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تطرأ في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر لها بشرط أن يتم الإفصاح عن هذا الأمر. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف التقديرات المحاسبية تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة
المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان الممارسات (٢) الخاص بالمعايير الدولية
للتقرير المالي

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في فبراير ٢٠٢١، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ إصدار أحكام الأهمية النسبية، والتي قدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في تطبيق أحكام الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. ونظرًا لأن التعديلات التي تم إجراؤها على بيان الممارسات (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف الأهمية النسبية على المعلومات المتعلقة بالسياسات المحاسبية، فإنه ليس من الضروري تحديد تاريخ سريان لهذه التعديلات. تقوم المجموعة حاليًا بتقييم الأثر الناتج عن تطبيق هذه التعديلات لغرض تحديد تأثيرها التي ستحدثه على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والافصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في المستقبل.

تم أنشاء بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في نشاطها بشكل طبيعي في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، إدارة المجموعة ليست على دراية بوجود عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تطبق المجموعة نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لتحديد خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذي يتم من خلاله تقسيم الذمم المدينة التجارية إلى مجموعات وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية لتلك العوامل والتحقق منها بشكل منتظم لمحاولة الحد من الفروق بين تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة والظروف الفعلية التي سوف تحصل في المستقبل. يعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة بدقة لاحتمال تخلف العملاء عن السداد مستقبلاً.

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض حساب الاستهلاك. ويحدد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصاريف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحصل الإدارة على خدمات مقيمين معتمدين مستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية.

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس الإدارة حكماً عند تصنيف العقارات كممتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات للتطوير. تأخذ الإدارة معايير الإثبات وفقاً لنية الإدارة والخطة الفعالة وبما يتوافق مع معايير المحاسبة ذات الصلة.

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء، المجموعة كمستأجر

تقوم الإدارة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كانت المجموعة متيقنة بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار إنهاء عقد الإيجار فيما إذا كانت الإدارة متيقنة بأنها لن تمارس خيار إنهاء العقد بصورة معقولة.

وقعت إدارة المجموعة كمستأجر عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تقوم الإدارة بممارسة الأحكام في تقييم ما إذا كانت متيقنة بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي من شأنها خلق حافز اقتصادي لممارسة إما خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل مركز مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض في قيمة الأصول غير المالية. يتم اختيار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. يتحقق الانخفاض في القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. وتحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تجرى على أساس السعر الفوري للمعاملة في تعاملات السوق المباشرة، لأصول مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. وتحتسب القيمة قيد الاستخدام بناءً على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتحقق التدفقات النقدية من الموازنة التقديرية للخمس سنوات القادمة، ولا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي من شأنها تعزيز أداء الوحدة المدرة للنقد الخاصة لاختبار الانخفاض في القيمة. وتُعدُّ القيمة القابلة للاسترداد حساسة لمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك صافي التدفقات النقدية الداخلية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم في التوقعات.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالمرتبوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الروبوت النهائي.

المخصصات

تعتمد المخصصات بطبيعتها على التقديرات والتقييمات وما إذا كانت معايير الاعتراف قد استوفيت بما في ذلك تقديرات مدى احتمال وجود تدفقات نقدية خارجية. تستند تقديرات الإدارة المتعلقة بمخصصات التقاضي، على سبيل المثال، إلى تقدير التكاليف المتوقع تكبدها مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة لدى الإدارة في تاريخه. أما فيما يتعلق بمخصصات منافع إنهاء خدمة الموظفين وتكاليف التخارج، إن وجدت، فإنها تنطوي أيضاً على حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة مقابل إنهاء الخدمة وإغلاق المواقع أو تكاليف التخارج الأخرى. تستند المخصصات المتعلقة بالالتزامات غير المؤكدة على أفضل تقدير للإدارة عما إذا كان من المحتمل وجود تدفقات نقدية خارجية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقييم الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتوارية إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات، ونظراً للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

تحديد سعر المعاملات

تقوم المجموعة بتحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند قيامها بذلك، يتم تقييم تأثير أي مقابل (عوض) متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير السعر المتغير، تستخدم الإدارة طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" بحيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً بين عدد من الأسعار المحتملة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيراد بناءً على اتفاقيات البيع مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات العلاقة. في حالة العقود التي يتم إبرامها مع العملاء لبيع عقارات، ترى الإدارة أنه يجب أن يتم إثبات الإيراد على مدى زمني إذا لم يكن للمعيار استخدام بديل وأن للمجموعة حق نافذ المفعول لاستلام العوض عند إكمال المجموعة للالتزامات المترتبة عليها في العقد. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في وقت محدد. تعتبر الإدارة أن استخدام طريقة المدخلات توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. تتطلب طريقة المدخلات إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء. تقوم الإدارة في سياق تطبيق طريقة المدخلات بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها. تتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، أوامر التغيير، تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء. يتم فحص تقديرات تكاليف إكمال المشاريع على مدد منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق تقييم أخرى ملائمة بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية. يتم تقييم الثمن المحتمل، الناتج عن تجميع الأعمال، بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ كجزء من تجميع الأعمال. عندما يستوفي الثمن تعريف التزام مالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. يستند تحديد القيمة العادلة إلى التدفقات النقدية المخصومة. تأخذ الافتراضات الرئيسية في الاعتبار احتمالية استيفاء كل هدف من أهداف الأداء وعامل الخصم.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقويم المبينة على النحو التالي: -

- ◀ المستوى الأول: أسعار متداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- ◀ المستوى الثاني: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- ◀ مستوى الثالث: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦- المعلومات القطاعية
لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها أربع قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها، وكما يلي:

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

(ج) قطاع الخدمات

(د) المركز الرئيسي

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.
تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	السكني	التجاري	الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	٦٧٣,١٣٢	٥٢٣,٥٧٥	٨٥٤,٥٦٩	-	٢,٠٥١,٢٧٦
تكلفة الإيرادات	(٥٢٣,٤٥٧)	(٤٠٧,١٥٥)	(٦٦٤,٥٥٠)	-	(١,٥٩٥,١٦٢)
إجمالي الربح	١٤٩,٦٧٥	١١٦,٤٢٠	١٩٠,٠١٩	-	٤٥٦,١١٤
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(١٥١,٦٣٤)	(١٥١,٦٣٤)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٤٤,٧٤٢)	(٤٤,٧٤٢)
أعباء مالية	-	-	-	(١٤٩,٢٠٨)	(١٤٩,٢٠٨)
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(١,٠١٧)	(١,٠١٧)
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١٧,٠٠٠	١٧,٠٠٠
إيرادات أخرى	-	-	-	٣٦,٨٩٤	٣٦,٨٩٤
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	١٤٩,٦٧٥	١١٦,٤٢٠	١٩٠,٠١٩	(٢٩٢,٧٠٧)	١٦٣,٤٠٧
إجمالي الموجودات	٢,٤١٣,٩٠٣	٥,٤٤١,٢٦٩	٥٤٠,٥٦٠	٤٥٧,١٦١	٨,٨٥٢,٨٩٣
إجمالي المطلوبات	٢٦٥,٣٩٩	٢٤٩,٨٤٦	١٧,٨٥٦	٣,٦٢٦,٥١٤	٤,١٥٩,٦١٥

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦- المعلومات القطاعية - تنمة

المجموع	المركز الرئيسي	الخدمات	التجاري	السكني	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٠٢٨,٨٤١	-	٤٢٨,٦١٩	٢٦٢,٦٠٥	٣٣٧,٦١٧	الإيرادات
(٦٨١,٣٤٥)	-	(٣٢٨,٢٦٦)	(٨٧,٤٢٧)	(٢٦٥,٦٥٢)	تكلفة الإيرادات
٣٤٧,٤٩٦	-	١٠٠,٣٥٣	١٧٥,١٧٨	٧١,٩٦٥	إجمالي الربح
(١٧٣,٧٩٨)	(١٧٣,٧٩٨)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٤,٥٥٣)	(٥٤,٥٥٣)	-	-	-	مصاريف بيعية وتسويقية
(٧٧,١٥٣)	(٧٧,١٥٣)	-	-	-	أعباء مالية
(٨,٨٢٩)	(٨,٨٢٩)	-	-	-	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٣٥٤	٣٥٤	-	-	-	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٨٨	١,٢٨٨	-	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٧٣	١١,٥٧٣	-	-	-	حصة في أرباح شركة زميلة
٦,٧٣٠	٦,٧٣٠	-	-	-	توزيعات أرباح
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-	-	-	عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
٩,١٨٥	٩,١٨٥	-	-	-	نتيجة لتحصيل قضايا إيرادات أخرى
١١٢,٢٩٣	(٢٣٥,٢٠٣)	١٠٠,٣٥٣	١٧٥,١٧٨	٧١,٩٦٥	ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة
٧,٧٨٠,٦٤١	٣٩٧,٤٩١	٤٧٥,٣٦٥	٤,٧٨٥,٠١٥	٢,١٢٢,٧٧٠	إجمالي الموجودات
٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,١٦٨,٩٣٥	٢٠,٥٣٧	٢٨٧,٣٦٧	٣٠٥,٢٥٥	إجمالي المطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

-٧ الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٠٠,٣٢٢	٥٣١,١٦٧	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٢٦٣,٤١٧	٢٨٩,٦١٩	إيرادات إيجار (إيضاح ٣٤)
١٩٨,٨٥٤	٥٤١,٥٧٧	إيرادات بيع وحدات سكنية
١٣٧,٤٠٠	٥٣٩,٣٧٢	إيرادات بيع أراضي
٢٥,٢١٠	٣٧,١٩٥	إيرادات إدارة المرافق
٣,٦٣٨	١١٢,٣٤٦	إيرادات مشاريع إنشائية
١,٠٢٨,٨٤١	٢,٠٥١,٢٧٦	

-٨ تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٠٦,٨٢٤	٥٢٧,١٩٥	تكاليف الوحدات المباعة (إيضاح ١٦)
١٢٤,٨٣٨	١٨٩,١٢٢	عقود من الباطن
١١٧,٢٢٣	١٤٥,٢٣٨	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٠٢,٨٥٨	١٤٧,٦٧٩	تكاليف مواد
٥٨,٧٦٠	٧٣,٩٦٣	استهلاك
٢٦,٣٨٩	٢٧,١٧٦	مصاريف صيانة
١٥,٤٨٣	٣٨٩,٩٢٨	تكاليف أراضي مباعة
٢٨,٩٧٠	٩٥,١٣١	أخرى
٦٨١,٣٤٥	١,٥٩٥,١٦٢	

-٩ المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٠٤,٠٢٩	١٠٢,٧٨٢	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٢٨,٩٤٤	١٥,٦٧٤	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية
٩,٤٣٨	١,٢١٠	مصاريف تقنية المعلومات
٧,٦٠٠	٧,٢٢٥	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٥)
٤,٦١٩	٣,١٤٣	استهلاك
٣,٧٥٠	٤,٢١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٥,٤١٨	١٧,٣٩٠	أخرى
١٧٣,٧٩٨	١٥١,٦٣٤	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٠ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٣٣,٨٠٦	٢٣,٩٨٤
٢,١٢٩	-
٧,٤٣٤	٢,١٨٥
٨,٤٣٦	١٧,٤٣٤
٢,٧٤٨	١,١٣٩
٥٤,٥٥٣	٤٤,٧٤٢

خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٢٠)
عمولة مبيعات
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
إعلانات وتسويق
أخرى

١١ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٧٢,١٨١	١٤٣,٩٠٧
٤,٩٧٢	٥,٣٠١
٧٧,١٥٣	١٤٩,٢٠٨

قروض بنكية
التكلفة المالية لالتزامات الإيجار (إيضاح ٣١)

١٢ - الإيرادات الأخرى

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٣,٦١٩	-
٤٢١	١٥,٤٦٧
٢٣٤	٦٩
-	٣,٩٣٩
٤,٩١١	١٧,٤١٩
٩,١٨٥	٣٦,٨٩٤

مكاسب بيع شركة تابعة
إيرادات مالية
إيرادات عقارية أخرى
توزيعات أرباح من شركات مستثمر فيها
أخرى

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣ - ربح (خسارة) السهم
يتم احتساب ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض بقسمة خسارة السنة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يوضح الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الخسارة للسهم الأساسي والمخفض:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩
٢٤٠,٠٠٠	٣٢٣,٢١٩
٠,٢٣	٠,٣٤

ربح السنة المتعلق:
بمساهمي الشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)

ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الألات والمعدات	المباني	١٤ - الممتلكات والمعدات
١٤٩,٣٦٩	-	٨,٤٥٩	١٢,٠٨٤	١٦,٣٢٥	١٠٢,٠١١	١٠,٤٩٠	التكلفة:
٦,٤٥٦	١٢١	-	١,٥٢٩	٢٠٠	٢,٤١٣	٢,١٩٣	في ١ يناير ٢٠٢١ م
(١,٣٠٥)	-	-	(٦٨)	(١٤٠)	(١٣٠)	(٩٦٧)	إضافات خلال السنة
١٥٤,٥٢٠	١٢١	٨,٤٥٩	١٣,٥٥٥	١٦,٣٨٥	١٠٤,٢٩٤	١١,٧١٦	استيعادات خلال السنة
٩,٦٩١	٨٠٠	٤,٢٦١	١,٤٢٦	١٠٤	٣,١٠٠	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(٢,٥٨٢)	-	(٣٨٤)	(١٠٨)	-	(٢,٠٩٠)	-	إضافات خلال السنة
١٦١,٦٢٩	٩٢١	١٢,٣٣٦	١٤,٨٦٣	١٦,٤٨٩	١٠٥,٣٠٤	١١,٧١٦	استيعادات خلال السنة
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١١٤,٢٩١	-	٧,٢٠٥	٨,٦١٥	١٣,٤٥٨	٧٧,٠٠٨	٨,٠٥٥	الاستهلاك والانتفاض في القيمة:
١٧,٣١١	-	١,١١٥	١,٦٣٣	١,٦١٨	١١,١٥٧	١,٧٨٨	في ١ يناير ٢٠٢١ م
(٧٦٤)	-	-	(٦٣)	(١٠٥)	(١١)	(٥٨٥)	المحمل خلال السنة
١٣٠,٨٣٨	-	٨,٣٢٠	١٠,١٨٥	١٤,٩٧١	٨٨,١٥٤	٩,٢٠٨	استيعادات خلال السنة
١٣,٠٥٢	-	٩٧٧	١,٦٤٢	١,٥١٨	٨,٦٧٧	٢٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(١,٧٩٦)	-	(٢١٦)	(٩٢)	-	(١,٤٨٨)	-	المحمل خلال السنة
١٤٢,٠٩٤	-	٩,٠٨١	١١,٧٣٥	١٦,٤٨٩	٩٥,٣٤٣	٩,٤٤٦	استيعادات خلال السنة
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
١٩,٥٣٥	٩٢١	٣,٢٥٥	٣,١٢٨	-	٩,٩٦١	٢,٢٧٠	صافي القيمة الدفترية:
٢٣,٦٨٢	١٢١	١٣٩	٢,٣٦٠	١,٤١٤	١٦,١٤٠	٢,٥٠٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تممة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي
٧,٠٥٤,٠٢٩	١,٤٦٩,٢٨٤	٦٧٦,٣٣٥	١,٤٩٣,٥٣٨	٣,٤١٤,٨٧٢
١٨٥,٠٩٨	١٧٦,٩٥٩	٨,١٣٩	-	-
(٢٨,٢٠١)	(١٢,٥٢٨)	-	(١٩٠)	(١٥,٤٨٣)
(٨٢٢,٣٩٠)	(٨٠٦,٧٧٧)	-	٢١,٧٠١	(١٥,٦١٣)
-	(٤٩,٣٩١)	٨,٩٦٠	-	١٨,٧٣٠
٦,٣٨٨,٥٣٦	٧٧٧,٥٤٧	٦٩٣,٤٣٤	١,٥١٥,٠٤٩	٣,٤٠٢,٥٠٦
٧٠,٢١٩	٦٥,٦٦٠	٤,٢٢٣	٣٣٦	-
(٤,٢٨٧)	-	-	-	(٤,٢٨٧)
٦,٤٥٤,٤٦٨	٨٤٣,٢٠٧	٦٩٧,٦٥٧	١,٥١٥,٣٨٥	٣,٣٩٨,٢١٩
١,٠٢١,١٢٣	٧٦,٣٩٣	٣٤٢,٣٨٨	٥٨١,٩٤٢	٢٠,٤٠٠
٥١,٩١٩	-	٢٢,٠٦٥	٢٩,٨٥٤	-
(٦١,١٦١)	(٦١,١٦١)	-	-	-
١,٠١١,٨٨١	١٥,٢٣٢	٣٦٤,٤٥٣	٦١١,٧٩٦	٢٠,٤٠٠
٦١,٤٣١	-	٢١,٧٩٦	٣٩,٦٣٥	-
١,٠٧٣,٣١٢	١٥,٢٣٢	٣٨٦,٢٤٩	٦٥١,٤٣١	٢٠,٤٠٠
٥,٣٨١,١٥٦	٨٢٧,٩٧٥	٣١١,٤٠٨	٨٦٣,٩٥٤	٣,٣٧٧,٨١٩
٥,٣٧٦,٦٥٥	٧٢٢,٣١٥	٣٢٨,٩٨١	٩٠٣,٢٥٣	٣,٣٢٢,١٠٦

التكلفة:

١ يناير ٢٠٢١ م

إضافات

استبعادات وتسويات

محول إلى العقارات المطورة

محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

إضافات

استبعادات وتسويات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاستهلاك والانتفاضة في القيمة:

١ يناير ٢٠٢١ م

المحمل للسنة

محول إلى العقارات المطورة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صافي القيمة الدفترية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١١,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٩,٥ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمين مؤهلين وهم مكتب سنشري ٢١، ومكتب ابعاد للتقييم. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. تم رهن بعض الأراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٢ مليار ريال سعودي) لقاء قرض متوافق مع احكام اللجنة الشريفة لدى أحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٨).

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية قدرها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٥٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٦٢٢ مليون ريال سعودي) على أراض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح متنها بين ٩٩ سنة و ٢٨ سنة.

(أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

إن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حاليا للتصرف او التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. (٢٠٢١ م: ٤١٧ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٢,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,٨ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيمين المذكورين أعلاه.

(ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١ م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهرى في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. وفي كل الأحوال، لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٧٦٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١ م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٧٥٦ مليون ريال سعودي على التوالي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣,٣ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيمين المذكورين أعلاه.

١٦ - العقارات المطورة

يبين الجدول انهاء تصنيف العقارات المطورة ما بين متداول وغير متداول:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٥٥٤,٤٠٥	٦٩,٥٦٥	متداول
-	٩٢٢,٤٧٠	غير متداول
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	
فيما يلي حركة العقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء خلال السنة المالية المنتهية في:		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
-	٥٥٤,٤٠٥	الرصيد في بداية السنة
٧٦١,٢٢٩	٩٦٤,٨٢٥	الإضافات خلال السنة
(٢٠٦,٨٢٤)	(٥٢٧,١٩٥)	تكلفة الوحدات المباعة
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٧ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظراً لممارسة المجموعة تأثيراً هاماً على الشركة الزميلة.

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٧٧,٢٣٥	٢٥٢,٦٦٣	في بداية السنة
١٧,٠٠٠	١١,٥٧٣	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
(٦,٢٢٢)	٢٢,٩٩٨	الحصة في الدخل الشامل الأخر
٢٧٨,٠١٤	٢٧٧,٢٣٥	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٨٤,٢٩٦	٢٢٧,٧٤٧	موجودات متداولة
١,٥٠٩,١٣٩	١,٥٣٧,٦٣٠	موجودات غير متداولة
(٨٨,٠١١)	(٥٨,٤٣٣)	مطلوبات متداولة
(٣٧,٦٧٤)	(٤٣,٨٦٥)	مطلوبات غير متداولة
١,٦٦٧,٧٥٠	١,٦٦٣,٠٧٩	حقوق الملكية
٢٧٨,٠١٤	٢٧٧,٢٣٥	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٧٨,٠١٤	٢٧٧,٢٣٥	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١٦٠,٥٠٥	١٤٢,٧٠٧	الإيرادات
(٦١,٠٧٥)	(٦٠,٨٨٢)	تكلفة الإيرادات
(٢٤,٤٣٩)	(١٣,٨١٣)	مصاريف عمومية وإدارية
٢٦,٩٨٩	٦,٩١٦	إيرادات أخرى
١٠١,٩٨٠	٧٤,٩٢٨	الدخل قبل الزكاة
-	(٥,٥٠٤)	الزكاة
١٠١,٩٨٠	٦٩,٤٢٤	صافي دخل السنة
١٧,٠٠٠	١١,٥٧٣	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
(٣٧,٣٢٥)	١٣٧,٩٦٠	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٦,٢٢٢)	٢٢,٩٩٨	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة صكوك شركة البيان القابضة وقدرها ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي). خلال عام ٢٠١٨، قامت المجموعة بإثبات مخصص انخفاض في قيمة المبلغ بالكامل لأن الطرف المقابل لم يفي بالتزاماته. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بدأت المجموعة اتخاذ الإجراءات النظامية لاسترداد المبلغ.

١٩ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٩٧,٤١٠	٣٢٧,٤٠٠	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٤٣	٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٢٩٧,٤٥٣	٣٢٧,٤٣٨	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	١٧,٥٤٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية (ج)
٢٩٧,٤٥٣	٣٤٤,٩٧٨	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

(أ) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	نسبة الملكية	
٧٦,٣٠٨	١٢٧,٠٩٩	٪٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٦,٣٤٠	٩٢,٨٦٤	٪٠,٨٤	شركة ام القرى للتنمية والإعمار
٦٠,٦٨٦	٥٠,٥١٩	٪٩,١٨	شركة دار التمليك
٤٨,٣٩٨	٤٦,٠٨٥	٪٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
١٥,٦٧٨	١٠,٨٣٣	٪٤,٤	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٢٩٧,٤١٠	٣٢٧,٤٠٠		

(ب) استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	نسبة الملكية	
٤٣	٣٨	٪٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٤٣	٣٨		

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٩ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تنمة

كانت حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	في بداية السنة
٥٧,٠٠٦	(٢٩,٩٨٥)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٨٠٠)	-	إعادة تصنيف
(١٠,٤٠٤)	-	متحصلات من عمليات استبعاد وتخفيض رأس المال
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	في نهاية السنة

ج) الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٧,٥٤٠	-	صندوق جدوى للاستثمار

كانت حركة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	في بداية السنة
١,٢٨٨	(١,٠١٧)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
٣٥٤	-	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٠,٨٥٧)	(١٦,٥٢٣)	مستبعدة خلال السنة
١٧,٥٤٠	-	في نهاية السنة

٢٠ - المدينون التجاريون

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٥٣,٠٦٥	٢٩٠,٥٥٥	مدينون تجاريون
(٩٦,٢٦٥)	(١١٣,٣٩٤)	ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٥٦,٨٠٠	١٧٧,١٦١	مدينون تجاريون، صافي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠ - المدينون التجاريون - تنمة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٢,١٧١	١٦,٩٠٩	مدينون تجاريون غير متداولة
١٥٤,٩٩٠	٣٣٩,٨٩١	مدينون تجاريون متداولة
١٧٧,١٦١	٣٥٦,٨٠٠	مدينون تجاريون

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٩٦,٢٦٥	٦٣,٣١٦	في بداية السنة
٢٣,٩٨٤	٣٣,٨٠٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠)
(٦,٨٥٥)	(٨٥٧)	استبعاات
١١٣,٣٩٤	٩٦,٢٦٥	في نهاية السنة

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	١٨١ - ٢٧٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	١ - ٩٠ يوماً	الإجمالي	
١٢٧,٧٠٢	١٧,٠٣٢	١٨,٨٢٧	٢١,٩١٩	١٠٥,٠٧٥	٢٩٠,٥٥٥	المدينون التجاريون
١٠٢,٤٦١	٢٠,٣١٨	٢٠,١٢٦	٢٧,١٩٠	٢٨٢,٩٧٠	٤٥٣,٠٦٥	٢٠٢٢ م
٧٩,٦٠٨	١١,١٤٦	٨,٤٨٥	٧,٩٤٧	٦,٢٠٨	١١٣,٣٩٤	٢٠٢١ م
٦٤,٠٥٤	٨,٤٢٢	٦,٠٠٠	٦,٠٤٠	١١,٧٤٩	٩٦,٢٦٥	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
						٢٠٢٢ م
						٢٠٢١ م

٢١ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٤,٥٠١	٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لشراء أرض
٣٩,٩٣٨	٧٤,٤٢٥	دفعات مقدمة للموردين
١٩,٩٣٣	٢٨,٠٠٩	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥٤,٧١٧	٩١,٧٩٧	ضمانات بنكية
٩,٣٠٠	-	تأمينات مستردة
٤٥,٧٦٧	٣٤,٤١٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٢,٨٦٨	١٣,٢٥١	إيرادات مستحقة
٤٣٤	٤,٦٨٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤,٩٢١	١,٤٦٣	سلف للموظفين
١,٧١٣	٧,٣٤٥	أخرى
٢٣٤,٠٩٢	٣٠٥,٣٨٨	
(١٠,٥٤١)	(٢٨,٠٧٣)	ناقصاً: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
٢٢٣,٥٥١	٢٧٧,٣١٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢١ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون - تنمة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
		فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون:
٦٩,٤٦٥	٢٨,٠٧٣	في بداية السنة
٨,٨٢٩		المحمل للسنة
(٥٠,٠٠٠)		عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا (إيضاح ٣٧)
(٢٢١)		مبالغ مشطوبة خلال السنة
	(١٧,٥٣٢)	مخصص انتفى الغرض من تكوينه
٢٨,٠٧٣	١٠,٥٤١	

٢٢ - النقد وما في حكمه

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٥٤,٧٩٧	٣٦١,٩٤٠	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
-	٨٠٨,٦٠١	وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	

أ. يتعين على الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع / الأرصدة بمبلغ ١١٥,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٢٦,٤ مليون) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع / الأرصدة ليست مرهونة.
ب. تتكون الودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك المحلية بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر.

٢٣ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١: ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢٤٠ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وافق مجلس الإدارة برفع توصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار من خلال طرح أسهم حقوق أولية للاكتتاب وقد تم طرح أسهم زيادة رأس المال بالقيمة السوقية بمبلغ ١١,٨ ريال سعودي قيمة كل سهم ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار رأس المال بقيمة ٢,٤٣ مليون ريال سعودي ومصاريف اكتتاب بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي.

في ١٨ مايو ٢٠٢٢ م تمت الموافقة على زيادة رأس المال من الجمعية العامة غير العادية وقد استكملت الشركة إجراءات الطرح بتحصيل كامل قيمة زيادة رأس المال المطلوبة كما تم خلال السنة استكمال الإجراءات القانونية والنظامية لزيادة رأس المال وتعديل السجل التجاري والنظام الأساسي للشركة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤ - الاحتياطي النظامي
طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. لم يتم إجراء أي تحويل للاحتياطي النظامي خلال السنة الحالية وسنة المقارنة بسبب تكبد الشركة خسائر متراكمة.

٢٥ - الاحتياطي الاتفاقي
وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تقرر الجمعية العامة العادية الحاجة لتكوين احتياطي اتفاقي وتحدد أغراضه. لم يتم طلب إجراء أي تحويل خلال هذه السنة من قبل الجمعية العامة العادية.

٢٦ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٧٢,٦٥٠	٣٦,٤٤٣
٣,٢٠٧	٣,٤٠٣
٧٥,٨٥٧	٣٩,٨٤٦

استثمارات في أدوات حقوق ملكية
مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين

٢٧ - حقوق الملكية غير المسيطرة

فيما يلي بيان ملخص بالبيانات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة

الشركة السعودية الكورية للسيانة وإدارة الممتلكات	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة
الاجمالي	الاجمالي	
%٤٠	%٤٠	
٣٤,٤٨٤	٣٣,٢١٣	الموجودات غير المتداولة
٤٢٩,١٨٥	٤٠٠,١٨٠	الموجودات المتداولة
(١١,٥٠٨)	(٦,٢٧٤)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٣٨,٢٥٣)	(٦,٢٧٤)	المطلوبات المتداولة
٢١٣,٩٠٨	٢٠٧,١٠٧	صافي الموجودات
٨٥,٥٦٣	٨٢,٨٤٣	صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٦٠٥,٨٦٣	٥٣١,٥٤٥	الإيرادات
٨٦,٧٥٦	٩٢,٢٣٠	ربح السنة
٣٤,٧٠٢	٣٦,٨٩٢	صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٢٨ - القروض لأجل

خلال سنة ٢٠١٦م، حصلت الشركة على قرض يتفق مع أحكام اللجنة الشرعية لأحد البنوك المحلية بمبلغ ٢,١٢ مليار ريال سعودي وفقاً لاتفاقية القرض الذي كان يستحق سداده على دفعة واحدة في نهاية مدة هذه الاتفاقية في مايو ٢٠١٩م. في مارس ٢٠٢٠م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض، وبموجب تلك الجدولة الجديدة يستحق سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠م، وعلى أن يتم سداد باقي القرض البالغ قدره ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة، بحيث يكون سداد القسط أول بتاريخ نوفمبر ٢٠٢١م وسداد القسط الأخير بتاريخ مايو ٢٠٢٦م.

في شهر يونيو ٢٠٢٢م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض للمرة الثانية، على أن يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثمانية سنوات بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة بحيث يكون سداد القسط الأول بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٦م وسداد القسط الأخير بتاريخ ديسمبر ٢٠٣٣م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح متفق عليه، وقد قامت الشركة برهن قطعة أرض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها.

كما قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بالحصول على قرض إضافي من أحد البنوك المحلية بقيمة ٣٨٣ مليون ريال سعودي وقامت بسداده بالكامل خلال نفس السنة بالإضافة إلى قيام الشركة بسداد مبلغ ٥٢٧ مليون ريال سعودي مقابل قرض ثالث كانت حصلت عليه خلال سنة ٢٠١٨م وبذلك تكون الشركة قامت بسداد كافة الالتزامات المتعلقة بالقروض البنكية لأجل ما عدا الالتزام المتعلق بالقرض الأول والذي تمت عليه إعادة جدولة. وفيما يلي ملخص حركة القروض البنكية خلال السنة المالية المنتهية في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٢,٨١٠,٩٤٩	٢,٥٩٦,٠٠٥	الرصيد في بداية السنة
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	إضافات خلال السنة
٦١,٣٢٩	-	مصروفات تمويلية خلال السنة
(٣٣٦,٢٧٣)	(٩١٠,٢٢٣)	المسدد خلال السنة
٢,٥٩٦,٠٠٥	٢,٠٦٨,٤٦٢	الرصيد في نهاية السنة

وقد تم تبويب رصيد القروض البنكية لأجل ضمن المطلوبات المتداولة والغير متداولة وفقاً لتواريخ سداد القروض على أساس الاتفاقيات الموقعة مع البنوك المقرضة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٢,٢٠٨,٠٨٧	-	الجزء المتداول
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٦٨,٤٦٢	الجزء غير المتداول
٢,٥٩٦,٠٠٥	٢,٠٦٨,٤٦٢	الإجمالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٩ - القرض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة

أ - القرض من جهة ذات علاقة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
-	١,٣٠١,٦٣٦	الجزء غير المتداول
-	-	الجزء المتداول
-	١,٣٠١,٦٣٦	
-	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد الافتتاحي
-	(١,٣٠١,٦٣٦)	المحول إلى قرض من وزارة المالية
-	-	

ب - القرض من وزارة المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١,٠٥٨,٦٥٧	١,١٨٥,١٣٠	الجزء غير المتداول
١٣٠,٦٩٨	١٣٣,٢٨٩	الجزء المتداول
١,١٨٩,٣٥٥	١,٣١٨,٤١٩	

- خلال شهر سبتمبر ٢٠١٥ م قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية وهو المساهم الرئيسي للشركة بهدف الحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية.

- خلال شهر يونيو ٢٠٢٠ م، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة بلغت قيمة القرض ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بمبلغ قدره ١٩٤ مليون ريال سعودي. على أن يستحق سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي ابتداءً من ١ يناير ٢٠٢٢ م ويستحق سداد القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩ م. وعلي يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش الربح.

- خلال عام ٢٠٢١ م استلمت الشركة خطابًا من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية (مساهم رئيسي) يشير إلى أنه تم تحويل القرض البالغ ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية إلى وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية دون أي تغييرات في شروط وأحكام اتفاقية القرض الأصلية، وقد وافقت الشركة السعودية العقارية على إحالة القرض إلى وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.

- تخضع اتفاقية القرض لتعهدات مالية وغير مالية من تاريخ سداد القسط الأول على النحو التالي:

- بنسبة الدين إلى حقوق الملكية.
- نسبة الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة (نسبة السيولة).
- ونسبة تغطية الدين.

• عقد رهن عقاري على قطع أراضي مملوكة للشركة العقارية السعودية لصالح وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.

- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م التزمت الشركة بجميع التعهدات والنسب المالية وفقاً لشروط القرض.

وتتلخص حركة القرض خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٣١٨,٤١٩	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد في بداية السنة
٣,٧١٢	٣٢,٣٥٦	مصروفات تمويلية خلال السنة
(١٣٢,٧٧٦)	(١٥,٥٧٣)	المسدد خلال السنة
١,١٨٩,٣٥٥	١,٣١٨,٤١٩	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
		الافتراضات المالية:
٢,٨٥	٢,٨٥	- صافي معدل الخصم
٦,٠٠	٦,٠٠	- معدل زيادة الرواتب
		الافتراضات الديموغرافية:
٦٠ سنة	٦٠ سنة	- سن التقاعد
جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	- معدلات الوفيات

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٥,٣٩٢	٢١,٩٠٠	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
٦,١١٨	٨,٧١٦	تكلفة الخدمة الحالية
٢٧٩	٣٣٥	تكلفة العمولة
(٤,٠٥٩)	(٨,٧٣١)	المنافع المدفوعة
(١,٦٨٦)	٢١٢	(خسائر) / مكاسب اكتوارية عن الالتزام
(٣,٨٢١)		تعديلات
(٣٢٣)	(١١٥)	عكس من مخصص
٢١,٩٠٠	٢٢,٣١٧	الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات إيجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا.
فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٧٣,١٤٦	٧١,٧٦٦	الرصيد في بداية السنة
-	٧٠,٤٦٢	إضافات خلال السنة
(١,٣٨٠)	(٢,٣٥٣)	استهلاك السنة
٧١,٧٦٦	١٣٩,٨٧٥	في نهاية السنة

فيما يلي القيمة الدفترية للتزامات بموجب عقود إيجار أصول والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٧١,٠٣٠	٧٥,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
-	٧٠,٤٦٢	إضافات خلال السنة
(٥٠٤)	(١٢,٢٤٠)	المدفوع خلال السنة
٤,٩٧٢	٥,٣٠١	زيادة العمولة (إيضاح ٩)
٧٥,٤٩٨	١٣٩,٠٢١	في نهاية السنة

فيما يلي تصنيف التزامات عقود إيجار الأصول إلى جزء متداول وجزء غير متداول:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٩,١٠٩	١٣٣,١٦٩	التزامات إيجار غير متداولة
٦,٣٨٩	٥,٨٥٢	التزامات إيجار متداولة
٧٥,٤٩٨	١٣٩,٠٢١	

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١,٣٨٠	٢,٣٥٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٤,٩٧٢	٥,٣٠١	مصروف عمولة على التزامات الإيجار
٦,٣٥٢	٧,٦٥٤	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٢ - الدائنون التجاريون

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٤,٠٣٤	٦١,٠٣٦	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٧,٢٦١	١٢,١٤٦	محتجزات دائنة لمقاولين
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	

٣٣ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٧٧,٨٩٢	١٥٧,٦٢٠	دفعات مقدمة من العملاء
٧٦,٠٠٨	٩٦,٦٤٧	مصاريف مستحقة الدفع
٣٦,٠٤٠	٤١,٠٦٤	تأمينات مستردة
٢٧,٩٥٢	١٦,٢٢١	مستحقات الموظفين
٧,٤٥٨	٧,٣٧٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٥,١٨٧	-	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري (إيضاح ١٢)
٨,٠٨٣	١٥,٩٩٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦,٤٦٩	١٣,٧٩٥	أخرى
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	

٣٤ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٠٨,٣٣٧	١٠٤,٨٢١	الرصيد الافتتاحي
٢٥٩,٩٠١	٢٨٢,٢٥٦	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٢٦٣,٤١٧)	(٢٨٩,٦١٩)	إيرادات إيجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٧)
١٠٤,٨٢١	٩٧,٤٥٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٢,٢٦٢	٣٧,٤٣٠	إيرادات بنية تحتية غير مكتسبة
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصنتها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين في المجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل تلك الجهات. إن كبار موظفي الإدارة هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة لإدارة أنشطة المجموعة وموظفيها بشكل مباشر أو غير مباشر. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) واللجنة التنفيذية يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة.

يوضح الجدول التالي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٢,٣٨٤	٢٠,٤٥٣	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
٧,٦٠٠	٧,٢٢٥	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٩)
-	١٣,٧٩٧	قيمة عقود بيع وحدات عقارية من العقارات المطورة (بدون مزايا تفضيلية)
٢٩,٩٨٤	٤١,٤٧٥	

* تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة المالية. بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٥,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٥٠,٥ مليون ريال سعودي).

٣٦ - الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٦,٦٠٨	٧٦,٩٤٧	في بداية السنة
٣١,٧٧٠	١٨,١٦٦	المحمل للسنة
(١١,٤٣١)	(٢١,١٠٠)	المدفوع خلال السنة
٧٦,٩٤٧	٧٤,٠١٣	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٦ - الزكاة - تنمة

الربوط الزكوية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠٢١ م، وقامت بسداد الالتزامات وفقاً لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٥ م. تسلمت المجموعة الربوط الزكوية للأعوام من ٢٠١٦ م وحتى ٢٠٢٠ م، والتي تضمنت فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضها على تلك الفروقات الى الهيئة خلال المهلة النظامية. رفضت الهيئة اعتراضات الشركة لتلك السنوات، وبالتالي صعدت الشركة اعتراضاتها للجان الفصل في المنازعات والمخالفات الضريبية والزكوية، ولم يصدر قراراً بشأنها. والشركة نهائياً قدمت المستندات والحجج اللازمة لإصدار قرار بالغاء ربوط الهيئة. تعتقد المجموعة بأن نتيجة تلك الاعتراضات ستكون لصالحها.

٣٧ - التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٧ مليون ريال سعودي).

خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٣٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٥ مليون ريال سعودي) في سياق أعمالها العادية.

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٢١٣ مليون ريال سعودي.

قدمت المجموعة اعتراضها على المبالغ المذكورة أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، قامت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقية تلك المطالبات، نظراً لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كانت حالة الاعتراض على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بالغاء رسوم بمبلغ ١٨٨,٢ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي، وبناء عليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص في عام ٢٠١٩ م وقامت المجموعة بسداد قيمة الحكم النهائي.
- لا تزال هناك مطالبتين بالغاء رسمين بمبلغ إجمالي وقدره ٣,٤ مليون ريال منظورتين أمام اللجنة المختصة وديوان المظالم ولم يصدرها بهما احكام ابتدائية حتى تاريخه.

واستناداً الى رأي المستشار القانوني، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حالياً لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها.

القضايا القانونية

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً. لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٨ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

القيمة الدفترية	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	القيمة العادلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:				
الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:				
٢٩٧,٤٥٣	٤٣	١١٥,٤٤٣	١٨١,٩٦٧	٢٩٧,٤٥٣
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	-	-
٢٩٧,٤٥٣	٤٣	١١٥,٤٤٣	١٨١,٩٦٧	٢٩٧,٤٥٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:				
٣٢٧,٤٣٨	٣٨	١٢٧,٠٩٩	٢٠٠,٣٠١	٣٢٧,٤٣٨
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
١٧,٥٤٠	-	١٧,٥٤٠	-	١٧,٥٤٠
٣٤٤,٩٧٨	٣٨	١٤٤,٦٣٩	٢٠٠,٣٠١	٣٤٤,٩٧٨

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدينين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تبين للإدارة أن القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض والدائنين التجاريين ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين والنقد وما في حكمه الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضًا استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على إدارة السيولة بالإضافة إلى مراقبة مختلف التغيرات بالسوق ذات العلاقة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها أدناه:

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والودائع والموجودات المالية المتاحة للبيع.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٢٠٢١ م.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

◀ تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقنتية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٢٠٢١ م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالقروض. تتعرض المجموعة بشأن القروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العملات لتغطية مخاطرها. إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع ١٠ نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ ٣,٢ مليون ريال سعودي.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للأدوات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنوع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم رفع التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة نمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
٣٥٦,٨٠٠	١٧٧,١٦١	الدخل الشامل الآخر
٢٧٧,٣١٥	٢٢٣,٥٥١	مدينون تجاريون
١٧,٥٤٠	-	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٩٧٩,٠٩٣	٦٩٨,١٦٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة مع أطراف أخرى معتمدة فقط وضمن الحدود الائتمانية المحددة لكل طرف. يتم مراجعة حدود الائتمان الخاصة بالأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ومن الممكن تحديثها خلال السنة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تمركز المخاطر ومن ثم الحد من حدوث خسارة مالية من خلال الاخفاق المحتمل للطرف الآخر في عملية السداد.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ يجب على المجموعة السداد فيه.

أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	٧٣,١٨٢	٧٣,١٨٢	دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢) قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)
٢,٠٨٥,٧٩٠	١٣٠,٦٩٨	٣,٢٥٧,٨١٧	
٢,٠٨٥,٧٩٠	٢٠٣,٨٨٠	٣,٣٣٠,٩٩٩	
-	٧١,٢٩٥	٧١,٢٩٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٨٨,١٤٣	٢,٣٤١,٣٧٦	٣,٩١٤,٤٢٤	دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢) قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)
٥٨٨,١٤٣	٢,٤١٢,٦٧١	٣,٩٨٥,٧١٩	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

التركز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لديهم خصائص اقتصادية قد تحد من قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

٤٠ - إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة المنفعة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتطلبات الخاصة بالتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين.

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣,٩١٤,٤٢٤	٣,٢٥٧,٨١٧	قروض لأجل
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	دائنون تجاريون
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	إيرادات غير مكتسبة
(٤٥٤,٧٩٧)	(١,١٧٠,٥٤١)	ناقصا: النقد وما في حكمه
٤,١١٣,٠٩٤	٢,٦٤٤,٠٥٩	صافي الدين
٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٦٩٣,٢٧٨	حقوق الملكية
٧,١١١,٦٤١	٧,٣٣٧,٣٣٧	رأس المال وصافي الدين
%٥٨	%٣٦	نسبة الرفع المالي

من أجل تحقيق هذا الهدف الكلي، تهدف إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفاء المجموعة بالتعهدات المالية المصاحبة للقروض المرتبطة بعمولة والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للبنوك طلب السداد الفوري للقروض.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤١ - الأحداث اللاحقة

ترى الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة جوهرية منذ تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

٤٢ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض أرقام السنة الحالية.

٤٣ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م)

**Saudi Real Estate Company and its
Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2020

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2020

Index	Page
Independent auditor's report	1-7
Consolidated statement of income	8
Consolidated statement of comprehensive income	9
Consolidated statement of financial position	10
Consolidated statement of changes in equity	11
Consolidated statement of cash flows	12
Notes to the consolidated financial statements	13-53



Ernst & Young & Co. (Certified Public Accountants) Registration No. 45/11/323
General Partnership C.R. No. 1010383821
Head Office
Al Faisaliah Office Tower, 14th Floor
King Fahad Road
P.O. Box 2732
Riyadh 11461
Kingdom of Saudi Arabia

Tel: +966 11 215 9898
+966 11 273 4740
Fax: +966 11 273 4730

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com/mena

**Independent Auditor's Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company)**

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Saudi Real Estate Company (the "Company") and its subsidiaries (the "Group"), which comprise of the consolidated statement of financial position as at 31 December 2020, and the consolidated statement of income, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to these consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2020, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements that are endorsed by the Saudi Organization for Certified Public Accountants.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the professional code of conduct and ethics endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of Matters

- We draw attention to note (15-a) to the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2020, as stated therein, certain land parcels owned by the Company are currently not available for use or development due to various reasons, of which certain reasons relate to the areas where these lands are located and other related to the fact that they are under study from specialised committees to resolve these matters. The management is currently communicating with the related government agencies and committees to address these reasons to allow the use of these lands. The impact on the net realisable value of these lands is still uncertain and depend on the final results of the study by the assigned committees. The carrying value of these lands amounted to SR 417 million as at 31 December 2020.
- We further draw attention to note (15-b) to the consolidated financial statements. As stated therein, subsequent to the year ended 31 December 2020; it has come to management's attention that the land which was designated for the Al Widyah project is located within an area that is currently under study by the relevant government agencies with the aim of developing it, which may result into a fundamental change to the original project's plan and may impact the land's realisable value.



**Independent Auditor's Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)**

Emphasis of matters (continued)

The effect of the extent of this study remains uncertain and is dependent on future development by the relevant government agencies' plan. The carrying value of the land and capital work-in-progress amounted to SR 2,168 million and SR 829 million respectively as at 31 December 2020.

Our opinion has not been modified in respect of the above matters.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements for the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming auditor's opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. For each matter below, our description of how our audit addressed the matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report, including in relation to these matters. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the matters listed below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.



**Independent Auditor’s Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)**

Key Audit Matters (continued)

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
<p><i>Liquidity management</i></p> <p>A fundamental principle in the preparation of the consolidated financial statements in accordance with IFRS is the assumption that an entity will continue in existence as a going concern, which contemplates the realisation of assets and settlement of liabilities occurring in the ordinary course of business.</p> <p>As shown in the consolidated statements of financial position, the current liabilities of the Group exceeded its current assets by SR 1,993 million. The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis.</p> <p>We considered this as a key audit matter as the management’s assessment of whether the Group will have available sufficient funding to be able to continue meeting its obligations are important for the going concern assumption and, as such, is considered a significant aspect of our audit. This assessment is largely based on the expectations made by management that can be influenced by subjective elements such as estimated future cash flows and forecasted results.</p> <p><i>Refer to note 39 “liquidity risk” to the consolidated financial statements.</i></p>	<p><i>Our audit procedures comprised, amongst others:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reviewed the management’s cash flows forecast to understand the model used in preparation of the cash flows for the purpose of the going concern assessment. • Assessed the reasonableness of the assumptions used in the cash flows forecast against historical performance and the Group’s strategic plans for the coming 12 months. • Reviewed the existing loan facilities agreements (including any amendment and extension) relating to loan covenants, unutilised borrowings and others. • Reviewed correspondence with lenders during the current year and subsequent period in connection to the renewal of loan facilities and any breach with loan covenants. • Ensured adequacy of the related disclosures in the notes to the consolidated financial statement.



**Independent Auditor’s Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)**

Key Audit Matters (continued)

Key audit matter	How our audit addressed the key audit matter
<p><i>Investments properties</i></p> <p>As at 31 December 2020, investments properties of SR 6,033 million represent around 80% of the Group’s consolidated total assets, which are stated at cost, net of accumulated depreciation and impairment, if any.</p> <p>For the purpose of impairment assessment and the disclosure of the fair value in the Group’s consolidated financial statements, the investment properties are valued externally by an accredited independent external valuer (“the Valuer”). The valuation uses common valuation techniques and methods, which are based on assumptions and estimates that relate to several factors that impact the fair value of the investment properties.</p> <p>We considered this as a key audit matter, as the impairment assessment of investments properties requires significant judgment by management and also involves key estimates. Also, the potential impact of investment properties’ impairment could be material to the Group’s consolidated financial statements.</p> <p>Refer to the summary of significant accounting policies to the consolidated financial statements (note 4) and for the details of investment properties and fair values (note 15)</p>	<p><i>Our audit procedures comprised, amongst others:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assessed the Valuer’s objectivity, independence and experience. • Compared the fair value of investment properties held at year end to the valuation results included in the valuation report provided by the Valuer. • Ensured that proper valuation technique and methodology are adopted by the Valuer. • Reviewed on a sample basis, the valuation of certain investment properties and assessed the reasonableness of key assumptions that were used in determining the fair values. • Obtained the title deeds for the investment properties and discussed the current status of these with the management and in-house legal department. • Ensured that the consolidated financial statements contain adequate disclosures regarding the valuation of investments properties.



**Independent Auditor's Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)**

Other information included in The Group's 2020 Annual Report

Other information consists of the information included in the Group's 2020 annual report, other than the consolidated financial statements and auditor's report thereon. Management is responsible for the other information in its annual report. The Group's 2020 annual report is expected to become available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we will not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information identified above when it becomes available and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Group's 2020 annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance.

Responsibilities of Management and those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements that are endorsed by the Saudi Organization for Certified Public Accountants and the provisions of Companies' Law and Company's By-laws, and for such internal control as management determines necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.



**Independent Auditor's Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)**

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standards on Auditing that are endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.



Independent Auditor's Report
To the shareholders of Saudi Real Estate Company
(A Saudi Joint Stock Company) (continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

for Ernst & Young

Rashid S. AlRashoud
Certified Public Accountant
Licence No. (366)
Riyadh: 18 Sha'ban 1442H
(31 March 2021)



Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

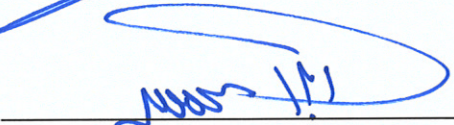
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

For the year ended 31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

	Notes	2020	2019
Continuing operations			
Revenue	7	499,855	338,021
Cost of revenue	8	(358,717)	(166,387)
Gross profit		141,138	171,634
General and administrative expenses	9	(171,530)	(211,138)
Selling and marketing expenses	10	(52,631)	(45,146)
Operating loss		(83,023)	(84,650)
Financial charges	11	(17,294)	(44,825)
Declined in value of investment properties	15	(82,698)	(34,377)
Impairment provision for prepayments and other receivables	20	(38,370)	(10,865)
Impairment of property and equipment	14	(5,755)	-
Write-off of capital work-in-progress	15	-	(63,135)
Gain on revaluation of investments designated at FVPL	18	9,646	12,171
Share of profit of an associate	16	16,042	17,446
Dividends income		6,019	9,148
Other income	12	66,305	4,628
Gain on disposal of investments designated at FVPL	18	-	23,019
Loss before zakat from continuing operations		(129,128)	(171,440)
Zakat	36	(25,304)	(12,687)
Loss for the year from continuing operations		(154,432)	(184,127)
Loss after zakat from discontinued operations	22	(4,661)	(13,919)
Net loss for the year		(159,093)	(198,046)
Attributable to:			
Equity holders of the parent company		(140,741)	(186,351)
Non-controlling interests	27	(18,352)	(11,695)
		(159,093)	(198,046)
Loss per share (SR):			
Basic and diluted loss for the year attributable to equity holders of the parent company	13	(0.59)	(0.78)
Loss per share for continuing operations (SR):			
Basic and diluted loss from continuing operations for the year attributable to equity holders of the parent company	13	(0.57)	(0.74)


Chief Financial Officer


Chief Executive Officer and Managing Director


Chairman, Board of Directors

The attached notes 1 to 43 form an integral part of these consolidated financial statements.


Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

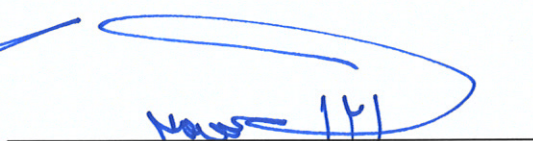
For the year ended 31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)


	Notes	2020	2019
Net loss for the year		(159,093)	(198,046)
Other comprehensive income (loss):			
<i>Other comprehensive income (loss) to be reclassified to profit or loss in subsequent periods (net of zakat):</i>			
Net change in fair value of investments in equity instruments designated at FVOCI	18	31,284	(4,756)
Share of other comprehensive income of an associate	16	3,479	1,705
Net other comprehensive income (loss) to be reclassified to profit or loss in subsequent periods		34,763	(3,051)
<i>Other comprehensive loss not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods (net of zakat):</i>			
Remeasurement loss on defined benefit plan	30	(2,691)	(3,473)
Net other comprehensive loss not to be reclassified to profit or loss in subsequent periods		(2,691)	(3,473)
Total other comprehensive income (loss) for the year		32,072	(6,524)
Total comprehensive loss for the year (net of zakat)		(127,021)	(204,570)
Attributable to:			
Equity holders of the parent company		(107,768)	(192,437)
Non-controlling interests	27	(19,253)	(12,133)
		(127,021)	(204,570)



Chief Financial Officer



Chief Executive Officer and Managing Director



Chairman, Board of Directors

The attached notes 1 to 43 form an integral part of these consolidated financial statements.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

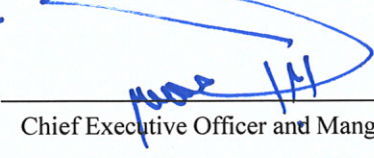
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

	Notes	2020	2019
ASSETS			
NON-CURRENT ASSETS			
Property and equipment	14	35,078	52,633
Investments properties	15	6,032,906	5,986,655
Intangible assets		11,401	13,830
Investment in an associate	16	252,663	243,141
Investments in equity instruments designated at FVOCI	18	281,636	384,722
Investments designated at FVPL	18	66,755	57,109
Right-of-use assets	31	73,146	74,529
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		6,753,585	6,812,619
CURRENT ASSETS			
Trade receivables	19	146,298	96,987
Prepayments and other receivables	20	103,667	98,946
Inventories		5,824	6,022
Cash and cash equivalents	21	523,319	184,480
TOTAL CURRENT ASSETS		779,108	386,435
Assets held for sale	22	5,845	-
TOTAL ASSETS		7,538,538	7,199,054
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Share capital	23	2,400,000	2,400,000
Statutory reserve	24	720,000	720,000
Contractual reserve	25	10,051	10,051
Accumulated losses		(262,914)	(159,043)
Other reserves	26	(6,125)	(2,228)
Equity attributable to equity holders of the parent company		2,861,012	2,968,780
Non-controlling interests	27	(21,744)	(2,491)
TOTAL EQUITY		2,839,268	2,966,289
NON-CURRENT LIABILITIES			
Term loans	28	516,687	645,411
Loan from a related party	29	1,301,636	-
Employees' defined benefit obligations	30	25,392	22,629
Lease liabilities	31	71,030	75,834
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES		1,914,745	743,874
CURRENT LIABILITIES			
Trade payables	32	92,264	91,068
Accruals and other liabilities	33	220,714	169,725
Unearned revenue	34	108,337	103,537
Term loans – current portion	28	2,294,262	2,074,077
Loan from a related party – current portion	29	-	1,012,647
Zakat provision	36	56,608	37,837
TOTAL CURRENT LIABILITIES		2,772,185	3,488,891
Liabilities directly associated with the assets held for sale	22	12,340	-
TOTAL LIABILITIES		4,699,270	4,232,765
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		7,538,538	7,199,054


Chief Financial Officer


Chief Executive Officer and Managing Director


Chairman, Board of Directors

The attached notes 1 to 43 form an integral part of these consolidated financial statements.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

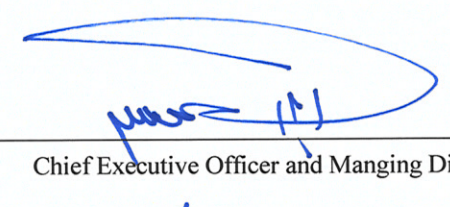
For the year ended 31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

Attributable to equity holders of the parent company

	<i>Share capital</i>	<i>Statutory Reserve</i>	<i>Contractual Reserve</i>	<i>Accumulated losses</i>	<i>Other reserves</i>	<i>Total</i>	<i>Non-controlling Interests</i>	<i>Total equity</i>
As at 1 January 2019	2,400,000	720,000	10,051	27,308	3,858	3,161,217	9,642	3,170,859
Net loss for the year	-	-	-	(186,351)	-	(186,351)	(11,695)	(198,046)
Other comprehensive loss for the year	-	-	-	-	(6,086)	(6,086)	(438)	(6,524)
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(186,351)	(6,086)	(192,437)	(12,133)	(204,570)
Balance as at 31 December 2019	2,400,000	720,000	10,051	(159,043)	(2,228)	2,968,780	(2,491)	2,966,289
Net loss for the year	-	-	-	(140,741)	-	(140,741)	(18,352)	(159,093)
Other comprehensive income (loss) for the year	-	-	-	-	32,973	32,973	(901)	32,072
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(140,741)	32,973	(107,768)	(19,253)	(127,021)
Transfer from other reserves to accumulated losses (note 18)	-	-	-	36,870	(36,870)	-	-	-
Balance as at 31 December 2020	2,400,000	720,000	10,051	(262,914)	(6,125)	2,861,012	(21,744)	2,839,268


Chief Financial Officer


Chief Executive Officer and Managing Director


Chairman, Board of Directors

The attached notes 1 to 43 form an integral part of these consolidated financial statements.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

	Notes	2020	2019
OPERATING ACTIVITIES			
Loss before zakat from continuing operations		(129,128)	(171,440)
Loss before zakat from discontinued operations	22	(4,643)	(13,729)
<i>Adjustments to reconcile loss before zakat to net cash flows:</i>			
Depreciation and impairment of property and equipment and investments properties		76,070	64,338
Amortisation of intangibles assets		2,429	2,380
Deprecation of right-of-use assets	31	1,383	1,379
Share in profit of an associate	16	(16,042)	(17,446)
Expected credit losses provision	19	23,144	12,878
Gain on disposal of investments designated as at FVPL	18	-	(23,019)
Gain on revaluation of investments designated as at FVPL	18	(9,646)	(12,171)
Gain on disposal of investment properties	15	(44,316)	-
Write-off of capital work-in- progress	15	-	63,135
Decline in value of investment properties	15	82,698	34,377
Impairment provision for prepayments and other receivables	20	38,370	10,865
Provision of employees' defined benefit obligations	30	7,103	8,284
		<u>27,422</u>	<u>(40,169)</u>
<i>Working capital increase/decrease:</i>			
Trade receivables		(72,863)	(21,102)
Derivative financial instruments		-	2,369
Prepayments and other receivables		(46,234)	62,821
Inventories		198	37
Trade payables		4,865	4,435
Accruals and other liabilities		58,596	51,000
Unearned revenue		4,800	(36,360)
Cash (used in) from operations		<u>(23,216)</u>	<u>23,031</u>
Employees' defined benefit obligations paid	30	(6,159)	(7,554)
Zakat paid	36	(6,359)	(15,650)
Financial charges paid		<u>(97,341)</u>	<u>(115,566)</u>
Net cash flows used in operating activities		<u>(133,075)</u>	<u>(115,739)</u>
INVESTING ACTIVITIES			
Additions to property and equipment	14	(9,201)	(12,173)
Proceeds from disposal of investments in equity instruments designated at FVOCI	18	134,370	13,770
Dividends received from an associate	16	9,999	11,667
Proceeds from sale of investments designated at FVPL	18	-	248,919
Additions to intangible assets		-	(4,497)
Additions to investments properties	15	(86,499)	(230,907)
Proceeds from disposal of investments properties	15	53,611	-
Proceeds from disposal of property and equipment		83	1,699
Net cash flows from investing activities		<u>102,363</u>	<u>28,478</u>
FINANCING ACTIVITIES			
Term loans	28	91,461	(55,443)
Loan from a related party	29	288,989	-
Lease liabilities paid	31	(9,463)	(4,540)
Net cash flows from (used in) financing activities		<u>370,987</u>	<u>(59,983)</u>
Increase (decrease) in cash and cash equivalents		<u>340,275</u>	<u>(147,244)</u>
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		184,480	331,724
Cash and cash equivalents at the end of the year	21	<u>524,755</u>	<u>184,480</u>

Chief Financial Officer

Chief Executive Officer and Managing Director

Chairman, Board of Directors

The attached notes 1 to 43 form an integral part of these consolidated financial statements.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

1. CORPORATE INFORMATION

Saudi Real Estate Company (the “Company” or the “Parent Company”) is a Saudi Joint Stock Company, whose shares are publicly traded on the Saudi Stock Exchange. The Company was established pursuant to Royal Decree number M/58 dated 17 Rajab 1396H (corresponding to 15 July 1976), registered in Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration No. 1010012539 dated 17 Jumada al-Akhirah 1397H (corresponding to 4 June 1977). The Company’s head office address is Olaya Road, P.O. Box 3572, Riyadh 11481, Kingdom of Saudi Arabia. The Company’s duration is 130 Gregorian years and it started from the date of issuing the commercial registration, it could always be extended by the unusual General Assembly resolution before the duration ends by one year.

The Company is engaged in ownership of land suitable for construction and development, construction of residential and commercial buildings, for the purpose of selling or leasing out and providing project management services, purchase, production, necessary materials and equipment for construction and all related works.

The major shareholder of the Company and its subsidiaries (the “Group”) is the Public Investments Fund (PIF) which owns 64.57% of the Group’s shares, while the remaining shares, which represent 35.43%, are owned by several shareholders with less than 5% ownership.

The Company has invested in the following subsidiaries which are included in these consolidated financial statements:

Name	Country of incorporation	Principal activities	Year of incorporation	Ownership percentage (directly or indirectly)	
				2020	2019
Saudi Real Estate Construction Company (SRECC)	i Saudi Arabia	Constructions and maintenance	2016	60%	60%
Saudi Real Estate Infrastructure Company (SREIC)	ii Saudi Arabia	Constructions and maintenance	2017	60%	60%
Saudi Korean Company for Maintenance and Properties Management (SAKOM)	iii Saudi Arabia	Maintenance and operation	2017	60%	60%
Alakaria Hanmi for Project Management (Hanmi)	iv Saudi Arabia	Provide programs and projects management and lenders’ technical advisory services	2017	60%	60%
Al Widyān Saudi Real State Company (WSREC)	v Saudi Arabia	Developing Al Widyān project	2018	100%	100%
Alinma Alakaria Real Estate Fund	vi Saudi Arabia	Development of real estate	2019	100%	100%

(i) Saudi Real Estate Construction Company is a closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration number 1010466367 dated 15 Rabi Al Awal 1438H (corresponding to 14 December 2016). The Company is engaged in buildings construction and maintenance, construction projects management, detailed engineering designing, purchasing materials and executing the projects, it manages under the license of the General Investment Authority No. 10206371070302 dated 6 Shawwal 1437H (corresponding to 11 July, 2016) (note 41).

(ii) Saudi Real Estate Infrastructure Company is a closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration number 1010469561 dated 6 Rajab 1438H (corresponding to 3 April 2017). The Company is engaged in road, bridge, and tunnel works, earthworks, and construction, extension, cleaning, maintenance and operation of water, sewerage and drainage networks. Also, construction, extension, and maintenance of distribution networks and stations for electrical power and gas, and telecommunication networks and communication towers, construction and maintenance of public parks and irrigation systems, and dam construction and maintenance and sale of prefabricated concrete.

(iii) Saudi Korean Company for Maintenance and Properties Management is a limited liability company registered in the Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration number 1010612687 dated 11 Safar 1439H (corresponding to 31 October 2017). The Company is engaged in operation and maintenance of buildings in accordance with the license issued from the General Investment Authority number (10214381076997) dated 29 Shawwal 1438 (corresponding to 23 July 2017).

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

(iv) Alakaria Hanmi for Project Management is a limited liability company registered in the Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration number 1010612116 dated 21 Muharam 1439H (corresponding to 11 October 2017). The Company is engaged in providing project management services and advisory services for lenders in accordance with the license issued from the General Investment Authority number (10213381076825) date 29 Shawwal 1438 H (corresponding to 23 July 2017) (note 22).

(v) Al Widyān Saudi Real Estate Company is a closed joint stock company owned by one person registered in the Kingdom of Saudi Arabia under commercial registration number 1010455071 dated 16 Thul-Qi'dah 1439H (corresponding to 29 July 2018). The Company is engaged in electricity work, gardens and parks maintenance, building construction, maintenance and operation of buildings, maintenance works, the operation of water and sanitation networks, the construction of roads, the construction of bridges, the construction of tunnels, the purchase, sale and lease of land and real estate, development and real estate investment activities, maintenance and operation of hospitals, medical centers and government and private clinics.

(vi) Alinma Alakaria Real Estate Fund is private fund created by an agreement between Inma for Investment (the "Fund Manager") a subsidiary of Alinma Bank and investors ("unit holder") in the Fund according to Shariah standards and controls approved by the Shariah Board of the Fund Manager. The principle investment objective of the Fund is to provide investors with capital growth over the medium and long-term by investing primarily in the real estate and related sectors in the Kingdom of Saudi Arabia. The Fund has appointed Al Inma Bank to act as its custodian, administrator and registrar of the Fund. The Fund was established on 25 Jumada Al-Ula 1440H (corresponding to 31 January 2019) as per approval from the Capital Market Authority (CMA). The terms and conditions of the Fund were issued on 25 Jumada Al-Ula 1438H (corresponding to 31 January 2019).

2. BASIS OF PREPARATION

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS"), and its interpretations as issued by the International Accounting Standards Board ("IASB") as endorsed in the Kingdom of Saudi Arabia and other standards and pronouncements that are endorsed by Saudi Organization for Certified Public Accountants (collectively referred to as "IFRS" as endorsed in Kingdom of Saudi Arabia").

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis, except for investment in equity instruments designated at FVOCI and investments designated at FVPL that have been measured at fair value.

The consolidated financial statements are presented in Saudi Riyals which is also the functional currency of the Group. All values are rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated.

3. BASIS OF CONSOLIDATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries and are collectively referred as (the "Group") as stated in note (1).

Subsidiaries are entities controlled by the group. Control exists when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee).
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights results in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement(s) with the other vote holders of the investee.
- Rights arising from other contractual arrangements.
- The Group's voting rights and potential voting rights.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

3. BASIS OF CONSOLIDATION (continued)

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Income or loss and each component of Other Comprehensive Income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity, while any resultant gain or loss is recognised in income or loss. Any investment retained is recognised at fair value.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the significant accounting policies applied by the Group in preparing its consolidated financial statements:

Investment in an associate

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control over those policies.

The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries. The Group's investments in its associate is accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in an associate is initially recognised at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognise changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date.

The consolidated statement of income reflects the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognised directly in the equity of the associate, the Group recognises its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount and its carrying value for associate and then recognises the loss within "Share of profit of an associate" in the consolidated statement of income.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognises any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognised in the consolidated statement of income.

Current versus non-current classification of assets and liabilities

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- Expected to be realised or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle.
- Expected to be realised within twelve months after the reporting period; Or
- Cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least twelve months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Current versus non-current classification of assets and liabilities (continued)

A liability is current when:

- It is expected to be settled in the normal operating cycle.
- It is due to be settled within twelve months after the reporting period;
- Or
- There is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least twelve months after the reporting period.

The Group classifies all other liabilities as non-current.

Fair value measurement

The Group measures financial instruments such as derivatives, investment in equity instruments designated at FVOCI and investments designated at FVPL, at fair value at each reporting date.

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- In the principal market for the asset or liability;
- In the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximising the use of relevant observable inputs and minimising the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the consolidated financial statements are categorised within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1 — Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities
- Level 2 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable
- Level 3 — Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable

For assets and liabilities that are recognised in the financial statements at fair value on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by re-assessing categorisation (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

For the purpose of fair value disclosures, the Group has determined classes of assets on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy, as explained above.

Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured, regardless of when the payment is received. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duties.

The specific recognition criteria described below must also be met before revenue is recognised.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Revenue recognition (continued)

Rental income

The Group is the lessor in operating leases. Rental income arising from operating leases on investment property is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in revenue in the consolidated statement of income due to its operating nature, except for contingent rental income which is recognised when it arises. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are recognised as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.

Tenant lease incentives are recognised as a reduction of rental revenue on a straight-line basis over the term of the lease. The lease term is the non-cancellable period of the lease together with any further term for which the tenant has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, the management are reasonably certain that the tenant will exercise that option.

Amounts received from tenants to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the consolidated statement of income when the right to receive them arises.

Contracts revenue

Revenue from fixed price contracts is recognised based on the percentage of completion method, which is determined using the proportion of costs incurred to date to the total costs for the completion of the contracts as estimated by the management. No profit is recognised on contract until the management believes the outcome of that contract can be assessed with reasonable certainty. In case of loss-making contract, full provision is made for estimated future losses. The value of work executed in excess of the amounts billed is included under current assets, net of provision for any losses incurred or foreseen in bringing contracts to completion, advances against work executed and progress billing received and receivable. Where progress amounts received, and receivable exceed the value of work executed the excess is included under current liabilities as billing in excess of the value of work executed.

Contract modifications, e.g. variation orders, are accounted for as part of the existing contract, with a cumulative catch up adjustment to revenue. For material contract modifications a separate contract may be recognised, based on management's assessment of the following factors:

- the scope of the contract increases because of the addition of promised goods or services that are distinct; and
- the price of the contract increases by an amount of consideration that reflects the Company's stand-alone selling prices of the additional promised goods or services and any appropriate adjustments to that price to reflect the circumstances of the particular contract.

Contract balances

Value of work executed in excess of billings (accrued infrastructure revenue)

Value of work executed in excess of billings is the right to consideration in exchange for goods or services transferred to the customer. If the Company performs by transferring goods or services to a customer before the customer pays consideration or before payment is due, value of work executed in excess of billings is recognised for the earned consideration that is conditional.

Service charges, management charges and other expenses recoverable from tenants

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in rental income gross of the related costs, as the directors consider that the Group acts as principal in this respect.

Dividends

Revenue is recognised when the Group's right to receive the payment is established (If it is probable that the economic benefits will flow to the group, and revenues can be measured reliably).

Interest income

For all financial instruments measured at amortised cost and interest-bearing financial assets classified as Investment in equity instruments designated at FVOCI and investments designated at FVPL, interest income is recorded using the effective interest rate (EIR) method. The EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset. Interest income is included in finance income in the consolidated statement of income.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

General and administrative expenses

General and administrative expenses include direct and indirect costs that are not specifically part of cost of revenue or the selling, and marketing activities of the Group.

Selling and marketing expenses

Selling and marketing expenses comprise of all costs for selling and marketing the Group's products and include expenses for advertising, marketing fees and other sales related overheads.

Zakat and tax

Zakat is provided for the Company and its subsidiaries in accordance with the Regulations of General Authority of Zakat and Tax (the "GAZT") in the Kingdom of Saudi Arabia, and the provision is charged to the consolidated statement of income. Differences, if any, arising from the final assessment shall be settled during the period in which such assessment are issued.

The Company withholds taxes on certain transactions with non-resident parties in the Kingdom of Saudi Arabia as required under GAZT regulations.

Investments properties

Investments Properties are initially measured at cost. The fair value is determined on the basis of an annual valuation by an independent external valuer with recognized professional qualifications.

Capital work-in-progress are stated at cost, net of accumulated impairment losses, if any. Investments properties are stated at cost, net of accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. Such cost includes the cost of replacing part of the investments properties and borrowing costs for long-term construction projects if the recognition criteria are met. When significant parts of investments properties are required to be replaced at intervals, the Group depreciates them separately based on their specific useful lives. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognised in the carrying amount of the investments properties as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognised in income or loss as incurred. The present value of the expected cost for the decommissioning of an asset after its use is included in the cost of the respective asset if the recognition criteria for a provision are met.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the estimated useful lives of the assets as follows:

- Buildings 50 years
- Furniture and decorations 5 - 30 years

An item of investments properties and any significant part initially recognised is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the consolidated statement of income when the asset is derecognised. The residual values, useful lives and methods of depreciation of investments properties are reviewed at each financial year end and adjusted prospectively, if appropriate.

Property and equipment

Property and equipment is stated at cost, net of accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. Such cost includes the cost of replacing part of the property and equipment and borrowing costs for long-term construction projects if the recognition criteria are met. When significant parts of property and equipment are required to be replaced at intervals, the Group depreciates them separately based on their specific useful lives. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognised in the carrying amount of the property and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognised in income or loss as incurred. The present value of the expected cost for the decommissioning of an asset after its use is included in the cost of the respective asset if the recognition criteria for a provision are met.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the estimated useful lives of the assets as follows:

- Buildings 14 years
- Machinery and equipment 5 years
- Furniture and decorations 5 years
- Computers 5 years
- Vehicles 4 years

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Property and equipment (continued)

An item of property and equipment and any significant part initially recognised is derecognised upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the consolidated statement of income when the asset is derecognised. The residual values, useful lives and methods of depreciation of property and equipment are reviewed at each financial period ended and adjusted prospectively, if appropriate.

Non-current assets held for sale and discontinued operations

The Group classifies non-current assets and disposal groups as held for sale if their carrying amounts will be recovered principally through a sale transaction rather than through continuing use. Non-current assets and disposal groups classified as held for sale are measured at the lower of their carrying amount and fair value less costs to sell. Costs to sell are the incremental costs directly attributable to the disposal of an asset (disposal group), excluding finance costs and income tax expense.

The criteria for held for sale classification is regarded as met only when the sale is highly probable, and the asset or disposal group is available for immediate sale in its present condition. Actions required to complete the sale should indicate that it is unlikely that significant changes to the sale will be made or that the decision to sell will be withdrawn. Management must be committed to the plan to sell the asset and the sale expected to be completed within one year from the date of the classification.

Property and equipment and intangible assets are not depreciated or amortised once classified as held for sale.

Assets and liabilities classified as held for sale are presented separately as current items in the consolidated statement of financial position.

A disposal group qualifies as discontinued operation if it is a component of an entity that either has been disposed of, or is classified as held for sale, and:

- Represents a separate major line of business or geographical area of operations
- Is part of a single co-ordinated plan to dispose of a separate major line of business or geographical area of operations

Discontinued operations are excluded from the results of continuing operations and are presented as a single amount as profit or loss after zakat from discontinued operations in the consolidated statement of profit or loss

All other notes to the consolidated financial statements include amounts for continuing operations, unless indicated otherwise.

The Board of directors considered the subsidiary, Alakaria Hanmi for Project Management to meet the criteria to be classified as held for sale at that date for the following reasons:

- Alakaria Hanmi for Project Management is available for immediate sale and can be sold to the buyer in its current condition;
- The actions to complete the sale were initiated and expected to be completed within one year from the date of initial classification;
- A potential buyer has been identified and negotiations as at the reporting date are at an advance stage; and
- The Board of directors approved the plan to sell on 2 September 2020.

Foreign currency

The Group's consolidated financial statements are presented in Saudi Riyals, which is also the parent company's functional currency. For each entity, the Group determines the functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency. The Group uses the direct method of consolidation and on disposal of operation, the gain or loss that is reclassified to income or loss reflects the amount that arises from using this method.

Transactions and balances

Transactions in foreign currencies are initially recorded by the Group entities at their respective functional currency spot rate at the date the transaction first qualifies for recognition.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are retranslated at the functional currency spot rate of exchange ruling at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in income or loss with the exception of monetary items that are designated as part of the hedge of the Group's net investment of a foreign operation. These are recognised in OCI until the net investment is disposed of, at which time, the cumulative amount is classified to the consolidated statement of income. Tax charges and credits attributable to exchange differences on those monetary items are also recorded in OCI.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Foreign currency (continued)

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates as at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined. The gain or loss arising on translation of non-monetary measured at fair value is treated in line with the recognition of gain or loss on change in fair value in the item (i.e., the translation differences on items whose fair value gain or loss is recognised in OCI or the consolidated statement of income are also recognised in OCI or the consolidated statement of income, respectively).

Leases

IFRS 16 – Leases

The Group assess whether a contract contains a lease, at inception of the contract. For all such lease arrangements the Group recognize right of use assets and lease liabilities except for the short term leases and leases of low value assets as follows:

Right-of-use assets

The Group recognises right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any re-measurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognised, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Unless the Group is reasonably certain to obtain ownership of the leased asset at the end of the lease term, the recognised right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the shorter of its estimated useful life and the lease term. Right-of-use assets are subject to impairment.

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognises lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating a lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. The variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognised as expense in the period on which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is re-measured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the in-substance fixed lease payments or a change in the assessment to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of commercial buildings, accommodations and offices (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases of commercial buildings, accommodations and offices that are considered of low value (i.e., below SR 20,000). Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognised as expense on a straight-line basis over the lease term.

Financial costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Intangible assets

Intangible assets acquired separately are measured on initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is their fair value at the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Internally generated intangibles, excluding capitalised development costs, are not capitalised and the related expenditure is reflected in consolidated statement of income in the period in which the expenditure is incurred.

The useful lives of intangible assets are assessed as either finite or indefinite. Intangible assets with finite lives are amortised over the useful economic life and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortisation period and the amortisation method for an intangible asset with a finite useful life are reviewed at least once at the end of each reporting period. Changes in the expected useful life or the expected pattern of consumption of future economic benefits embodied in the asset are considered to modify the amortisation period or method, as appropriate, and are treated as changes in accounting estimates.

The amortisation expense on intangible assets with finite lives is recognised in the consolidated statement of income in the expense category that is consistent with the function of the intangible assets.

The Group amortizes the accounting system ERP with a finite useful life using the straight-line method over 5 years. As at the reporting date, some parts of the system are still under implementation phase and are not available for use.

Intangible assets with indefinite useful lives are not amortised, but are tested for impairment annually, either individually or at the cash-generating unit level. The assessment of indefinite life is reviewed annually to determine whether the indefinite life continues to be supportable. If not, the change in useful life from indefinite to finite is made on a prospective basis.

Gains or losses arising from derecognition of an intangible asset are measured as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognised in the consolidated statement of income when the asset is derecognised.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

i) Financial assets

Classification of financial assets depends on the Group's business model for managing its financial assets and the contractual terms of the cash flows. The Group classifies its financial assets as:

- Financial assets measured at amortised cost; or
- Financial assets measured at fair value

Gains or losses of assets measured at fair value will be recognised either through the consolidated statement of income or through the consolidated statement of OCI.

Initial measurement

Financial assets are initially measured at their fair value plus transaction costs. Transaction costs of financial assets carried at fair value through income statement are recognised in the consolidated statement of income, when incurred.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows meet the requirements as solely payment of principal and interest.

Subsequent measurement

Debt instruments

The Group recognises three classifications to subsequently measure its debt instruments:

- Amortised cost

Financial assets held for collection of contractual cash flows, where those cash flows represent Solely Payments of Principal and Interest ("SPPI"), are measured at amortised cost. A gain or loss on an investment in debt instruments subsequently measured at amortised cost, and not part of a hedging relationship, is recognised in the consolidated statement of income when the asset is de-recognised or impaired. Interest income from these financial assets is included in finance income using the Effective Interest Rate ("EIR") method.

- FVOCI

Financial assets held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI. Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest revenue and foreign exchange gains and losses, which are recognised in the consolidated statement of income. When the financial asset is de-recognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI, is reclassified from equity to the consolidated statement of income and recognised in other income/expense. Interest income from these financial assets is included in finance income using the EIR method. Foreign exchange gains and losses are presented in other income/expense.

- FVPL

Financial assets at fair value through profit or loss statement include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through income statement, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value. Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through income statement, irrespective of the business model.

Financial assets at fair value through income statement are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognised in the consolidated statement of income. This category includes derivative instruments.

Equity instruments

The Group measures all investments in equity instruments at fair value and presents changes in fair value of investments in equity instruments in OCI. Dividends from such investments continue to be recognised in the consolidated statement of income as other income when the Group's right to receive payments is established. There shall be no subsequent reclassification of changes in fair value through the consolidated statement of income.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

i) Financial assets (continued)

De-recognition

A financial asset or a part of a financial asset is de-recognised when:

- The rights to receive cash flows from the asset have expired, or
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement, and either:
 - a) The Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset; or
 - b) The Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

Impairment

At each reporting date, the Group applies a three-stage approach to measuring expected credit losses ("ECL") on financial assets accounted for at amortized cost and FVOCI. Assets migrate through the following three stages based on the change in credit quality since initial recognition:

a) Stage 1: 12-months ECL

For exposures where there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition and that are not credit impaired upon origination, the portion of the lifetime ECL associated with the probability of default events occurring within the next 12 months is recognized.

b) Stage 2: Lifetime ECL - not credit impaired

For credit exposures where there has been a significant increase in credit risk since initial recognition but that are not credit impaired, a lifetime ECL is recognized.

c) Stage 3: Lifetime ECL - credit impaired

Financial assets are assessed as credit impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that asset have occurred. For financial assets that have become credit impaired, a lifetime ECL is recognized and interest revenue is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost (net of provision) rather than the gross carrying amount.

The Group considers the probability of default upon initial recognition of asset and whether there has been a significant increase in credit risk on an ongoing basis throughout each reporting period. To assess whether there is a significant increase in credit risk the Group compares the risk of a default occurring on the asset as at the reporting date with the risk of default as at the date of initial recognition. It considers available reasonable and supportive forwarding-looking information.

For equity instruments measured at FVOCI, impairment losses (and reversal of impairment losses) are not reported separately from other changes in fair value and for debt instruments measured at FVOCI, impairment gains or losses are recognized in the consolidated statement of income and other comprehensive income.

For trade receivables only, the Group recognizes expected credit losses for trade receivables based on the simplified approach under IFRS 9. The simplified approach to the recognition of expected losses does not require the Group to track the changes in credit risk; rather, the Group recognizes a loss allowance based on lifetime expected credit losses at each reporting date from the date of the trade receivable.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

i) Financial assets (continued)

Objective evidence that financial assets are impaired may include indications that a debtor or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, default or delinquency in profit or principal payments, the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and where observable data indicates that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

Expected credit losses are measured as the difference in the present value of the contractual cash flows that are due to the Group under the contract, and the cash flows that the Group expects to receive. The Group assesses all information available, including past due status, credit ratings, the existence of third-party insurance, and forward looking macro-economic factors in the measurement of the expected credit losses associated with its assets carried at amortized cost.

The Group measures expected credit loss by considering the risk of default over the contract period and incorporates forward-looking information into its measurement.

ii) Financial liabilities

Initial recognition and measurement

Financial liabilities are classified under either of the below two classes:

- Financial liabilities at FVPL; and
- Other financial liabilities measured at amortised cost using the EIR method.

The category of financial liability at FVPL has two sub-categories:

- Designated: A financial liability that is designated by the entity as a liability at FVPL upon initial recognition; and
- Held for trading: A financial liability classified as held for trading, such as an obligation for securities borrowed in a short sale, which have to be returned in the future. This category also includes derivative financial instruments entered into by the Group that are not designated as hedging instruments in hedge relationships. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

All financial liabilities are recognised initially when the Group becomes party to contractual provisions and obligations under the financial instrument. The liabilities are recorded at fair value, and in the case of loans and borrowings and payables, the proceeds received net of directly attributable transaction costs.

Subsequent measurement

Financial liabilities at FVPL continue to be recorded at fair value with changes being recorded in the consolidated statement of income.

For other financial liabilities, including loans and borrowings, after initial recognition, these are subsequently measured at amortised cost using the EIR method. Gains and losses are recognised in consolidated statement of income when the liabilities are de-recognised as well as through the EIR amortisation process.

Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR method. The EIR amortisation is included as finance costs in the consolidated statement of income.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Financial instruments (continued)

ii) Financial liabilities (continued)

Trade and other payables

These amounts represent liabilities for goods and services provided to the Group prior to the end of financial period which are unpaid. They are recognised initially at their fair value and subsequently measured at amortised cost using the EIR method.

Financial guarantee contracts

Financial guarantee contracts are recognised as a financial liability at the time the guarantee is issued. The liability is initially measured at fair value adjusted for transaction costs that are directly attributable to the issuance of the guarantee. The fair value of financial guarantee is determined as the present value of the difference in net cash flows between the contractual payments under the debt instrument and the payments that would be required without the guarantee, or the estimated amount that would be payable to a third party for assuming the obligation.

Where guarantees in relation to loans or other payables of associates are provided for no compensation, the fair values are accounted for as contributions and recognised as part of the cost of the investment.

De-recognition

A financial liability is de-recognised when the obligation under the liability is settled or discharged. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the de-recognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognised in the consolidated statement of income.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position if there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the consolidated statement of financial position comprise of cash at banks and on hand, cash in funds and short-term deposits with a maturity of three months or less, which are subject to an insignificant risk of changes in value.

For the purpose of the consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash at banks and on hand, cash in funds and short-term deposits, as defined above.

Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre-zakat rate that reflects, when appropriate, the risks specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognised as a finance cost.

Tenant's deposits

Tenant deposits are initially recognised at fair value and subsequently measured at amortised cost where material. Any difference between the initial fair value and the nominal amount is included as a component of operating lease income and recognised on a straight-line basis over the lease term.

Employees' defined benefits obligations

The liability recognized in the consolidated statement of financial position in respect of the employees' defined benefits obligations, is the present value of the employees' defined benefits obligations at the end of the reporting period. The employees' defined benefits obligations is calculated annually by independent actuaries using the projected unit credit method.

Since the Kingdom of Saudi Arabia has no deep market in high-quality corporate bonds, the market rates of high-quality corporate bonds of the United States of America are used to present value the employees' end of service termination benefits obligation by discounting the estimated future cash outflows.

The net finance cost is calculated by applying the discount rate to the net balance of the employees' defined benefits obligations. This cost is included in employee benefit expense in the consolidated statement of income.

Re-measurement gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are recognized in the period in which they occur, directly in the consolidated statement of comprehensive income. They are included in retained earnings in the consolidated statement of changes in equity and in the consolidated statement of financial position.

Changes in the present value of the employees' end of service termination benefits obligation resulting from plan amendments or curtailments are recognized immediately in the consolidated statement of income as past service costs.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

New and amended standards and interpretations

The Group applied for the first-time certain standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020. The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

Amendments to IFRS 3: Definition of a Business

In October 2018, the IASB issued amendments to the definition of a business in IFRS 3 Business Combinations to help entities determine whether an acquired set of activities and assets is a business or not. They clarify the minimum requirements for a business, remove the assessment of whether market participants are capable of replacing any missing elements, add guidance to help entities assess whether an acquired process is substantive, narrow the definitions of a business and of outputs, and introduce an optional fair value concentration test. New illustrative examples were provided along with the amendments.

Since the amendments apply prospectively to transactions or other events that occur on or after the date of first application, the Group will not be affected by these amendments on the date of transition.

Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material

In October 2018, the IASB issued amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors to align the definition of 'material' across the standards and to clarify certain aspects of the definition. The new definition states that, 'Information is material if omitting, misstating or obscuring it could reasonably be expected to influence decisions that the primary users of general purpose financial statements make on the basis of those financial statements, which provide financial information about a specific reporting entity.

The amendments to the definition of material is not expected to have a significant impact on the Group's consolidated financial statements.

Conceptual Framework for Financial Reporting issued on 29 March 2018

The Conceptual Framework is not a standard, and none of the concepts contained therein override the concepts or requirements in any standard. The purpose of the Conceptual Framework is to assist the IASB in developing standards, to help preparers develop consistent accounting policies where there is no applicable standard in place and to assist all parties to understand and interpret the standards. This will affect those entities which developed their accounting policies based on the Conceptual Framework. The revised Conceptual Framework includes some new concepts, updated definitions and recognition criteria for assets and liabilities and clarifies some important concepts. These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

Amendments to IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions

On 28 May 2020, the IASB issued Covid-19-Related Rent Concessions - amendment to IFRS 16 Leases. The amendments provide relief to lessees from applying IFRS 16 guidance on lease modification accounting for rent concessions arising as a direct consequence of the Covid-19 pandemic. As a practical expedient, a lessee may elect not to assess whether a Covid-19 related rent concession from a lessor is a lease modification. A lessee that makes this election accounts for any change in lease payments resulting from the Covid-19 related rent concession the same way it would account for the change under IFRS 16, if the change were not a lease modification.

The amendment applies to annual reporting periods beginning on or after 1 June 2020. Earlier application is permitted. This amendment had no impact on the consolidated financial statements of the Group.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Standards issued but not yet effective

The new and amended standards and interpretations that are issued, but not yet effective, up to the date of issuance of the Group's consolidated financial statements are disclosed below. The Group intends to adopt these new and amended standards and interpretations, if applicable, when they become effective.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

In January 2020, the IASB issued amendments to paragraphs 69 to 76 of IAS 1 to specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- What is meant by a right to defer settlement
- That a right to defer must exist at the end of the reporting period
- That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right
- That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2023 and must be applied retrospectively. The Group is currently assessing the impact the amendments will have on current practice and whether existing loan agreements may require renegotiation.

Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3

In May 2020, the IASB issued Amendments to IFRS 3 Business Combinations - Reference to the Conceptual Framework. The amendments are intended to replace a reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements, issued in 1989, with a reference to the Conceptual Framework for Financial Reporting issued in March 2018 without significantly changing its requirements. The Board also added an exception to the recognition principle of IFRS 3 to avoid the issue of potential 'day 2' gains or losses arising for liabilities and contingent liabilities that would be within the scope of IAS 37 or IFRIC 21 Levies, if incurred separately. At the same time, the Board decided to clarify existing guidance in IFRS 3 for contingent assets that would not be affected by replacing the reference to the Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 and apply prospectively.

Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16

In May 2020, the IASB issued Property, Plant and Equipment — Proceeds before Intended Use, which prohibits entities deducting from the cost of an item of property, plant and equipment, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognises the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in profit or loss.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 and must be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment. The amendments are not expected to have a material impact on the Group.

Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37

In May 2020, the IASB issued amendments to IAS 37 to specify which costs an entity needs to include when assessing whether a contract is onerous or loss-making. The amendments apply a "directly related cost approach". The costs that relate directly to a contract to provide goods or services include both incremental costs and an allocation of costs directly related to contract activities. General and administrative costs do not relate directly to a contract and are excluded unless they are explicitly chargeable to the counterparty under the contract. The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022. The Group will apply these amendments to contracts for which it has not yet fulfilled all its obligations at the beginning of the annual reporting period in which it first applies the amendments.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries (A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

Standards issued but not yet effective (continued)

IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities

As part of its 2018-2020 annual improvements to IFRS standards process the IASB issued amendment to IFRS 9. The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the terms of a new or modified financial liability are substantially different from the terms of the original financial liability. These fees include only those paid or received between the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf. An entity applies the amendment to financial liabilities that are modified or exchanged on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendment.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2022 with earlier adoption permitted. The Group will apply the amendments to financial liabilities that are modified or exchanged on or after the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies the amendment. The amendments are not expected to have a material impact on the Group

5. USE OF ESTIMATES AND JUDGMENTS

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the accompanying disclosures, and the disclosure of contingent liabilities. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared.

Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Use of estimates and assumption

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. Following are the estimates and assumptions exposed to significant risks that could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities during the next fiscal year.

Contract costs to complete estimates

The Group estimates the cost to complete the projects in order to determine the cost attributable to revenue being recognised. These estimates include, among other items, the construction costs, variation orders and the cost of meeting other contractual obligations to the customers. Such estimates are reviewed at regular intervals. Any subsequent changes in the estimated cost to complete the project may affect the results of the subsequent periods.

Allowance for expected credit losses

For accounts receivables, the Group applies the simplified approach. To measure the expected credit losses, receivables have been grouped based on shared credit risk characteristics and the days past due. Expected loss rates were derived from historical information of the Group and are adjusted to reflect the expected future outcome which also incorporates forward looking information for macroeconomic factors such as inflation and gross domestic product growth rate.

Useful lives of investment properties and equipment

The Group's management determines the estimated useful lives of its property and equipment for calculating depreciation. This estimate is determined after considering the expected usage of the asset or physical wear and tear. Management reviews the useful lives annually, and the depreciation method to make sure that the depreciation method and period are consistent with the expected pattern of the assets' economic benefits.

Employees' end-of-service benefits

The cost of employees' defined benefit obligation and other post-employment benefits are determined using actuarial valuations. An actuarial valuation involves making various assumptions which may differ from actual developments in the future. These include the determination of the discount rate, future salary increases, and mortality rates. Due to the complexity of the valuation, the underlying assumptions and its long-term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in these assumptions. All assumptions are reviewed at each reporting date.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

5. USE OF ESTIMATES AND JUDGMENTS (continued)

Zakat

The Company and its subsidiaries are subject to zakat in accordance with the Regulations of General Authority of Zakat and Tax (the “GAZT”) in the Kingdom of Saudi Arabia, and the provision is charged to the consolidated statement of income. Additional zakat liabilities, if any, resulting from the final assessments raised by (the “GAZT”) for previous years are accounted for in the year in which these final assessments are issued.

Derivative financial instrument fair value measurement

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses observable market data as far as possible. Fair value are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the inputs used in the valuation techniques as follows:

- Level 1 – quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities may be available at the measurement date.
- level 2 – inputs other than quoted prices included in level 1 that are observable for the assets or liabilities either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 - inputs for assets or liability that are not based on observable market data (unobservable input)

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

6. SEGMENT INFORMATION

For management purposes, the Group consists of business units based on its products and services and has two reportable segments, as follows:

- A. Residential sector
- B. Commercial sector
- C. Service sector
- D. Head office

Segment performance is evaluated based on income or loss and is measured consistently with income or loss in the consolidated financial statements. However, the Group's financing (including finance costs) are managed on a Group basis and are not allocated to operating and revenue segments.

The activities of the Group and its subsidiaries are primarily conducted in the Kingdom of Saudi Arabia.

Below is a breakdown of the segment information:

	<u>Residential</u>	<u>Commercial</u>	<u>Service</u>	<u>Head office</u>	<u>Total</u>
As at 31 December 2020					
Revenue	130,814	332,451	36,590	-	499,855
Cost of revenue	(68,946)	(275,996)	(13,775)	-	(358,717)
Gross profit	61,868	56,455	22,815	-	141,138
General and administrative expenses	-	-	-	(171,530)	(171,530)
Selling and marketing expenses	-	-	-	(52,631)	(52,631)
Financial charges	-	-	-	(17,294)	(17,294)
Decline in value of investment properties	-	-	-	(82,698)	(82,698)
Impairment provision for prepayments and other receivables	-	-	-	(38,370)	(38,370)
Impairment of property and equipment	-	-	-	(5,755)	(5,755)
Gain on revaluation of investments designated at FVPL	-	-	-	9,646	9,646
Share of profit of an associate	-	-	-	16,042	16,042
Dividends income	-	-	-	6,019	6,019
Other income	-	-	-	66,305	66,305
Segment profit (loss) before zakat	61,868	56,455	22,815	(270,266)	(129,128)
Total assets	1,688,584	2,676,153	46,987	3,126,814	7,538,538
Total liabilities	229,418	186,852	29,243	4,253,757	4,699,270

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

6. SEGMENT INFORMATION (continued)

	<u>Residential</u>	<u>Commercial</u>	<u>Service</u>	<u>Head office</u>	<u>Total</u>
As at 31 December 2019					
Revenue	124,563	177,414	36,044	-	338,021
Cost of revenue	(53,079)	(89,089)	(24,219)	-	(166,387)
Gross profit	71,484	88,325	11,825	-	171,634
General and administrative expenses	-	-	-	(211,138)	(211,138)
Selling and marketing expenses	-	-	-	(45,146)	(45,146)
Financial charges	-	-	-	(44,825)	(44,825)
Decline in value of investment properties	-	-	-	(34,377)	(34,377)
Impairment provision for prepayments and other receivables	-	-	-	(10,865)	(10,865)
Write-off of capital work-in-progress	-	-	-	(63,135)	(63,135)
Gain on revaluation of investments designated at FVPL	-	-	-	12,171	12,171
Share of profit of an associate	-	-	-	17,446	17,446
Dividends income	-	-	-	9,148	9,148
Other income	-	-	-	4,628	4,628
Gain on disposal of investments designated at FVPL	-	-	-	23,019	23,019
Segment profit (loss) before zakat	71,484	88,325	11,825	(343,074)	(171,440)
Total assets	1,582,946	1,536,800	-	4,079,308	7,199,054
Total liabilities	-	-	-	4,232,765	4,232,765

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

7. REVENUE

	For the year ended	
	2020	2019
Rental revenues (note 34)	252,694	263,569
Infrastructure revenue	199,836	3,703
Facility management	36,590	36,044
Constructions revenue	10,735	34,705
	499,855	338,021
	499,855	338,021

8. COST OF REVENUE

	For the year ended	
	2020	2019
Materials cost	91,803	18,204
Sub-contract	84,011	-
Employees' salaries, wages and other related benefits	81,487	63,227
Depreciation	61,852	47,190
Maintenance expenses	24,911	30,208
Others	14,653	7,558
	358,717	166,387
	358,717	166,387

9. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	For the year ended	
	2020	2019
Employees' salaries, wages and other related benefits	93,281	85,283
Professional, consulting and governmental fees	40,011	44,564
Attendance allowance and committee's remuneration (note 35)	11,408	10,447
IT expenses	6,354	2,734
Depreciation	4,572	3,400
Amortization of intangible assets	3,728	6,598
Management and restructuring fees for Alinma Alakaria Real Estate Fund	-	28,114
Provision for white idle land fee	-	17,191
Others	12,176	12,807
	171,530	211,138
	171,530	211,138

10. SELLING AND MARKETING EXPENSES

	For the year ended	
	2020	2019
Expected credit losses (note 19)	23,144	12,878
Sales commission	13,671	-
Employees' salaries, wages and other related benefits	11,203	7,577
Promotions and advertisement	3,132	23,283
Others	1,481	1,408
	52,631	45,146
	52,631	45,146

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

11. FINANCIAL CHARGES

	For the year ended	
	2020	2019
Bank loans	12,635	38,932
Finance cost on lease liabilities (note 31)	4,659	4,466
Derivatives	-	1,427
	17,294	44,825
	17,294	44,825

During the year ended 31 December 2020, an amount of SR 102 million (2019: SR 145 million) was capitalised as cost of borrowing for the construction of the projects under constructions (note 15).

12. OTHER INCOME

	For the year ended	
	2020	2019
Gain in disposal of lands (note 15)	44,316	-
Reversal of fund's management fees accrued no longer required*	18,847	-
Finance income	681	1,672
Other estate revenue	655	1,064
Others	1,806	1,892
	66,305	4,628
	66,305	4,628

* The management of the Company have agreed with the fund manager of Alinma Alakaria Real Estate Fund (fully owned fund) to waive of management fees previously accrued amounting to SR 18.8 million on liquidation of the fund. The fund is currently under liquidation and the legal proceeding to liquidate the fund are not complete as of 31 December 2020.

13. LOSS PER SHARE

Basic and diluted loss per share is calculated by dividing the loss for the year attributable to ordinary equity holders of the parent company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

The following table reflects the income and share data used in the basic and diluted loss per share computations:

	2020	2019
Loss attributable to ordinary equity holders of the:		
Continued operations	(137,943)	(178,000)
Discontinued operations	(2,798)	(8,351)
	(140,741)	(186,351)
	(140,741)	(186,351)
Weighted average number of ordinary shares (share)	240,000	240,000
	240,000	240,000
	240,000	240,000
Basic and diluted loss per share (SR)	(0.59)	(0.78)
	(0.59)	(0.78)
	(0.59)	(0.78)
Basic and diluted loss per share for continuing operations (SR)	(0.57)	(0.74)
	(0.57)	(0.74)
	(0.57)	(0.74)

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

14. PROPERTY AND EQUIPMENT

	<i>Buildings</i>	<i>Machinery & equipment</i>	<i>Furniture & decorations</i>	<i>Computers</i>	<i>Vehicles</i>	<i>Capital work-in-progress</i>	<i>Total</i>
Cost:							
At 1 January 2019	10,482	92,840	14,521	10,095	7,963	440	136,341
Additions	8	6,158	2,143	2,151	1,713	-	12,173
Disposals	-	(2,896)	(924)	(130)	(970)	(440)	(5,360)
Reclassification	-	(1,677)	1,677	-	-	-	-
At 31 December 2019	10,490	94,425	17,417	12,116	8,706	-	143,154
Additions	-	7,964	141	1,022	74	-	9,201
Disposals	-	(289)	(81)	(601)	(321)	-	(1,292)
Assets held for sale (note 22)	-	(89)	(1,152)	(453)	-	-	(1,694)
At 31 December 2020	10,490	102,011	16,325	12,084	8,459	-	149,369
Depreciation and impairment:							
At 1 January 2019	7,277	45,618	10,629	5,583	5,529	-	74,636
Charge for the year	505	13,750	2,004	1,913	1,374	-	19,546
Relating to disposals	-	(2,809)	(276)	(28)	(548)	-	(3,661)
At 31 December 2019	7,782	56,559	12,357	7,468	6,355	-	90,521
Charge for the year	223	14,949	1,771	1,947	1,170	-	20,060
Impairment	-	5,755	-	-	-	-	5,755
Relating to disposals	-	(217)	(71)	(601)	(320)	-	(1,209)
Assets held for sale (note 22)	-	(38)	(599)	(199)	-	-	(836)
At 31 December 2020	8,005	77,008	13,458	8,615	7,205	-	114,291
Net book value:							
At 31 December 2020	2,485	25,003	2,867	3,469	1,254	-	35,078
At 31 December 2019	2,708	37,866	5,060	4,648	2,351	-	52,633

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

15. INVESTMENTS PROPERTIES

	<i>Lands</i>	<i>Buildings</i>	<i>Fittings and decorations</i>	<i>Capital work- in-progress</i>	<i>Total</i>
Cost:					
At 1 January 2019	3,424,167	1,504,695	522,871	1,114,012	6,565,745
Additions	-	-	568	385,339	385,907
Disposals and adjustments	-	-	(364)	(13,328)	(13,692)
Write-off of capital work-in- progress	-	-	-	(63,135)	(63,135)
Reclassification	-	(63,800)	63,800	-	-
At 31 December 2019	3,424,167	1,440,895	586,875	1,422,888	6,874,825
Additions	-	-	3,863	184,636	188,499
Disposals and adjustments	(9,295)	-	-	-	(9,295)
Transfers from capital work-in- progress	-	52,643	85,597	(138,240)	-
At 31 December 2020	3,414,872	1,493,538	676,335	1,469,284	7,054,029
Depreciation and decline in value:					
At 1 January 2019	-	518,361	290,657	-	809,018
Charge for the year	-	28,852	15,940	-	44,792
Decline in value	20,400	-	-	13,977	34,377
Relating to disposals and adjustment	-	-	(17)	-	(17)
Reclassification	-	(14,863)	14,863	-	-
At 31 December 2019	20,400	532,350	321,443	13,977	888,170
Charge for the year	-	29,310	20,945	-	50,255
Decline in value	-	6,305	-	76,393	82,698
Transfers of impairment relating to project completed	-	13,977	-	(13,977)	-
At 31 December 2020	20,400	581,942	342,388	76,393	1,021,123
Net book value:					
At 31 December 2020	3,394,472	911,596	333,947	1,392,891	6,032,906
At 31 December 2019	3,403,767	908,545	265,432	1,408,911	5,986,655

As at 31 December 2020, an amount of SR 102 million (2019: SR 145 million) was capitalised as cost of borrowing for the construction of the projects under constructions (notes 11,28 and 29).

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

15. INVESTMENTS PROPERTIES (continued)

As set out in the significant accounting policies, the investment properties are stated at cost less accumulated depreciation. The fair value of properties amounted to SR 10.1 billion as at 31 December 2020 (31 December 2019: SR 10 billion) based on valuation performed by different valuers namely Century 21, Rawaj, Value Expert and ValuStrat (independent valuers accredited by Saudi Authority for Accredited Valuers), who are specialist in valuing these types of investments properties. Based on these valuations, decline in value of Lands, buildings and capital work-in-progress amounting to SR 6.3 million and SR 71.7 million (2019: SR 20.4 million and SR 13.97 million) respectively.

During 2019, the management reassessed the economic feasibility of projects in progress relating to residential, commercial and determined that there are certain projects including hospitality projects in Riyadh that are no longer economically viable. Also, one of the projects was cancelled due to the issuance of orders stating to stop the development of some lands located north of Riyadh, with carrying value of SR 7.3 million. Accordingly, capital work-in-progress relating to these projects amounting to SR 63.135 million were written off.

During the year the Group disposed lands having carrying value of SR 9.3 million, for SR 53 million recognizing a gain of SR 44.3 million (note 12).

Certain lands having carrying value of SR 2 billion (2019: SR 2 billion) are pledged against an Islamic loan from a local bank (note 28).

Investment properties include buildings with net book value amounting SR 626 million (2019: SR 639 million) constructed on a land leased from the High Commission for the Development of Arriyadh under two contracts for 99-years and 50-years beginning from 7 January 1993 and 6 July 2009, respectively, based on beneficial right, which will be transferred to the Authority at the end of the contract's period.

a) Lands not available for used

Certain land parcels owned by the Company are currently not available for use or development due to various reasons, of which certain reasons relate to the areas where these lands are located and other related to the fact that they are under study from specialised committees to resolve these matters. The management is currently communicating with the related government agencies and committees to address these reasons to allow the use of these lands. The impact on the net realisable value of these lands is still uncertain and depend on the final results of the study by the assigned committees. The carrying value of these lands amounted to SR 417 million as at 31 December 2020 (2019: SR 417 million).

b) Subsequent events

Subsequent to the year ended 31 December 2020, it came to management's attention that the land included in the Company's Al Widyan project is located within an area that is currently under study by the relevant government agencies with the aim of developing it, which may result into a fundamental change to the original project's plan and may impact the land's realisable value. The effect of the extent of this study remains uncertain and dependent on future developments by the relevant government agencies' plan. Management will continue to assess the impact of the developments on the consolidated financial statements. The carrying value of the related land and capital works-in-progress as at 31 December 2020 amounted to SR 2,168 million and SR 829 million respectively (2019: SR 2,168 and SR 790 million respectively).

16. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE

As of 31 December 2020, and 31 December 2019, the Group owns 16.67% interest in Riyadh Holding Company, a limited liability company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. The Group's interest in the associate is accounted for using the equity method in these consolidated financial statements, as the Group has significant influence on the associate.

The following table illustrates the summarised financial information of the Group's investment in Riyadh Holding Company:

	2020	2019
At the beginning of the year	243,141	235,657
Share of profits	16,042	17,446
Dividends received	(9,999)	(11,667)
Share of other comprehensive income	3,479	1,705
At the end of the year	252,663	243,141

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

16. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE (continued)

Summarised statement of financial position of Riyadh Holding Company as following:

	2020	2019
Current assets	204,967	178,818
Non-current assets	1,418,830	1,417,670
Current liabilities	(60,323)	(86,973)
Non-current liabilities	(47,802)	(50,963)
Equity	1,515,672	1,458,552
Group's share in equity – 16.67%	252,663	243,141
Group's carrying amount of the investment	252,663	243,141

Summarised statement of comprehensive income of Riyadh Holding Company:

	2020	2019
Revenue	151,906	167,767
Cost of revenue	(74,252)	(65,522)
General and administrative expense	(13,221)	(13,687)
Other income	35,717	19,131
Profit before zakat	100,150	107,689
Zakat	(3,918)	(3,036)
Net profit for the year	96,232	104,653
Group's share of profit for the year - 16.67%	16,042	17,446
Other comprehensive income for the year	20,871	10,226
Group's share of other comprehensive income for the year - 16.67%	3,479	1,705

17. DEBT INSTRUMENTS AT AMORTISED COST

Debt instruments at amortised cost represents Sukuk of Al Bayan Holding Company amounting to SR 206.3 million (2019: SR 206.3 million). During 2018 the Group has recognized a provision for an impairment of the whole amount as the counter party defaulted on their obligations. During the year ended 31 December 2019, the Group has initiated legal proceedings to recover the amount.

18. INVESTMENTS IN EQUITY INSTRUMENTS

	2020	2019
Investments in equity instruments designated at FVOCI – unquoted equity shares (A)	281,598	311,484
Investments in equity instruments designated at FVOCI – quoted equity shares (B)	38	73,238
Total investments in equity instruments designated at FVOCI	281,636	384,722
Investments designated at FVPL – investment funds (C)	66,755	57,109
Total investments in equity instruments	348,391	441,831

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

18. INVESTMENTS IN EQUITY INSTRUMENTS (continued)

A. Investment in equity instruments designated at FVOCI – unquoted equity shares:

	<i>Ownership</i>	2020	2019
Economic Knowledge City Developers	9.48%	93,436	78,178
Um Al Qura Company for Development and Reconstruction	1.13%	92,371	94,106
Dar Al Tamleek Company	9.18%	48,997	49,364
Kinan International Real Estate Development Company	2.11%	42,188	44,205
Al Aqeer Development Company	5%	-	37,500
United Arabian Flat Glass Company	4.40%	3,806	7,331
Real Estate Financing Company	3.2%	800	800
		281,598	311,484

B. Investment in equity instruments designated at FVOCI – quoted equity shares:

	<i>Ownership</i>	2020	2019
Hail Cement Company	6.12%	-	73,200
Taiba Investment Company	0.001%	38	38
		38	73,238

During the year, the Group sold investments designated at FVOCI having initial value of SR 60 million for SR 96.8 million (2019: nil) and gain realized on disposal on this investment since inception amounting to SR 36.8 million was reclassified from other reserves to accumulated losses.

The movement of investments in equity instruments designated at FVOCI was as follows:

	2020	2019
At the beginning of the year	384,722	403,248
Change in fair value of investments	31,284	(4,756)
Proceeds from disposals and reduction of share capital	(134,370)	(13,770)
At the end of the year	281,636	384,722

C. Investments designated at FVPL – investment funds:

	2020	2019
Jadwa Investment Fund	66,755	57,109

The movement of investments designated at FVPL was as follows:

	2020	2019
At the beginning of the year	57,109	270,838
Changes in fair value of investments	9,646	12,171
Disposed during the year	-	(225,900)
At the end of the year	66,755	57,109

During 2019, the Group sold investments designated at FVPL having carrying values of SR 225,900 for SR 248,919 and recorded a gain on disposals amounting to SR 23,019.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

19. TRADE RECEIVABLES

	2020	2019
Trade receivables	209,614	143,318
Less: allowance for expected credit losses	(63,316)	(46,331)
Trade receivables, net	146,298	96,987

Movement in the allowance for expected credit losses is as follows:

	2020	2019
At the beginning of the year	46,331	33,453
Allowance for expected credit losses (note 10)	23,144	12,878
Reversal	(6,159)	-
At the end of the year	63,316	46,331

As at 31 December, the analysis of receivables aging, and allowance for expected credit losses is set out below:

	Total	1-90 days	91-180 days	181-270 days	271-365days	> 365 days
Allowance for expected credit losses						
2020	63,316	3,738	4,681	5,958	7,560	41,379
2019	46,331	2,367	3,043	2,146	6,393	32,382
Trade receivables						
2020	209,614	75,140	29,710	20,461	26,952	57,351
2019	143,318	21,345	22,945	21,098	32,914	45,016

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

20. PREPAYMENTS AND OTHER RECEIVABLES

	2020	2019
Advance payment to purchase a land	50,000	50,000
Advanced payments to suppliers	47,146	21,221
VAT receivables	28,143	17,595
Bank guarantees	15,873	31,499
Amount due from related parties	13,080	220
Accrued revenue	10,979	3,517
Prepaid expenses	1,621	2,151
Advances to employees	361	1,115
Others	5,929	3,890
	173,132	131,208
Less: impairment provision for prepayments and other receivables	(69,465)	(32,262)
	103,667	98,946
Movement in impairment provision for prepayments and other receivables is as follows:		
At the beginning of the year	32,262	21,397
Charge for the year	38,370	10,865
Written-off during the year	(1,167)	-
At the end of the year	69,465	32,262

21. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	2020	2019
Cash at banks and on hand (note a)	323,207	184,480
Short-term deposit (note b)	200,112	-
	523,319	184,480

a. The Company is required to maintain certain deposits/balances amounting to SR 58 million (2019: SR nil) with banks for advances received from customers against sale of development properties which are deposited into escrow accounts. These deposits/balances are not under lien.

b. Short-term deposit represents time deposit with a local bank with original maturities of less than three months and have an average rate of commission of 0.65% (2019: Nil) per annum.

For the purpose of the consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents comprise the following at 31 December:

	2020	2019
Cash at banks and on hand	323,207	184,480
Short-term deposit	200,112	-
Cash at bank and on hand attributable to discounted operations (note 22)	1,436	-
	524,755	184,480

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

22. ASSETS HELD FOR SALE

On 2 September 2020, the board of directors decided to sell Company's 60% share in Alakaria Hanmi for Project Management (Hanmi). The sale of Hanmi is expected to be completed within a year from the reporting date.

As of 31 December, Alakaria Hanmi for Project Management were classified as disposal group held for sale and as discontinued operation

The result of Alakaria Hanmi for Project Management for the year is presented below:

	2020	2019
Net Loss before zakat the year	(4,643)	(13,729)
Zakat	(18)	(190)
Net loss for the year after zakat	(4,661)	(13,919)

The major classes of assets and liabilities of Alakaria Hanmi for Project Management classified as held for sale as at 31 December 2020 are as follow:

	2020
Assets	
Property and equipment (note 14)	858
Trade receivables	408
Prepayments and other receivables	1,126
Cash and cash equivalents	1,436
Due to related parties	2,017
Assets held for sale	5,845
Liabilities	
Employees' defined benefit obligations (note 30)	(872)
Trade payables	(3,669)
Accruals and other liabilities	(742)
Zakat provision (note 36)	(192)
Due from related parties	(6,865)
Liabilities directly associated with assets held for sale	(12,340)
Net liabilities directly associated with disposal of the group	(6,495)

23. SHARE CAPITAL

The Company's share capital amounting to SR 2,400 million as at 31 December 2020 is divided into 240 million shares (31 December 2019: 240 million shares) of SR 10 each.

24. STATUTORY RESERVE

In accordance with Saudi Arabian Regulations for Companies and the Company's by-law, the Company must transfer 10% of its net income in each year (after covering accumulated losses). Until this reserve is amounted to 30% of the capital. Since the reserve has reached the required amount the Company has decided to discontinue such transfer. This reserve is not available for distribution.

25. CONTRACTUAL RESERVE

In accordance with the Company's By-Laws, the Company shall transfer 10% from the net income for the year to the contractual reserve until this reserve equals 50% of the share capital. Since the Company is a loss making therefore no transfer is made to contractual reserve.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

26. OTHER RESERVES

	2020	2019
Investments in equity instruments	(7,353)	(5,245)
Actuarial gains on employees' defined benefit obligations	1,228	3,017
	(6,125)	(2,228)

27. NON-CONTROLLING INTERESTS

	2020	2019
At the beginning of the year	(2,491)	9,642
Net loss for the year	(18,352)	(11,695)
Other comprehensive loss for the year	(901)	(438)
Net loss attributable to non-controlling interests	(19,253)	(12,133)
At the end of the year	(21,744)	(2,491)

28. TERM LOANS

	2020	2019
Current portion	2,294,262	2,074,077
Non-current portion	516,687	645,411
	2,810,949	2,719,488

During 2016 the Group obtained Islamic long-term loan from a local bank amounting to SR 2.12 billion. The loan was subject to prevailing interest rates between the Saudi banks (SAIBOR) plus a profit margin and was repayable one time at the end of the agreement period in May 2019. The Group paid SR 50 million during 2019. During 2020 the Company has rescheduled the loan under which the loan is repayable in an instalment of SR 450 million due in May 2020 and remainder of the loan amounting to SR 1.6 billion will be repayable in equal annual instalments in five years after a grace period of two years. The first instalment will be due in November 2021. The loan facility is subject to financial covenants regarding debt to equity ratio, liquidity ratio and commission coverage for which the Group was not in compliance with as at 31 December 2020, in accordance with the disclosure requirements of IAS 1 Presentation of Financial Statements, an amount of SR 2.069 million (2019: SR 2.074 million) has been classified as current liability. The bank have agreed to deferred the repayment of SR 450 million to April 2021.

The long-term loan granted to the Group is secured by the Group's collateralized investment properties (note 15).

During 2018, the Group acquired another long-term Islamic loan from a local bank amounting to SR 650 million. The loan is subject to the prevailing interest rates between the Saudi banks (SAIBOR) plus a profit margin. The loan is repayable in annual instalments in five years after a grace period of two years. The first instalment begins in June 2021 amounting to SR 130 million of the principle loan was classified as current portion. The long-term loan granted to the Group is secured by the Group's collateralized land.

During 2020, the Group acquired a short-term Islamic loan facility from a local bank amounting to SR 100 million out of which the Group have utilised SR 85 million as at 31 December 2020 (31 December 2019: nil). The loan is obtained to finance working capital and is subject to the prevailing interest rates between the Saudi banks (SAIBOR) plus a profit margin. The loan is repayable in equal semi-annual instalments. The Group has pledged to deposit at least 50% of the Group's revenue in their accounts with the lending bank.

As at 31 December 2020, an amount of SR 75 million (2019: SR 109 million) was capitalised as cost of borrowing for the construction of the project under constructions (note 15).

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

29. LOAN FROM A RELATED PARTY

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Current portion	-	1,012,647
Non-current portion	1,301,636	-
	<u>1,301,636</u>	<u>1,012,647</u>

The Group signed a long-term loan agreement with the Public Investment Fund amounting to SR 1.5 billion during 2015 for the purpose of financing the construction of real estate projects. In May 2020 the Company rescheduled the loan under which the new facility amounts to SR 1.3 billion reducing the original facility by SR 200 million. The loan is now payable in 16 unequal semi-annual instalments, first instalment will be due on 1 January 2022 and the last instalment is due in July 2029. The loan is subject to prevailing interest rates between the Saudi banks (SAIBOR) plus a profit margin.

The loan facility will be subject to financial covenants regarding debt to equity ratio, liquidity ratio and debt coverage ratio starting from the date of the first instalment.

Borrowing costs capitalised during the year ended 31 December 2020 for the construction of the project under constructions amounted to SR 27 million (2019: SR 36 million) (note 15). The Group management has fully utilized the loans proceeds for the Group's ongoing projects and 80% of the borrowing costs were eligible for capitalisation during the year ended 31 December 2020 (31 December 2019: 95%).

Last year the Group was not in compliance with the loan's covenants, therefore, amount of SR 1,012 million was classified as a current liability. The loan's covenant for the rescheduled loan will start on the first instalment due date i.e. 1 January 2022.

30. EMPLOYEES' DEFINED BENEFIT OBLIGATIONS

The Group grants end of service benefits to its employees taking into consideration the Saudi Arabian labour law. This benefit is an unfunded defined benefit plan ("DBO").

The benefits provided by this end of service plan is based primarily on years of service and employees' compensation. The funding of the plans is consistent with local requirements. The obligations are subject to demographic, legal and economic risks. Economic risks are primarily due to unforeseen developments in goods and capital markets and changes to the discount rate used to calculate the DBO

Principal actuarial assumptions:

	Value per annum (%)					
	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
Financial assumptions:						
- Net discount rate	1.80			3.20		
- Salary growth rate	6.00			4.60		
Demographic assumptions:						
- Retirement age	60 years			60 years		
- Mortality rates	WHO	GHO	Saudi	WHO	GHO	Saudi
	Arabia life table			Arabia life table		

Movement in present value of defined benefit obligation

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Opening balance - present value of defined benefit obligation	22,629	18,426
Current service cost	6,792	7,724
Interest cost	311	560
Benefits paid	(6,159)	(7,554)
Actuarial loss on obligation	2,691	3,473
Reclassified to liabilities directly associated with assets held for sale (note 22)	(872)	-
Closing balance - present value of defined benefit obligation	<u>25,392</u>	<u>22,629</u>

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

31. RIGHT-OF-USE ASSETS AND LEASE LIABILITIES

The Group has lease contracts for various land used in its operations with lease terms of 50-99 years.

Set out below are the carrying amounts of right-of-use assets recognised and the movements during the year.

	2020	2019
Balance at the beginning of the year	<u>74,529</u>	<u>-</u>
Recognised on adoption of IFRS 16	-	75,908
Deprecation for the year	<u>(1,383)</u>	<u>(1,379)</u>
At the end of the year	<u><u>73,146</u></u>	<u><u>74,529</u></u>

Set out below are the carrying amounts of lease liabilities and the movements during the year:

	2020	2019
Balance at the beginning of the year	<u>75,834</u>	<u>-</u>
Recognised on adoption of IFRS 16	-	75,908
Paid during the year	<u>(9,463)</u>	<u>(4,540)</u>
Accretion interest	<u>4,659</u>	<u>4,466</u>
At the end of the year (non-current)	<u><u>71,030</u></u>	<u><u>75,834</u></u>

The following are the amounts recognised in profit or loss:

	2020	2019
Deprecation expense of right-of-use assets	<u>1,383</u>	<u>1,379</u>
Interest expense on lease liabilities	<u>4,659</u>	<u>4,466</u>
	<u><u>6,042</u></u>	<u><u>5,845</u></u>

32. TRADE PAYABLES

	2020	2019
Payable to suppliers and contractors	<u>86,221</u>	<u>81,768</u>
Retentions payable to contractors	<u>6,043</u>	<u>6,278</u>
Other payables	<u>-</u>	<u>3,022</u>
	<u><u>92,264</u></u>	<u><u>91,068</u></u>

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

33. ACCRUALS AND OTHER LIABILITIES

	2020	2019
Advance from customers	99,890	26,099
Accrued expenses	41,990	16,927
Refundable deposits	34,331	34,225
Employees payable	18,264	11,041
Dividends payable	7,647	7,647
Management and restructuring fees for Alinma Alakaria Real Estate Fund (note 12)	5,187	24,268
Amounts due to related parties	5,052	5,916
Professional fees	4,550	-
VAT payable	1,478	-
Provision for white idle lands charges	-	21,654
Penalties on past due instalments – long-term loan (PIF)	-	17,643
Others	2,325	4,305
	220,714	169,725

34. UNEARNED REVENUE

	2020	2019
Opening balance	103,537	139,897
Amounts received during the year	246,174	227,209
Rental revenue recognized during (note 7)	(252,694)	(263,569)
Rental unearned revenue	97,017	103,537
Infrastructure unearned revenue	11,320	-
	108,337	103,537

35. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

Related parties represent major shareholders of the Group and entities controlled or significantly influenced by such parties. Key management personnel are those individuals who have the authority and responsibility for planning and exercising power to directly or indirectly control the activities of the Group and its employees. The Group considers the members of the Board of Directors (and its sub-committees) and Executive Committee to be key management personnel for the purposes of *IAS 24 Related Party Disclosures*.

Following table shows the significant related party transactions during the year:

	2020	2019
Executive salaries and allowances*	17,542	16,937
Attendance allowance and committees remuneration (note 9)	11,408	10,447
	28,950	27,384

* The amounts disclosed in the table above represent the amounts recognized as an expense relating to senior management personnel during the financial period.

Revenues relating to transactions with government entities for the year ended 31 December 2020 amounted to SR 49.6 million (31 December 2019: SAR 52.5 million).

Transactions with related parties include a loan granted by the Public Investment Fund. The balance of the loan as at 31 December 2020 amounted to SR 1,302 million (31 December 2019: SR 1,013 million) (note 29).

Receivables and payables to other related parties are disclosed in note 20 and 33.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

36. ZAKAT

The significant components of the Zakat base are comprised of the following:

	2020	2019
Adjusted net (loss) income	(28,073)	290,546
Shareholders Equity, at the beginning of the year	3,127,823	3,163,200
Credit balances, provision and loans	4,449,056	4,070,132
Assets	(6,740,918)	(7,277,715)
	807,888	246,163
Zakat base	807,888	290,546

The movement in provision for Zakat for the year ended December 31 is as follows:

	2020	2019
At the beginning of the year	37,837	40,610
Charge for the year	25,304	12,687
Charge for the year relating to assets held for sale (note 22)	18	190
Paid during the year	(6,359)	(15,650)
Reclassified to liabilities directly associated with the assets held for sale (note 22)	(192)	-
At the end of the year	56,608	37,837

Status of Assessments

The Group submitted its Zakat assessments for all years up to 2019 and paid the obligations accordingly. Zakat returns assessments from the GAZT was approved for all years until 2014.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

37. COMMITMENTS AND CONTINGENCIES

Capital commitments

The Group is engaged in the execution of several development projects. The value of commitments not executed as at 31 December 2020 amounted to SR 81 million (31 December 2019: SR 155 million).

White idle lands claims

During the year ended 31 December 2020 and 31 December 2019, white idle land fees that were received by the Group from the Ministry of Housing amounted to SR 170 million.

The Group has appealed against the above amounts on the website of the Ministry of Housing, which were rejected by the Ministry of Housing. Accordingly, the Group filed a lawsuit with the Board of Grievances against the non-eligibility of these claims, as the conditions for levying the white land on these lands did not apply.

As at 31 December 2020 status of these appeals are as follows:

- Administrative court's final ruling in favor of the Group, cancelling fees amounting to SR 115 million;
- Administrative court's final ruling in favour Ministry of Housing amounting to SR 21 million and accordingly, a provision was recorded by the Group in 2019 and it was paid during 2020.
- Cases amounting to SR 34 that are still pending with Administrative court for preliminary ruling.

Based on the opinion of the legal counsel appointed by the Group's management, it is highly certain that all legal cases pending with the Administrative court, will be in the favor of the Group. Accordingly, management does not consider the need to make any further provisions for such claims or related charges

• *Legal issues*

In 2015, the Company entered into a multilateral agreement with two investment firms and Saudi Limitless Real Estate Development Company to establish a real estate fund. Under the agreement the Company was required to contribute cash amounting to SR 50 million and Limitless Real Estate Development Company to contribute certain land worth of SR 1.77 billion to the proposed fund. The Company fulfilled its obligations by paying its cash contribution of SR 50 million under the agreement. However, the proposed fund could not be launched in accordance with agreement. During the current year, a lawsuit was filed by Saudi Limitless for Real Estate Development Company against the Company and the other parties for the value of the land to enforce the agreement. In October 2020, the case was decided in favour of the Company.

There are also some cases filed against the Group during the normal course of business and are currently being discussed. These cases have no material impact on the consolidated financial statements.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

38. FAIR VALUE MEASUREMENT

Following table provides the fair value measurement hierarchy of the Group's financial assets and financial liabilities as at 31 December 2020 and 31 December 2019:

	<u>Carrying Amount</u>	<u>(level 1)</u>	<u>(level 2)</u>	<u>(level 3)</u>	<u>Fair value</u>
As at 31 December 2020:					
Financial assets measured at fair value:					
Investments in equity instruments designated at FVOCI	281,636	38	93,436	188,162	281,636
Investments designated at FVPL	66,755	-	66,755	-	66,755
	<u>348,391</u>	<u>38</u>	<u>160,191</u>	<u>188,162</u>	<u>348,391</u>
As at 31 December 2019:					
Financial assets measured at fair value:					
Investments in equity instruments designated at FVOCI	384,722	73,238	78,178	233,306	384,722
Investments designated at FVPL	57,109	-	57,109	-	57,109
	<u>441,831</u>	<u>73,238</u>	<u>135,287</u>	<u>233,306</u>	<u>441,831</u>

The management assessed that the fair values of cash and cash equivalents, trade receivables, trade payables and other current liabilities approximate their carrying amounts largely due to the short-term maturities of these instruments.

Management assessed that the carrying value of fixed and variable rate term loans approximates their fair values due to the fact that they bear interest rates that reflect current market interest rates for similar financing and loans. As a result, the values of the future discounted cash flows on those financing and loans are not significantly different from their current carrying value.

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group's principal financial liabilities include loans, trade and accrued expenses and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Group's operations and to provide guarantees to support its operations. The Group's principal financial assets include trade and other receivables and cash and cash equivalents that derive directly from its operations. The Group also holds investment in equity instruments designated at FVOCI and investments designated at FVPL and enters into derivative transactions.

The Group has exposure to the following risks arising from financial instruments:

- Market risk
- Profit rate risk
- Foreign currency risk
- Equity price risk
- Credit risk
- Liquidity risk

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

The Group's overall risk management program focuses on robust liquidity management as well as monitoring of various relevant market variables, thereby constantly seeking to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance. The Board of Directors reviews and agrees policies for managing each of these risks which are summarised below:

Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk comprises three types of risk: interest rate risk, currency risk and other price risk, such as equity price risk and commodity risk. Financial instruments affected by market risk include loans and borrowings, deposits, AFS financial assets.

The sensitivity analyses in the following sections relate to the position as at 31 December in 2020 and 2019.

The sensitivity analyses have been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and derivatives. The analyses exclude the impact of movements in market variables on: the carrying values of pension and other post-retirement obligations and provisions.

The following assumptions have been made in calculating the sensitivity analyses:

- The sensitivity of the relevant consolidated statement of income item is the effect of the assumed changes in respective market risks. This is based on the financial assets and financial liabilities held at 31 December 2020 and 2019.

Profit rate risk

Profit rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market profit rates.

The Group's exposure to the risk of changes in market profit rates relates primarily to the loans. The loans bearing variable profit rate expose the Group to fluctuation in cash flows due to changes in interest rate. The Group enters into profit rate swaps to hedge its risks. The potential increased (decreased) at 20 pbs in profit rate at reporting date, with all other variable held constant will increase the Group's loss by amount of SR 3.3 million.

Foreign currency risk

Currency risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's functional and reporting currency is the Saudi Riyal. The Group's transactions are principally in Saudi Riyals, US Dollars. Management monitor the fluctuations in currency exchange rates and believes that the currency risk is not significant. The bulk of the exposure is in USD and the Saudi Riyal is pegged at SAR 3.75: USD 1 therefore, the Group is not exposed to any risk from USD denominated financial instruments.

Equity price risk

The Group's listed and unlisted equity securities are susceptible to market price risk arising from uncertainties about future values of the investment securities. The Group manages the equity price risk through diversification and by placing limits on individual and total equity instruments. Reports on the equity portfolio are submitted to the Group's senior management on a regular basis. The Group's Board of Directors reviews and approves all equity investment decisions.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks and financial institutions, foreign exchange transactions and other financial instruments.

To reduce exposure to credit risk, the Group has an approval process whereby credit limits are applied to its customers. The management also continuously monitors the credit exposure towards the customers and makes provision against expected credit losses which is based on customer profile and payments history. Outstanding customer receivables are regularly monitored.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Investments in equity instruments designated at FVOCI	281,636	384,722
Trade receivables	146,298	96,987
Prepayments and other receivables	103,667	98,946
Investments designated at FVPL	66,755	57,109
	<u>598,356</u>	<u>637,764</u>

Financial instruments and cash deposits

Credit risk from balances with banks and financial institutions is managed by the Group's treasury department in accordance with the Group's policy. Investments of surplus funds are made only with approved counterparties and within credit limits assigned to each counterparty. Counterparty credit limits are reviewed by the Group's Board of Directors on an annual basis, and may be updated throughout the year subject to approval of the Group's Finance Committee. The limits are set to minimise the concentration of risks and therefore mitigate financial loss through a counterparty's potential failure to make payments.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that Group will encounter difficulty in raising funds to meet commitments associated with financial instruments. Liquidity risk may result from an inability to sell a financial asset quickly at an amount close to its fair value. Liquidity risk is managed by monitoring on a regular basis that sufficient funds are available through committed credit facilities to meet any future commitments.

The Group's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Group's reputation. For this purpose, the Group has maintained credit lines with commercial banks in order to meet its liquidity requirements.

As at 31 December 2020, the current liabilities of the Group exceeded current assets by SR 1.993 million. Due to the reclassification of a long-term loans of SR 2.069 million to current liabilities which was required to be fully repaid to a local bank (note 28). During the year, the Company rescheduled the loan under which an amount of SR 450 million was payable in May 2020 to which the bank agreed to defer the repayment to April 2021. Management is confident that the Group will be able to settle all its obligations on a timely basis and the liquidity would be managed through following:

- Using the existing cash and bank balances available with the Group;
- Sale of investments in equity instruments designated at FVOCI and investments designated at FVPL; and
- Sale of investment properties under construction and lands.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

39. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Liquidity risk – continued

The table below shows the remaining contractual maturity dates of the Group's financial liabilities and agreed upon repayment terms. This table has been prepared based on the discounted cash flows of the Group's financial liabilities and as per the nearest date on which the Group is required to repay.

	<u>Book value</u>	<u>Year</u>	<u>More than 1 to 5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
31 December 2020				
Trade payables (note 32)	92,264	92,264	-	-
Loans (note 28&29)	4,112,585	2,294,262	1,818,323	-
	<u>4,204,849</u>	<u>2,386,526</u>	<u>1,818,323</u>	<u>-</u>
31 December 2019				
Trade payables (note 32)	91,068	91,068	-	-
Loans (note 28&29)	3,732,135	3,086,724	645,411	-
	<u>3,823,203</u>	<u>3,177,792</u>	<u>645,411</u>	<u>-</u>

Excessive risk concentration

Concentrations arise when a number of counterparties are engaged in similar business activities, or activities in the same geographical region, or have economic features that would cause their ability to meet contractual obligations to be similarly affected by changes in economic, political or other conditions. Concentrations indicate the relative sensitivity of the Group's performance to developments affecting a particular industry.

Saudi Real Estate Company and its Subsidiaries
(A Saudi Joint Stock Company)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

31 December 2020

(In Saudi Riyals Thousands, unless otherwise indicated)

40. CAPITAL MANAGEMENT

For the purpose of the Group's capital management, capital includes issued shares and all other equity reserves attributable to the equity holders of the parent. The primary objective of the Group's capital management is to maximise the shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments in light of changes in economic conditions and the requirements of the financial covenants. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividends payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. The Group monitors capital using a gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt.

	2020	2019
Term loans	4,112,585	3,732,135
Trade payables	92,264	91,068
Accruals and other liabilities	220,714	169,725
Unearned revenue	108,337	103,537
Less: cash and cash equivalents	(523,319)	(184,480)
Net debt	4,010,581	3,911,985
Equity	2,839,268	2,966,289
Capital and net debt	6,849,849	6,878,274
Gearing ratio	59%	57%

In order to achieve this overall objective, the Group's capital management, amongst other things, aims to ensure that it meets financial covenants attached to the interest-bearing loans and borrowings that define capital structure requirements. Breaches in meeting the financial covenants would permit the bank to immediately call loans and borrowings.

41. SUBSEQUENT EVENT

In addition to the disclosure in note (15-b), on 28 February 2021, the Company have purchased remainder 40% minority shares in Saudi Real Estate Construction Company, a subsidiary, for a consideration amounting to SR 4.3 million.

42. SIGNIFICANT EVENT

The outbreak of Novel Coronavirus (COVID 19) continues to progress and evolve. Therefore, it is challenging now, to predict the full extent and duration of its business and economic impact.

The extent and duration of such impacts remain uncertain and dependent on future developments that cannot be accurately predicted at this time, such as the transmission rate of the coronavirus and the extent and effectiveness of containment actions taken. Given the ongoing economic uncertainty, a reliable estimate of the impact cannot be made at the date of authorisation of these financial statements. These developments may impact the Group's future financial results, cash flows and financial condition.

43. APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

These consolidated financial statements were approved and authorised to issue by the Board of Directors on 17 Shaba'an 1442H (corresponding to 30 March 2021).