

هوية راسخة.. ونمو مستدام..



التقرير السنوي
2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء
حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين

الملك سعود بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

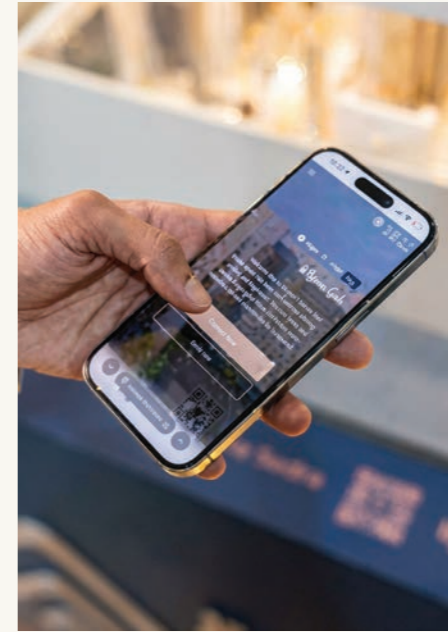
محتويات التقرير

01 لمحة عامة



12	العقارية في أرقام
14	أبرز النتائج التشغيلية والمالية
17	العام في سطور
18	نبذة عن الشركة
20	الرؤية والرسالة والقيم
22	رحلتنا
24	شركاء النجاح
26	مزايا الاستثمار في العقارية
28	علاقات المستثمرين ومعلومات المساهمين
35	شعار العام: هوية راسخة.. ونمو مستدام

02 التقرير الاستراتيجي



38	كلمة رئيس مجلس الإدارة
40	كلمة الرئيس التنفيذي المكلف
42	لمحة عامة عن السوق والقطاع
45	استراتيجية العقارية
48	نموذج الأعمال
52	التحديات والفرص.. نسبق بخطوة
56	التوسعات والرؤى المستقبلية
58	رؤية 2030
59	التحول الرقمي والأتمتة
61	الأمن السيبراني
61	البيئة والصحة والسلامة
61	المهنية: معايير عالمية الاستدامة
64	الاستدامة

03 تحليل الأداء المالي



74	كلمة رئيس القطاع المالي
76	ملخص التطور المالي للسنوات الخمس الأخيرة
77	النتائج المالية الفصلية لعام 2025
78	مساهمة القطاعات في الإيرادات خلال عام 2025م
80	المؤشرات والنسب المالية الرئيسية
81	التغيرات في بنود قائمة المركز المالي
81	القروض
82	المدفوعات النظامية

04 محفظة الأصول والأداء التشغيلي



86	المرونة التشغيلية
91	المحفظة العقارية للشركة
92	المشاريع مكتملة التشييد
108	المشاريع قيد التطوير
120	المشاريع قيد الدراسة
126	الخطط المستقبلية
128	دراسة حالة
130	صفقات العام
132	العقود الجوهريّة
134	محفظة الأراضي
136	الشركات التابعة
151	العملاء والموردون

05 الحوكمة والامتثال



156	استراتيجية الحوكمة
160	مجلس الإدارة
162	مهام ومسؤوليات المجلس
180	لجان مجلس الإدارة
200	الإدارة التنفيذية
209	سياسة المكافآت
215	سياسة توزيع الأرباح
217	التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
217	الأحكام ودرجة الالتزام
218	نتائج إجراءات المراجعة الداخلية
220	القضايا
221	إقرارات مجلس الإدارة

06 القوائم المالية



230	قائمة المركز المالي
231	قائمة الدخل
233	قائمة التدفقات النقدية
234	إيضاحات القوائم المالية

هذا التقرير

يسرّ مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية أن يقدم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، وذلك وفق الدورة المعتمدة لإعداد التقارير المالية السنوية لدى الشركة، وبما ينسجم مع أفضل الممارسات المتبعة في إعداد التقارير لدى الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية.

نطاق التقرير والالتزام

تم إعداد هذا التقرير بما يضمن الامتثال الكامل لمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. ويغطي التقرير أنشطة الشركة العقارية السعودية وشركاتها التابعة في مختلف مجالات أعمالها، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة. وقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، إضافة إلى المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والأنظمة ذات العلاقة والنظام الأساسي للشركة.

ويقدم التقرير استعراضاً شاملاً للأداء التشغيلي والمالي للشركة خلال عام 2025، كما يسلط الضوء على الاستراتيجية التي جرى تنفيذها خلال العام ومدى اتساقها مع رؤية الشركة ورسالتها طويلة الأمد، ومع مستهدفات رؤية المملكة 2030. ويشمل التقرير عرضاً لأداء مختلف القطاعات والإدارات التشغيلية للشركة، إضافة إلى أهم المؤشرات المتعلقة بأنشطة الأعمال.

ويتناول التقرير كذلك أبرز التحديات الجوهرية التي واجهت الشركة خلال الفترة المشمولة، مع التأكيد على التزام الشركة بمبادئ الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات. كما يسلط التقرير الضوء على أبرز الفرص والمخاطر التي قد تؤثر على أعمال الشركة خلال العام القادم.

وقد صدر هذا التقرير باللغتين العربية والإنجليزية. وفي حال وجود أي اختلاف في التفسير أو المحتوى بين النسختين، تُعد النسخة العربية هي النسخة المعتمدة رسمياً.



لمحة عامة

12	العقارية في أرقام
14	أبرز النتائج التشغيلية والمالية
17	العام في سطور
18	نبذة عن الشركة
20	الرؤية والرسالة والقيم
22	رحلتنا
24	شركاء النجاح
26	مزايا الاستثمار في العقارية
28	علاقات المستثمرين ومعلومات المساهمين
35	شعار العام: هوية راسخة.. وتمو مستدام

العقارية في أرقام



2025 2024





أبرز النتائج التشغيلية والمالية

أولاً - أبرز النتائج التشغيلية

إيرادات إدارة المرافق

2025	2024	2023	2022	2021
83.31	61.75	99.86	37.19	25.21

إيرادات مشاريع بنية تحتية

(بالمليون ريال سعودي)

2025	2024	2023	2022	2021
781.25	974.42	896.1	531.17	400.32

إيرادات مشاريع إنشائية

2025	2024	2023	2022	2021
4.14	47.7	91.86	112.35	3.64

إيرادات الإيجار

2025	2024	2023	2022	2021
366.87	337.99	302.1	289.62	263.42

إجمالي الإيرادات

2025	2024	2023	2022	2021
1,880.09	1,987.67	1,814.23	2,051.28	1,028.84

إيرادات بيع العقارات

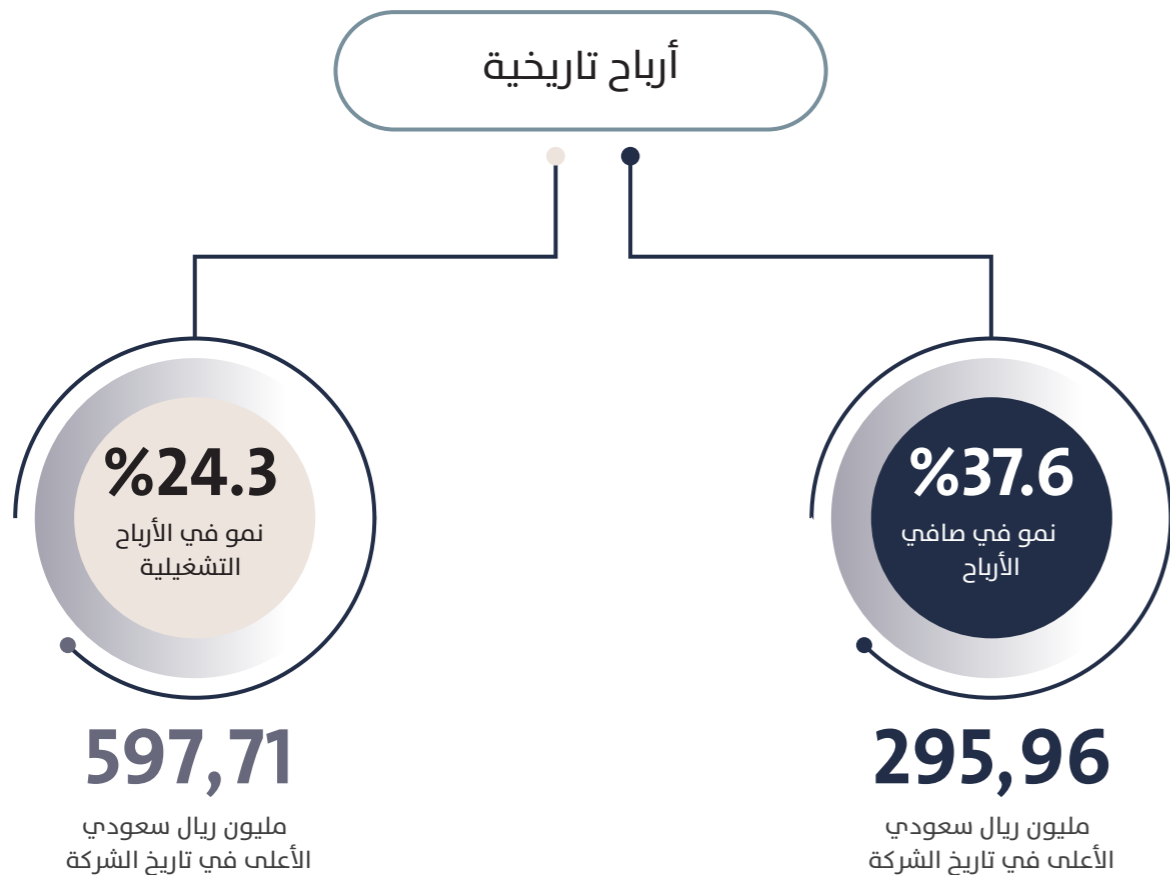
2025	2024	2023	2022	2021
644.52	565.8	490.84	1,080.95	336.25

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)

العام في سطور

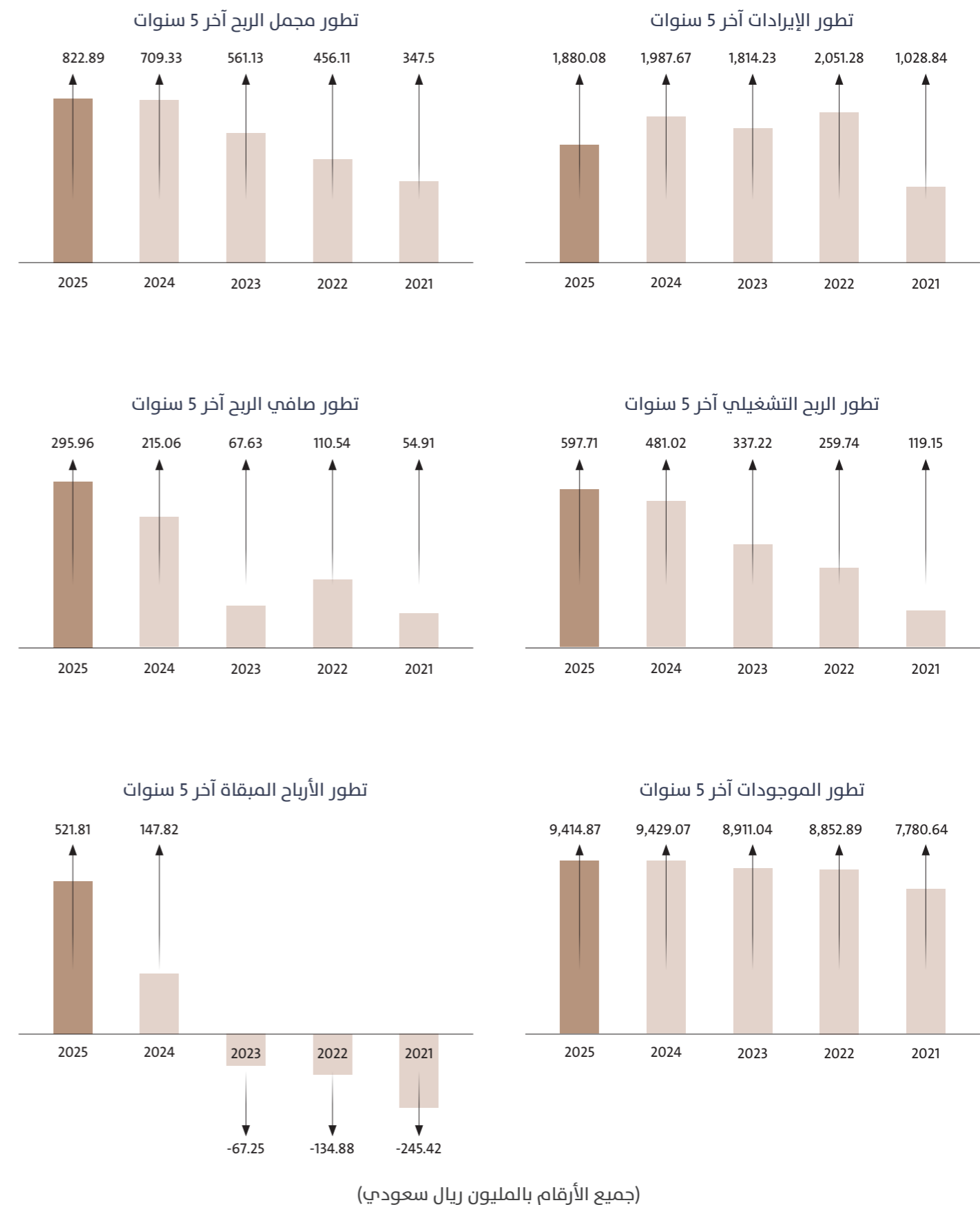
أرباح تاريخية



أهم العقود خلال العام

- 01 توقيع عقد مع الشركة العقارية السعودية للتعمر «تعمر»، إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، لتنفيذ أعمال مشروع النرجس بنس بارك بحي النرجس بمدينة الرياض.
- 02 توقيع عقد تنفيذ مشروع المجمع السكني «في سدر» بحي سدر - روشن بالرياض مع شركة رزيق عبدالله سعيد الجراوي الثبتي وشركاؤه المحدودة.
- 03 اتفاقية إطارية مع شركة اكسو 2030 الرياض لإحدى شركاتها التابعة الشركة العقارية السعودية للبناء التحتية "بنية"

ثانياً - أبرز النتائج المالية





القطاعات المستهدفة

المراكز التجارية
العصرية

مجمعات
مكاتب الأعمال

الوجهات
متعددة
الاستخدام

المجمعات
السكنية

نبذة عن الشركة

تأسست الشركة العقارية السعودية في عام 1976م (1396هـ) بموجب المرسوم الملكي رقم (م/58) الصادر بتاريخ 1976/7/15م، وقرار مجلس الوزراء، لتكون أول شركة مساهمة سعودية تعمل في مجال التطوير العقاري داخل المملكة. ومنذ قيدها في السجل التجاري بمدينة الرياض عام 1977م، بدأت الشركة ممارسة أعمالها برأس مال قدره 600 مليون ريال سعودي، قبل أن تتوسع أعمالها تدريجياً لتصبح أحد أبرز الكيانات الوطنية المؤثرة في قطاع التطوير العقاري.

وخلال مسيرة تمتد على مدار 49 عامًا، لعبت الشركة دورًا محوريًا في تأسيس وتنمية القطاع العقاري الحديث في المملكة، وأسهمت في تطوير مشاريع نوعية ساعدت في تلبية احتياجات سوق الإسكان والأعمال. ومع النمو المتواصل وتعزيز قاعدة أصولها واستثماراتها، ارتفع رأس مال الشركة إلى 3.75 مليار ريال سعودي، بما يعكس متانة مركزها المالي، وتطور نموذج أعمالها، وثقة المساهمين في قدرتها على تحقيق قيمة مستدامة.

أنشطة الشركة

تزاوّل الشركة مجموعة من الأنشطة المتكاملة ضمن سلسلة القيمة العقارية، وتشمل ما يلي:

البيع والتأجير
للمنشآت
المطورة

التطوير
العقاري
الشامل وإقامة
المنشآت
السكنية
والتجارية عليها.

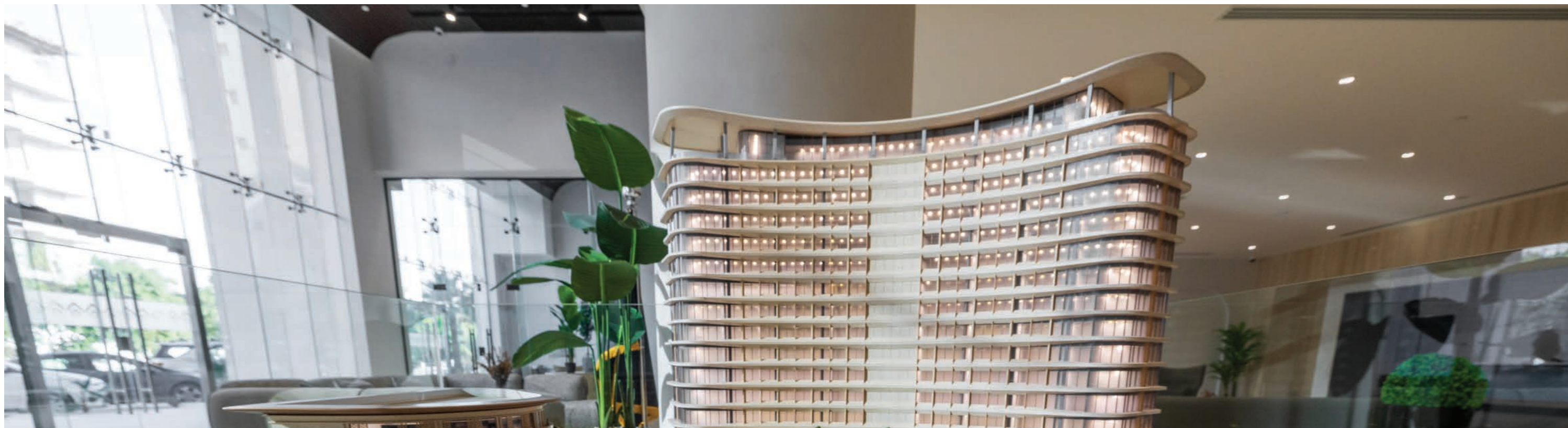
تملك الأراضي
القابلة للتطوير
وتجهيزها

ممارسة
كافة الأعمال
والأنشطة
المكاملة
والضرورية
لتحقيق أهدافها
الاستراتيجية.

تنفيذ أعمال
المقاولات
للمباني
والإنشاءات
والبنية التحتية.

إدارة الممتلكات
العقارية بكافة
أشكالها.

وتواصل الشركة تنفيذ مشاريعها وفق نهج يركز على الابتكار، وتعزيز الكفاءة التشغيلية، وتنمية محفظة الأصول بما يتماشى مع توجهاتها الاستراتيجية وتطلعات مساهميها لتحقيق قيمة مستدامة.



القيم



الشغف

الشغف الدائم بالتميز في الأداء، وابتكار مشاريع متنوعة وجاذبة للعملاء.

النزاهة والشفافية:

الصدق والأمانة والشفافية، واحترام العملاء وتقديرهم.

الجودة:

تطوير المشاريع وفق أعلى معايير الجودة العالمية.

المسؤولية:

القدرة على الوفاء والالتزام بوعودنا تجاه العملاء، والمحافظة على سلامة الموظفين، وزيادة إنتاجيتهم، ورفع مستوى الوعي لديهم.

الصحة والسلامة:

المحافظة على صحة الموظفين وسلامتهم، وتوفير بيئة عمل آمنة لهم، وتفادي أي إصابات محتملة.

العمل الجماعي وروح الفريق:

فريق عمل متماسك ذو خبرة وكفاءة، تسود فيه روح الفريق، وقيم العمل الجماعي.

التطوير والابتكار:

تقديم الجديد دوماً، وتجاوز الأنماط التقليدية، والتحسين المستمر للعمليات والإجراءات.

الرسالة



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

الرؤية



أن نبني أثرى تجربة حياتية في المملكة العربية السعودية

رحلتنا





شركاء النجاح



مزايا الاستثمار في العقارية

01 التاريخ والخبرة الواسعة

تتمتع «العقارية» بتاريخ عريق يمتد لقرابة نصف قرن من الزمان في النشاط العقاري، ما يمنحها قدرات كبيرة تمكنها من اكتشاف الفرص الواعدة. وقد أسهمت الشركة بجدارة في رسم معالم التقدم العمراني بالمملكة، خاصة في مدينة الرياض، وكانت من أوائل الشركات التي بادرت بإنشاء المجمعات التجارية والسكنية المتكاملة. وهذا العمق التاريخي يمثل أساساً قوياً لاستراتيجيتها المستقبلية.

03 المواقع الاستراتيجية

تمتلك الشركة محفظة واسعة من الأراضي الاستثمارية المختارة بعناية، وذات المواقع الاستراتيجية، والتي توفر فرصاً استثنائية للتطوير العقاري.

05 الخدمات المتكاملة

أجرت «العقارية» عملية تحول كبرى في استراتيجيتها لتصبح شركة تقدم جميع الخدمات العقارية، وذلك من خلال تأسيس مجموعة من الشركات التابعة المتخصصة بالتعاون مع شركاء دوليين ومحليين. وتقدم الشركات التابعة خدمات متنوعة تشمل إدارة العقارات والإنشاءات والمقاولات.

02 الدعم المؤسسي القوي

يُعد صندوق الاستثمارات العامة (PIF) هو المساهم الرئيسي في الشركة بنسبة 64.577% من رأس مالها. وصندوق الاستثمارات العامة هو صندوق الثروة السيادي للمملكة وأحد أكبر الصناديق السيادية عالمياً. وهو يشكل رافداً اقتصادياً وطنياً ومحفزاً لتنمية وتنويع الاقتصاد، ويساهم في تأسيس الشركات الكبرى وتمويل المشاريع الاستراتيجية. وحصة الملكية هذه توفر للشركة استقراراً مالياً وإدارياً وتوافقاً مع رؤية 2030.

04 تنوع الإيرادات والنمو المالي

تتميز الشركة بتنوع مصادر الإيرادات، ما يقلل من مخاطر الاعتماد على قطاع واحد، وتشمل الإيرادات ما يلي:

- 1- إيرادات بيع الأراضي.
- 2- إيرادات بيع الوحدات السكنية.
- 3- إيرادات التأجير.
- 4- إيرادات مشاريع البنية التحتية والمشاريع الإنشائية.
- 5- إيرادات إدارة المرافق.

06 قوة المركز المالي

تتجسد قوة المركز المالي في نمو أصولها خلال مسيرتها، إذ يُقدَّر إجمالي أصولها بنحو ضعف المطلوبات، وبلغ إجمالي أصول الشركة 9.41 مليار ريال في عام 2025، بينما بلغت التزاماتها 3.81 مليار ريال. وترتكز قوتها المالية على استقرار أنشطتها التشغيلية، ما يُعد ميزة تنافسية رئيسية، مقارنةً بنظيراتها في القطاع.

07 الريادة السوقية

تتمتع الشركة بالنصيب الأوفر من الريادة السوقية على مستوى قطاع التطوير العقاري في المملكة، حيث تستند إلى تاريخ عريق وخبرة واسعة في تصميم وبناء وإدارة المشاريع العقارية الكبرى. وكانت «العقارية» أول من قام بإنشاء مجمعات سكنية مغلقة في المملكة، ما يؤكد معرفتها العميقة بالسوق وريادتها في ابتكار المنتجات العقارية.

09 بيئة اقتصادية مزدهرة

يُعزز النمو السكاني في المملكة الطلب على منتجات الشركة، خاصةً أن التركيبة السكانية الشابّة تمثل النسبة الأكبر من السكان. هذه التركيبة الديموغرافية تبشر بمستقبل مزدهر للقطاع العقاري في المملكة، إضافة إلى ذلك، تُمثل الزيادة المتنامية في أعداد السياح والزوار الوافدين إلى المملكة دافعاً رئيسياً قوياً لتعزيز أنشطة الشركة، ولا سيما في قطاعات الإسكان والضيافة والتجزئة.

08 التطوير المستمر والابتكار

تحرص الشركة على دعم الابتكار والتطوير المستمر بهدف بناء مجتمعات حديثة ومستدامة. وتدمج الشركة التقنيات العقارية الحديثة لتقديم حلول مستدامة، كما تسهم بفعالية في تصميم المباني الذكية والأتمتة، سعياً لتوفير نمط حياة ذكي متكامل في المستقبل. ويقترن هذا التوجه بتطبيقها أعلى معايير الجودة والابتكار والاستدامة، بالإضافة إلى التزامها الكامل بالمعايير البيئية والمسؤولية الاجتماعية.

10 فرص واعدة للنمو

يشهد القطاع العقاري حالة من التفاؤل المتزايد مع اقتراب تطبيق القواعد الجديدة التي ستتيح للأجانب الاستثمار في السوق العقارية السعودية، بدءاً من يناير 2026، ما يُتوقع أن يدعم سيولة السوق ويعزز جاذبيتها. ويتمتع القطاع العقاري في المملكة بفرص نمو واعدة، مدفوعة بالتوسع الحضري المتسارع والمشاريع العملاقة التي تشهدها البلاد. كما تستعد المملكة لاحتضان فعاليات عالمية ضخمة، مثل تنظيم إكسبو 2030 وكأس العالم 2034، والتي تمثل فرصاً استثمارية واعدة غير مسبوقه للشركات العاملة في هذا المجال.

علاقات المستثمرين ومعلومات المساهمين

هيكل الملكية

المالك	نسبة الملكية في 2024-12-31	نسبة الملكية في 2025-12-31	نسبة التغير %
صندوق الاستثمارات العامة	%64.577	%64.577	%0.00

معلومات التواصل مع علاقات المستثمرين:

للمزيد من المعلومات، يُرجى زيارة موقع علاقات المستثمرين الخاص بالشركة عبر الرابط التالي:
/https://www.al-akaria.com/investors

وفي حال وجود أي استفسارات أو أسئلة أخرى، يرجى التواصل معنا مباشرة عبر البريد الإلكتروني التالي:
investor.relations@al-akaria.com

توصيات المحللين

واصلت إدارة علاقات المستثمرين جهودها خلال عام 2025 في تعزيز قنوات التواصل مع بيوت الخبرة المالية، بما يسهم في رفع مستوى التفاعل المؤسسي وضمان توفير معلومات دقيقة وشفافة تعكس أداء الشركة وتوجهاتها المستقبلية. وقد أثمرت هذه الجهود في توسيع نطاق التغطيات البحثية التي تحظى بها الشركة العقارية السعودية، لتشمل نخبة من الشركات المالية والاستثمارية محليًا وإقليميًا ودوليًا، والتي اتفقت تقاريرها على توصية «زيادة المركز» في سهم الشركة، بما يعكس اتفاق المحللين على جاذبية السهم وامتانة أفاقه المستقبلية. وفي إطار إنجازات هذا العام، بدأت شركة الراجحي المالية إصدار تغطيتها البحثية لسهم الشركة العقارية السعودية للمرة الأولى، في مؤشر يعكس تصاعد الاهتمام المؤسسي بالشركة وبأدائها. كما تواصل إدارة علاقات المستثمرين العمل على توسيع قاعدة بيوت الخبرة التي تقدم تقارير بحثية عن الشركة، حيث يجري التعاون حاليًا مع عدد من المؤسسات المالية المرموقة لإصدار تغطيات إضافية خلال الفترة المقبلة.

شركة الأبحاث	التوصية
الراجحي المالية	زيادة مراكز
إتش إس بي سي (HSBC)	زيادة مراكز
إف جي القابضة (EFG)	زيادة مراكز
جي آي بي كايبتال (GIB)	زيادة مراكز

السوق المالية التابعة لها

السوق الرئيسية

تداول

تاريخ الإدراج

1993

تاريخ التأسيس

1976

الرمز الدولي

SA0007870047

رمز الشركة في تداول

4020

الاسم المختصر في تداول

العقارية

عدد الأسهم المُصدرة

375

مليوناً

القطاع

إدارة وتطوير

العقارات

مجال العمل

تطوير الأراضي وإنشاء

المراكز التجارية وإدارتها

نسبة الملكية الأجنبية بنهاية عام
2025م

%6.11

رأس المال المدفوع

3,750

مليون ريال

القيمة الاسمية / الوحدة

10

ريالات

أعلى سعر للسهم خلال عام 2025م

29.95

سعر الإغلاق للسهم بنهاية عام 2025م

12.89

نسبة الأسهم الحرة

%35.42

القيمة السوقية لأسهم الشركة بنهاية
عام 2025م

4,833.75

مليون ريال

أدنى سعر للسهم خلال عام 2025م

12.30

علاقات المستثمرين

لم يكن التحدي الذي واجهه فريق علاقات المستثمرين بالشركة مجرد التزام باللوائح، بل تمثل في موازنة وسائل التواصل مع التحول الجذري في نموذج عمل الشركة. وتمثل ذلك في مواكبة التحول الرقمي في السوق المالية السعودية عبر بناء قنوات تفاعلية تتيح الوصول اللحظي للمعلومات، مما يقلص الفجوة المعلوماتية بين الشركة والمستثمر. إن ما حققته العقارية السعودية في عام 2025م يمثل معياراً جديداً في كيفية إدارة العلاقة بين الشركات المساهمة وملاكها، حيث تلاقت الشفافية المالية مع الحلول الرقمية لتصنع بيئة استثمارية ممتدة ومستدامة. وأثمرت استراتيجية التحديث عن نتائج جوهرية أعادت تمكّن الشركة في المشهد الاستثماري، وأبرزها:

✓ **توسيع القاعدة الاستثمارية:** جذب اهتمام متزايد من الصناديق الدولية والمكاتب العائلية بفضل دقة التقارير

الحضور الدولي والتمثيل المؤسسي

1. ملتقى الأسواق المالية: شاركت الشركة كراعي رئيسي، حيث عقدت 18 اجتماعاً مكثفاً شملت أكثر من 65 شركة إقليمية وعالمية.
2. مؤتمر «إي اف جي هيرمس» (دبي): تواصلت الشركة مع أكثر من 45 جهة استثمارية كبرى عبر 100 ممثل، مما عزز حضورها في أحد أهم المحافل المالية الإقليمية.

إنجازات علاقات المستثمرين



المساهمون

تقوم الشركة متمثلة في الإدارة التنفيذية بإبلاغ مجلس الإدارة في اجتماعاتهم بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم إن وجدت. علماً بأنه لم تستلم الشركة خلال العام المنتهي

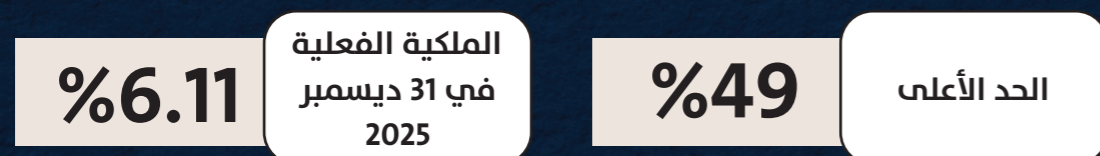
حماية حقوق المساهمين

تحرص الشركة على الالتزام بتحقيق جميع المتطلبات النظامية لضمان حقوق المساهمين، على سبيل المثال لا الحصر المعاملة العادلة بين المساهمين، من خلال التزام المجلس بحماية حقوق المساهمين، والمساواة بينهم، ومراقبة أداء الشركة المالي من خلال عقد الجمعيات العامة، والعمل على تحديث السياسات الداخلية والإجراءات لضمان ممارسة جميع المساهمين حقوقهم النظامية. الآليات التي اتبعتها إدارة الالتزام لحماية حقوق المساهمين

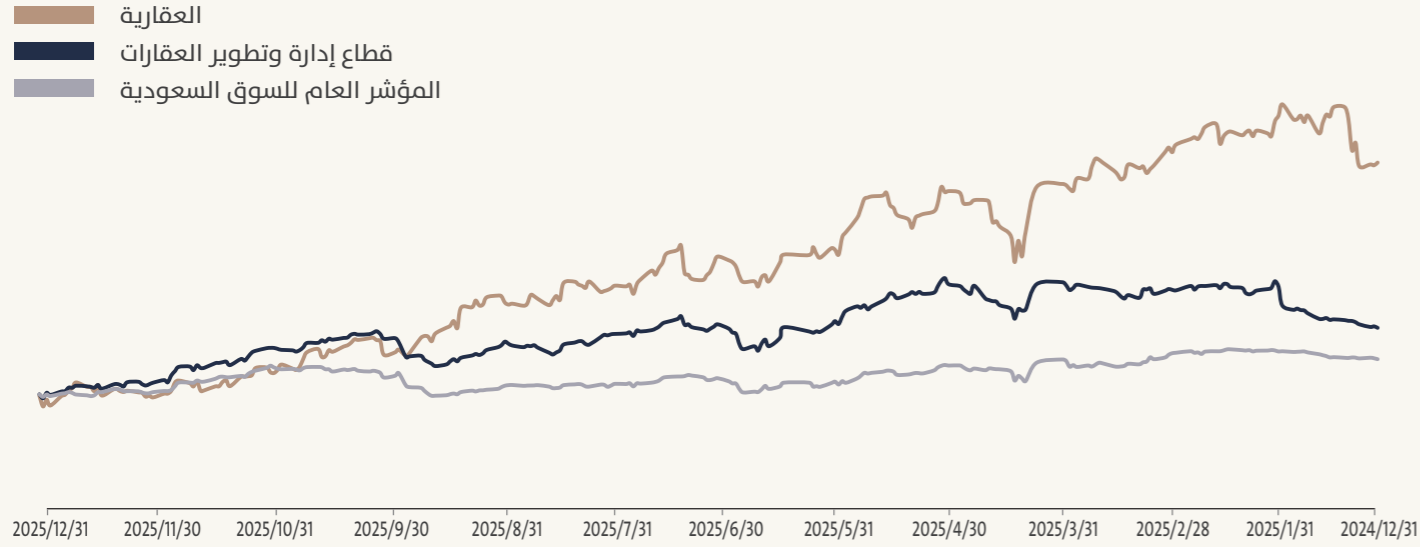
ملكية المستثمرين الأجانب

النسبة الفعلية لملكية المستثمرين الأجانب في الشركة في عام 2025م مقارنة بالعام السابق

ملكية جميع المستثمرين الأجانب



أداء سهم العقارية مقارنة مع المؤشر العام للقطاع خلال عام 2025



أداء السهم

رصد تطور الأداء الشهري لسهم الشركة في عام 2025م
أسعار الإقفال الشهري السابق والحالي للسهم بالريال السعودي

الشهر	الإقفال الحالي	الإقفال السابق	التغير	معدل التغير %
يناير	26.85	25.30	1.55	6.12
فبراير	25.85	26.85	(1.00)	(3.72)
مارس	24.16	25.85	(1.69)	(6.53)
أبريل	23.10	24.16	(1.06)	(4.38)
مايو	20.74	23.10	(2.36)	(10.21)
يونيو	19.95	20.74	(0.79)	(4.82)
يوليو	18.42	19.95	(1.53)	(7.67)
أغسطس	18.13	18.42	(0.29)	(1.57)
سبتمبر	15.85	18.13	(2.28)	(12.57)
أكتوبر	14.39	15.85	(1.46)	(9.21)
نوفمبر	12.8	14.39	(1.59)	(11.05)
ديسمبر	12.32	12.8	(0.48)	(3.75)

رصد تطور حركة التداولات الشهرية لسهم الشركة في عام 2025م

الشهر	حجم التداولات (سهم)	قيمة التداولات (ريال)	عدد الصفقات
يناير	19,393,714	529,603,673	41,157
فبراير	7,578,040	202,536,968	21,581
مارس	9,830,842	242,974,996	25,050
أبريل	20,362,009	456,037,842	40,292
مايو	9,828,022	220,823,214	26,119
يونيو	6,325,519	124,160,560	20,735
يوليو	16,812,877	329,666,452	47,172
أغسطس	15,595,456	280,923,685	37,430
سبتمبر	22,957,616	363,800,671	44,277
أكتوبر	28,322,993	432,140,621	48,691
نوفمبر	25,154,841	342,420,385	45,712
ديسمبر	15,732,306	206,567,779	27,886
الإجمالي	197,894,235	3,731,656,846	426,102



شعار العام: هوية راسخة.. ونمو مستدام

طوى عام 2025م صفحة جديدة في مسيرة الشركة العقارية السعودية، مضيئاً إلى سجل إنجازاتها المزيد من النمو المتواصل والتقدم المتسق مع مستهدفات رؤية المملكة 2030. ولم يكن التوجه العام مجرد شعار، بل تجسيداً لإنجازات ملموسة تستند إلى ركائز تنفيذية ومؤسسية راسخة تهدف إلى تعزيز

الميزة التنافسية للشركة في السوق العقارية السعودية. وقد أثبتت النتائج المحققة خلال العام مكانة الشركة المتنامية، ليس بوصفها مطوراً عقارياً عريقاً فحسب، بل كمؤسسة رائدة تعتمد على التميز التشغيلي وتحسين ثقافة العمل وتعزيز تجربة العميل. وسجلت الشركة نمواً في الأرباح للسنة الرابعة على التوالي، وهو ما يمثل مؤشراً مالياً مهماً على فاعلية استراتيجيتها وكفاءة إدارتها للتكاليف، إلى جانب نجاحها في تحقيق العوائد

من مشاريع البيع والتأجير. ويرتبط مفهوم النمو المستدام في الشركة بتعظيم العوائد وتنويع مصادر الدخل، وقد برهنت نتائج التنفيذ الاستراتيجي خلال عام 2025 على استمرار هذا النهج، حيث حافظت الشركة على وتيرة نمو أرباحها وبلغت معدلات ربحية تعد من الأعلى في تاريخها. وتؤمن الشركة العقارية بأن هويتها المؤسسية الراسخة تتجاوز كونها عناصر بصرية، إذ تعكس التزامها العميق برؤيتها ورسالتها وقيمها الجوهرية. وتتجسد هذه الهوية في رؤية تسعى إلى إثراء التجربة الحياتية داخل المملكة، ورسالة محورية تركز على إعادة تعريف التجربة العقارية لتكون محورها الإنسان، من خلال تبني مفهوم أنسنة المدن. وكان عام 2025 شاهداً على تعزيز هذا التوجه الإنساني الذي يمثل عنصر التميز الفريد للشركة ضمن السوق السعودية ومنطقة الشرق الأوسط.

إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن الحصول على تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من بنك الجزيرة

م	تاريخ الإفصاح	عنوان الإفصاح
1	2025/01/16	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن الحصول على تسهيلات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من بنك الجزيرة
2	2025/01/16	دعوة مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية «العقارية» مساهميها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية (الاجتماع الأول) عن طريق وسائل التقنية الحديثة
3	2025/02/06	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن بيع قطعتي أرض في كل من المدينة المنورة ومدينة الرياض بقيمة إجمالية تبلغ 427,146,58 ريالاً سعودياً (لا تشمل ضريبة التمرفات العقارية والسعي)
4	2025/02/10	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن نتائج اجتماع الجمعية العامة العادية
5	2025/02/17	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن تعيين رئيس مجلس الإدارة ونائبه، وتشكيل اللجان المنبثقة عن المجلس، وتعيين ممثلي الشركة
6	2025/02/17	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن تشكيل لجنة المراجعة
7	2025/02/17	إعلان إلحاق من الشركة العقارية السعودية «العقارية» بخصوص الإعلان عن تشكيل لجنة المراجعة
8	2025/03/19	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن النتائج المالية السنوية المنتهية في 31-12-2024
9	2025/05/15	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 31-03-2025 (ثلاثة أشهر)
10	2025/06/04	دعوة مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية «العقارية» مساهميها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية (الاجتماع الأول والثاني بعد ساعة من الأول) عن طريق وسائل التقنية الحديثة
11	2025/06/26	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن نتائج اجتماع الجمعية العامة العادية
12	2025/08/10	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 30-06-2025 (ستة أشهر)
13	2025/08/21	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» عن آخر التطورات ل توقيع اتفاقية شراكة بهدف إنشاء شركة ذات غرض خاص من كل من الشركة العقارية السعودية وشركة الرياض القابضة وشركة الرياض للتعمير، لتطوير مجمع تعليمي للبنين والبنات على القطع المخصصة الواقعة ضمن مخطط تلال الرياض
14	2025/09/14	إعلان الشركة العقارية السعودية «العقارية» بخصوص الأراضي الخاضعة لرسم الأراضي البيضاء
15	2025/10/05	دعوة الشركة العقارية السعودية «العقارية» مساهميها الى ضرورة ايداع شهادات الأسهم في محافظهم واستلام أرباح السنوات السابقة
16	2025/10/16	إعلان الشركة العقارية السعودية عن ترسية مشروع مع الشركة العقارية السعودية للتعمير «تعمير»، إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، لتنفيذ أعمال مشروع النرجس بزئس بارك بحي النرجس بمدينة الرياض.
17	2025/10/16	إعلان الشركة العقارية السعودية عن ترسية مشروع تنفيذ المجمع السكني «في سدرة 2» بحي سدرة – روشن بالرياض مع شركة رزيق عبدالله سعيد الجدرابي الثبتي وشركاؤه
18	2025/11/05	إعلان الشركة العقارية السعودية عن توقيع عقد تنفيذ مشروع المجمع السكني «في سدرة 2» بحي سدرة – روشن بالرياض مع شركة رزيق عبدالله سعيد الجدرابي الثبتي وشركاؤه المحدودة
19	2025/11/11	إعلان الشركة العقارية السعودية عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 30-09-2025
20	2025/11/23	توقيع اتفاقية إطارية مع شركة اكسبو 2030 الرياض لإحدى شركاتها التابعة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية «بنية».
21	2025/11/30	توقيع عقد مع الشركة العقارية السعودية للتعمير «تعمير»، إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، لتنفيذ أعمال مشروع النرجس بزئس بارك بحي النرجس بمدينة الرياض.

التقرير الاستراتيجي

38	كلمة رئيس مجلس الإدارة
40	كلمة الرئيس التنفيذي المكلف
42	لمحة عامة عن السوق والقطاع
45	استراتيجية العقارية
48	نموذج الأعمال
52	التحديات والفرص.. نسبق بخطوة
56	التوسعات والرؤى المستقبلية
58	رؤية 2030
59	التحول الرقمي والأتمتة
61	الأمن السيبراني
61	البيئة والصحة والسلامة المهنية: معايير عالمية
64	الاستدامة

كلمة رئيس مجلس الإدارة نايف بن صالح الحمدان

السادة مساهمي الشركة العقارية السعودية الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استقراراً أكبر للسوق، إلى جانب تحديثات مرتبطة ببرنامج رسوم الأراضي البيضاء في مدينة الرياض وما ترتب عليها من تركيز أعلى على تعظيم الاستفادة من الأراضي وتسريع وتيرة التطوير العمراني ورفع كفاءة استخدام الأصول غير المستغلة. وعلى مستوى المشاريع، شهد العام البدء في أعمال مشروع سدرية 2- السكني والبدء في أعمال مشروع النرجس بزنس بارك المكتبي، إلى جانب الانتهاء من أعمال ترميم بوابة 6 واكتمال أعمال ترميم بعض وحدات الحي الدبلوماسي، فضلاً عن تسارع نسب الإنجاز في مشروع تلال الرياض التجاري ومجمع الريف السكني، بما يعزز جودة المحفظة ويخدم استدامة العوائد المستقبلية.

كما واصلت الشركة تعزيز ممارساتها في مجالات إدارة المخاطر والأمن السيبراني وتنمية رأس المال البشري والسلامة، بما يعزز الثقة مع المساهمين والمستثمرين وكافة أصحاب المصلحة، ويؤسس لمسار نمو أكثر انضباطاً واستدامة، مع تحقيق «صفر» إصابات عمل في الأعمال الإنشائية خلال عام 2025م.

وتنتقل إلى المرحلة المقبلة بثقة، مستندين إلى استراتيجية واضحة ومحفظة مشاريع واعدة وهيكل مالي متين وفريق عمل كفء، بما يمكّن الشركة من مواصلة تحقيق قيمة مستدامة لمساهميها.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى القيادة الرشيدة – حفظها الله – على دعمها لمسيرة التنمية، كما أشكر زملائي أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع منسوبي الشركة، ومساهميننا الكرام، على دعمهم وثقتهم المستمرة. وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

يسرني أن أضع بين أيديكم تقرير مجلس إدارة الشركة عن العام المالي 2025م، تحت عنوان «هوية راسخة.. ونمو مستدام»، والذي يعكس مرحلة مهمة من مسيرة الشركة تزامنت مع نمو وتحولات نوعية يشهدها القطاع العقاري في المملكة، مدفوعة بمستهدفات رؤية السعودية 2030، وارتفاع متطلبات الحوكمة والشفافية والكفاءة التشغيلية.

وخلال عام 2025م، حققت الشركة نتائج مالية وتشغيلية إيجابية، حيث بلغ صافي الدخل العائد للمساهمين (295.96) مليون ريال وارتفعت ربحية السهم إلى (0.79) ريال، مواصلةً مسار التحسن للعام الرابع على التوالي. وتعكس هذه النتائج متانة نموذج الأعمال وفاعلية إدارة الأصول، إلى جانب الأثر الإيجابي للتكامل بين الشركة الأم وشركاتها التابعة، وما أسهم به هذا التكامل في تنويع مصادر الدخل وتعزيز القدرة على التنفيذ ورفع كفاءة استثمار الموارد على مستوى المجموعة.

وانطلاقاً من مسؤوليات مجلس الإدارة في الحوكمة والإشراف الاستراتيجي وحماية مصالح المساهمين، واصل المجلس متابعة تنفيذ الاستراتيجية المحدثة والممتدة حتى عام 2027م، بما يضمن تنمية محفظة الأصول المُدرّجة للدخل، وتنويع مصادر الإيرادات، وتعزيز التحول الرقمي، وتحسين الهيكل الرأسمالي، وترسيخ مبادئ الحوكمة والاستدامة.

وفي الوقت ذاته، شهد عام 2025م تطورات تنظيمية مؤثرة على السوق العقاري في مدينة الرياض، من أبرزها تنظيمات تهدف إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بما يحقق



كلمة الرئيس التنفيذي المكلف خالد بن علي السحيباني

مساهمينا الكرام وشركاء النجاح، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

كان عام 2025م عامًا مهمًا في مسيرة الشركة العقارية السعودية، حيث واصلنا البناء على هوية راسخة ومحفظة أصول استراتيجية، مع تركيز واضح على النمو المستدام عبر تعظيم قيمة الأصول ورفع كفاءة التشغيل وتسريع التحول الرقمي، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وعلى الصعيد التشغيلي، واصلنا تحسين تجربة العملاء ورفع انضباط العمليات، وكان من أبرز ما تحقق خلال العام أتمتة منصة أعمال التأجير على نظام (SAP)، واعتماد السياسات والإجراءات المنظمة لأعمال قطاعات الشركة، إلى جانب إدارة أعمال الترميم والتشغيل المتزامنة بكفاءة عالية بما ضمن استمرارية الأعمال وحماية تجربة المستأجرين. كما أسهم نموذج العمل على مستوى المجموعة، من خلال التكامل بين الشركة الأم وشركاتها التابعة، في دعم التنفيذ ورفع الكفاءة التشغيلية وتوحيد المعايير، بما انعكس على جودة التسليم وسرعة الإنجاز وتحسين الأثر التشغيلي والمالي للمشاريع. وعلى مستوى المشاريع، شهد عام 2025م انطلاقة وتنفيذًا متسارعًا لمشاريع استراتيجية تعزز تنويع العوائد وجودة الأصول، حيث بدأنا أعمال مشروع سدرية 2 السكني ومشروع النرجس بنرس بارك المكتبي، وأنهينا أعمال ترميم بوابة 6، واكتملت أعمال ترميم بعض وحدات الحي الدبلوماسي، فضلًا

عن تسارع نسب الإنجاز في مشروع تلال الرياض التجاري ومجمع الريف السكني، ضمن نهج تنفيذي متوازن يراعي متغيرات السوق ويستهدف رفع جاهزية التشغيلية وتعظيم القيمة. وفي ظل التطورات التنظيمية التي شهدها عام 2025م في مدينة الرياض، وعلى تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر وما تعكسه من متطلبات أعلى لكفاءة إدارة المحفظة وتعظيم العائد من الأصول، إلى جانب تحديثات رسوم الأراضي البيضاء في الرياض وما ترتب عليها من تركيز أكبر على جاهزية التطوير، ركزنا على تعزيز جودة الإيرادات، وتسريع جاهزية المشاريع، ورفع كفاءة إدارة الأصول، بما يحافظ على تنافسية محفظة الشركة ومرونتها التشغيلية.

ونتطلع إلى عام 2026م وما بعده بثقة، مع التزامنا بمواصلة تحسين تجربة العملاء، وتسريع التحول الرقمي، وتعميق الشراكات الاستراتيجية، وتعزيز كفاءة الإنفاق وترسيخ الحوكمة، بما يدعم استدامة النمو ويعزز مكانة الشركة كلاعب وطني رائد في قطاع التطوير العقاري.

وفي الختام، أتقدم بجزيل الشكر لمجلس الإدارة على دعمه وتوجيهه، ولمساهمينا الكرام على ثقتهم، ولجميع منسوبي الشركة والشركات التابعة على تفانيهم وجهودهم التي تمثل الأساس الحقيقي لما تحقق من إنجازات.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



لمحة عامة عن السوق والقطاع

تسارع الاقتصاد الكلي

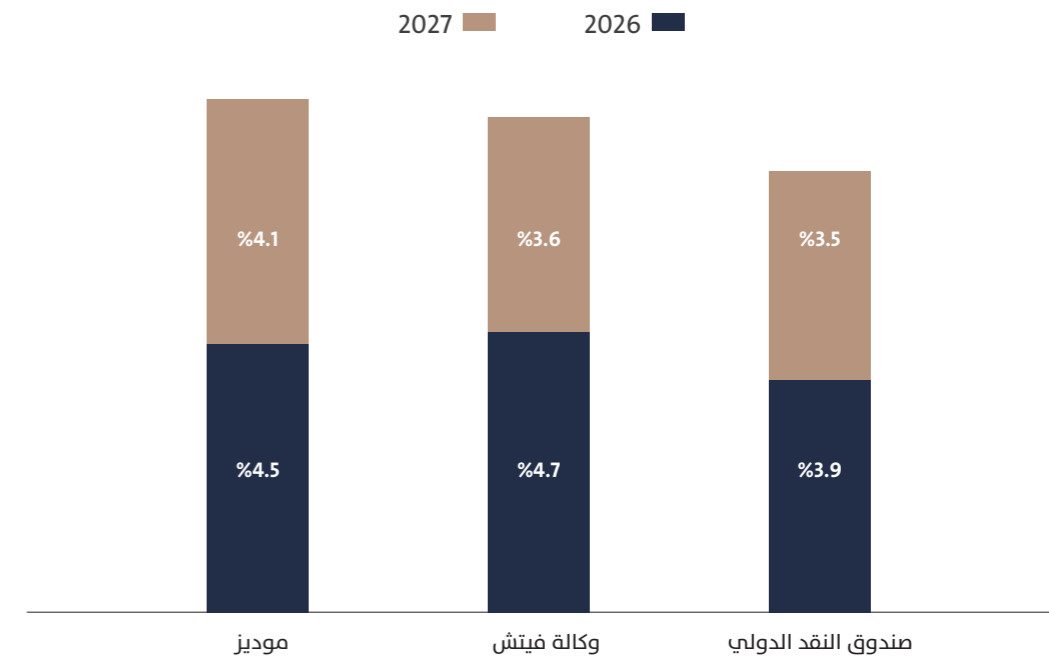
السياحة العالمية « أداء استثنائياً للمملكة، حيث تصدرت دول العالم في نمو إيرادات السياحة الدولية، وحققت زيادة بنسبة 102% في أعداد السياح الدوليين مقارنة بالفترة المرجعية لعام 2019م. ويسهم هذا الزخم السياحي في تعزيز النشاط العقاري عبر التوسع في منظومة التراخيص السياحية، ورفع الطاقة الاستيعابية لمرافق الضيافة، ودعم المشاريع السياحية الواعدة، بما يوفر فرص عمل جديدة ويحفز قطاعات الضيافة والسكن والتجزئة. ومع توقع استقبال 150 مليون سائح سنوياً بحلول 2030، تتعزز النظرة الإيجابية لقطاع التطوير العقاري، خصوصاً في مشاريع الضيافة والتطوير المتعدد الاستخدامات، ما يتيح فرصاً واعدة أمام الشركة العقارية السعودية لتوسيع محفظتها والمساهمة في تطوير المشهد العمراني للمملكة.

يوصل القطاع العقاري في المملكة ترسيخ دوره كأحد محركات النمو الاقتصادي الرئيسية، مدعوماً بالزيادة السكانية وتنامي أعداد المقيمين، إضافةً إلى الاستثمارات الحكومية الضخمة الموجهة لتطوير المدن ورفع جودة الحياة. وقد شهد القطاع خلال الأعوام الأخيرة تحولاً هيكلياً مهماً يستهدف تعزيز مساهمته في الناتج المحلي بما يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، فيما أسهم التطور التشريعي - ولا سيما السماح بتملك غير السعوديين للعقارات - في رفع جاذبيته وتعزيز قدرته التنافسية على المستويين الإقليمي والعالمي. وفي موازاة النمو العقاري، يبرز القطاع السياحي كرافعة داعمة تعزز الطلب على منتجات الضيافة والعقار؛ إذ سجّل بند السفر في ميزان المدفوعات فائضاً قدره 32.2 مليار ريال خلال النصف الأول من عام 2025م، انعكاساً لارتفاع حركة السياحة وتنوع الأنشطة المرتبطة بها. كما أظهر تقرير «باروميتر

الاقتصاد العالمي. ومن المتوقع أن يسجل الناتج المحلي الإجمالي نمواً يقارب 5% في عام 2026م، مدفوعاً بعاملين رئيسيين: تعافي مستويات إنتاج النفط الخام مع الرفع التدريجي لقيود تحالف «أوبك بلس»، واستمرار النمو القوي في القطاع غير النفطي.

تشير التوقعات إلى أن الاقتصاد السعودي يتجه نحو تحقيق نمو قوي ومستدام، مدعوماً بالتحويلات الهيكلية الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية التي انطلقت منذ عام 2016، وبالاحتياطات المالية القوية، واستمرار التوسع في القطاع غير النفطي. وتضع هذه المرتكزات المملكة في موقع اقتصادي قوي يمكنها من مواجهة حالة عدم اليقين في

توقعات نمو الاقتصاد السعودي لعامي 2026م - 2027م



المصادر: صندوق النقد، وكالة فيتش، وموديز



الإجمالي للمملكة نمواً بنحو 4% في عام 2026م، مدفوعاً أيضاً بالرفع التدريجي لقيود الإنتاج النفطي. كما تشكل الفعاليات العالمية الكبرى المرتقبة - مثل الألعاب الآسيوية الشتوية 2029، وإكسبو 2030، وكأس العالم لكرة القدم 2034 - عاملاً مؤثراً في تعزيز النمو الاقتصادي، نظراً لما تتطلبه من استثمارات كبيرة في البنية التحتية والمرافق العامة، بما ينعكس إيجاباً على النشاط غير النفطي ويدعم النمو المستدام للناتج المحلي.

يمثل الطلب المحلي أحد المحركات الأساسية لنمو القطاع غير النفطي خلال السنوات المقبلة، إذ يسهم ارتفاع عدد السكان وزيادة الإنفاق الداخلي في دعم الطلب الكلي وتقليل الاعتماد على العوامل الخارجية المتقلبة، مثل أسعار النفط أو التجارة العالمية. كما يدفع هذا النمو القطاع الخاص إلى تعزيز استثماراته في البنية التحتية، والإسكان، وغير ذلك من القطاعات. ويتوقع صندوق النقد الدولي أن يسجل الناتج المحلي

استراتيجية العقارية

يركز على تنمية محفظة الأصول المُدرّجة للدخل لضمان تحقيق تدفقات نقدية مستقرة ومستدامة. وتركز الشركة في استراتيجيتها على تطوير محفظة الأراضي بهدف بيعها كوحدات مطوّرة أو استثمارها في مشاريع عقارية تجارية، وذلك بما يدعم توسع الأعمال وتحقيق قيمة مضافة للمساهمين.

تنطلق استراتيجية الشركة العقارية السعودية من هويتها المؤسسية التي تجسّد رؤيتها ورسالتها وقيمها الجوهرية، وتهدف إلى الإسهام في إثراء التجربة الحياتية داخل المملكة عبر إعادة تعريف التجربة العقارية وتبني مفهوم أنسنة المدن. وفي إطار تعزيز الاستقرار المالي وتحسين الهيكل الرأسمالي، وكانت الشركة قد اعتمدت في عام 2021م استراتيجية النمو (2021–2025)، وقامت في ديسمبر 2023م بتحديث استراتيجيتها وتمديد نطاقها حتى عام 2027م، بما

محركات نمو القطاع العقاري في المملكة:



بتملك غير السعوديين للعقارات تحولاً نوعياً في القطاع، كونه يأتي ضمن منظومة واسعة تضم أكثر من 20 تشريعاً عقارياً تستهدف تنظيم القطاع ورفع جاذبيته وموثوقيته. ومن شأن هذا التوجه دعم استقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وتعزيز استقرار الكفاءات والمواهب العالمية، ورفع مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي، التي بلغت 14% بنهاية عام 2024م. كما يدعم هذا الزخم موجة جديدة من الطلب مدفوعة بالمشاريع الوطنية الكبرى مثل نيوم والدرعية، بما يسهم في إعادة تشكيل القطاع على المدى المتوسط والطويل.

ويعكس الأداء المتسارع للقطاع أثر النمو السكاني وتزايد أعداد المقيمين على الطلب المتنامي على المنتجات العقارية السكنية والتجارية والفندقية. وفي المقابل، يعمل المطورون على توسيع مشاريعهم وزيادة حجم المعروض، بما يعزز جودة المنتجات العقارية ورفع تنافسيتها. كما تواصل الاستثمارات الحكومية دورها الحيوي في دعم القطاع، حيث خصص صندوق الاستثمارات العامة نحو 1.3 تريليون ريال للقطاع العقاري، من بينها 400 مليار ريال لمشاريع البنية التحتية الحيوية. وتشمل خطط الصندوق للسنوات الخمس المقبلة إضافة 90 ألف غرفة فندقية و200 ألف وحدة عقارية، بما يسهم في تلبية احتياجات النمو السكاني والاقتصادي. أما على الصعيد التنظيمي، فمن المتوقع أن يحدث السماح

ركائز الاستراتيجية

التميز القائم على العميل

وضع رضا العميل في صميم العمل وتقديم تجربة عقارية إنسانية ومتمحورة حوله.

تحسين جودة الخدمات، تعزيز مكانة العلامة التجارية، وبناء علاقات طويلة الأمد تركز على الثقة المتبادلة وصنع قيمة فارقة.

الابتكار والتحديث

تبني أحدث التقنيات والممارسات المبتكرة لرفع كفاءة الأداء.

تحسين إدارة الأصول، زيادة كفاءة العمليات، وتقديم منتجات عقارية حديثة متوافقة مع تطورات السوق.

النمو المالي المستدام

تعظيم العوائد المالية وضمان الاستقرار المالي على المدى الطويل.

إدارة التكاليف بكفاءة، وتنويع مصادر الدخل.



المحاور المستهدفة

المحور الأول



الهدف

تطوير القدرات المؤسسية وبناء هيكل مالي متين.



آلية التنفيذ

تطوير النموذج التشغيلي، بناء هيكل مالي صحي، الحفاظ على السيولة النقدية، ورفع مستوى الكفاءات المؤسسية.

تعزيز
الوضع
الداخلي

المحور الثالث



الهدف

رفع القيمة الاستثمارية والتشغيلية للكيانات التابعة.



آلية التنفيذ

متابعة نمو شركة «بنية»، إدارة التحول الاستراتيجي لشركة «تعمير»، وتعزيز التكامل التشغيلي والتوسع المحلي لشركة «ممتلكات».

تعزيز المحفظة
الاستثمارية
للشركات
التابعة

المحور الرابع



الهدف

تحقيق التوازن المالي عبر الموازنة بين المشاريع التشغيلية ومشاريع البيع.



آلية التنفيذ

التركيز على التوسع في التطوير العقاري لزيادة حجم المحفظة المُدجّرة للدخل، وطرح مشاريع سكنية تلبي احتياجات السوق المتزايدة.

النمو والتوسع
في المحفظة
العقارية

المحور الثاني



الهدف

رفع كفاءة وربحية الأصول القائمة المُدجّرة للدخل.



آلية التنفيذ

متابعة عمليات تحسين وتجديد العقارات الحالية لزيادة فعاليتها التشغيلية.

تجديد
المحفظة العقارية
الحالية

نموذج الأعمال

النموذج على تنوع الأنشطة والمحفظة العقارية والأصول الاستثمارية، مدعومًا بشبكة من الشركات التابعة التي توفر خدمات متكاملة تدعم عمليات الشركة داخل المملكة وخارجها.

تتبنى الشركة العقارية السعودية نموذج أعمال متكاملًا ومتنوعًا يدعم تحقيق مستهدفاتها الاستراتيجية، من خلال الجمع بين أنشطة التطوير العقاري والاستثمار بما يسهم في تعزيز التدفقات النقدية واستدامة النمو. ويرتكز هذا

ويقوم نموذج الأعمال لدى الشركة على دعامتين رئيسيتين:

تنوع الأصول:

تمتلك الشركة محفظة متنوعة تشمل أراضي غير مطوّرة ذات إمكانات نمو مرتفعة، بالإضافة إلى مجمعات تجارية وسكنية مُدرّجة للدخل، بما يعزز الاستقرار المالي ويدعم تدفق الإيرادات المستدامة.

الاستثمارات المباشرة:

تحتفظ الشركة باستثمارات نقدية مباشرة في شركات تابعة وشركات أخرى، ما يمكّنها من تعزيز التكامل عبر سلسلة القيمة العقارية وتقديم خدمات متكاملة تدعم أنشطة التطوير والاستثمار.

التكامل التشغيلي للشركات التابعة

ورفع كفاءة الأداء من خلال تقديم خدمات رئيسية تدعم عمليات الشركة الأم. وتتمثل أبرز أدوار هذه الشركات في:

تُعد الشركات التابعة جزءًا أساسيًا من نموذج أعمال الشركة العقارية السعودية، حيث تسهم في تحقيق تكامل تشغيلي

إدارة وتشغيل الأصول:

الإشراف على تشغيل وإدارة الأصول العقارية القائمة والمُدْرَجَة للدخل، بما يعزز جودة التشغيل وكفاءة الاستخدام.

تنفيذ أعمال المقاولات:

تنفيذ عقود المقاولات الخاصة بمشاريع الشركة العقارية، بما يضمن الالتزام بمعايير الجودة والجدول الزمني وتحسين مستوى الكفاءة في التنفيذ.

الأنشطة الرئيسية للعقارية وشركاتها التابعة

الأنشطة الرئيسية

الوصف والهدف

التطوير والاستثمار

استثمار الأراضي، التطوير العقاري، الاستثمار العقاري، وبيع الفل والأراضي.

حيازة الأراضي ذات المواقع الاستراتيجية بناءً على دراسات سوقية دقيقة، وتقديم حلول تطوير متكاملة (سكني وتجاري) بأعلى معايير الجودة والابتكار.

الخدمات الهندسية والبنية التحتية

البنية التحتية والمقاولات، وعقود البناء والتشغيل والنقل.

تنفيذ خدمات البنية التحتية وأعمال المقاولات (طرق، شبكات، وجسور) بالتركيز على الجودة، والدخول في شراكات مع القطاع العام والعملاء الرئيسيين (مثل روشن، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وكذلك المشاريع الوطنية الضخمة مثل بوابة الدرعية و اكسبو 2030).

الإدارة والتشغيل والمساندة

إدارة الممتلكات والمرافق، تأجير المكاتب والمعارض، الصيانة والتشغيل.

تقديم حلول متكاملة لصيانة وتشغيل وإدارة المباني والمرافق والممتلكات، وتوفير مساحات تأجير مرنة للأعمال.

الخدمات المتخصصة

الخدمات الاستشارية والإدارية، والتشطيبات وأعمال الديكور.

تقديم استشارات متخصصة في صناعة البناء والتسويق والإشراف على المشاريع، وتوريد وتركيب أعمال التشطيبات والديكور.

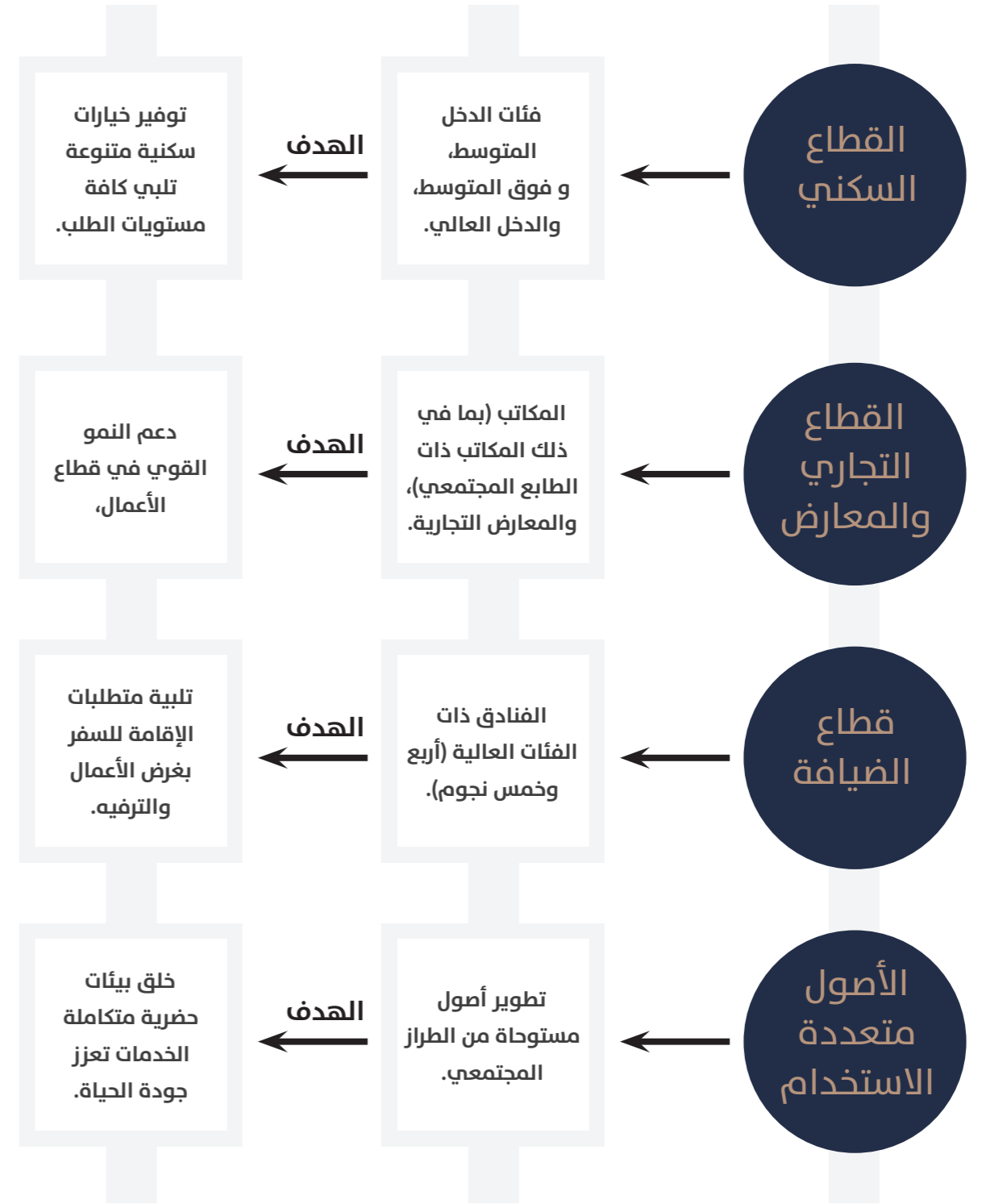
الأسواق المستهدفة



العملاء المستهدفون



القطاعات المستهدفة

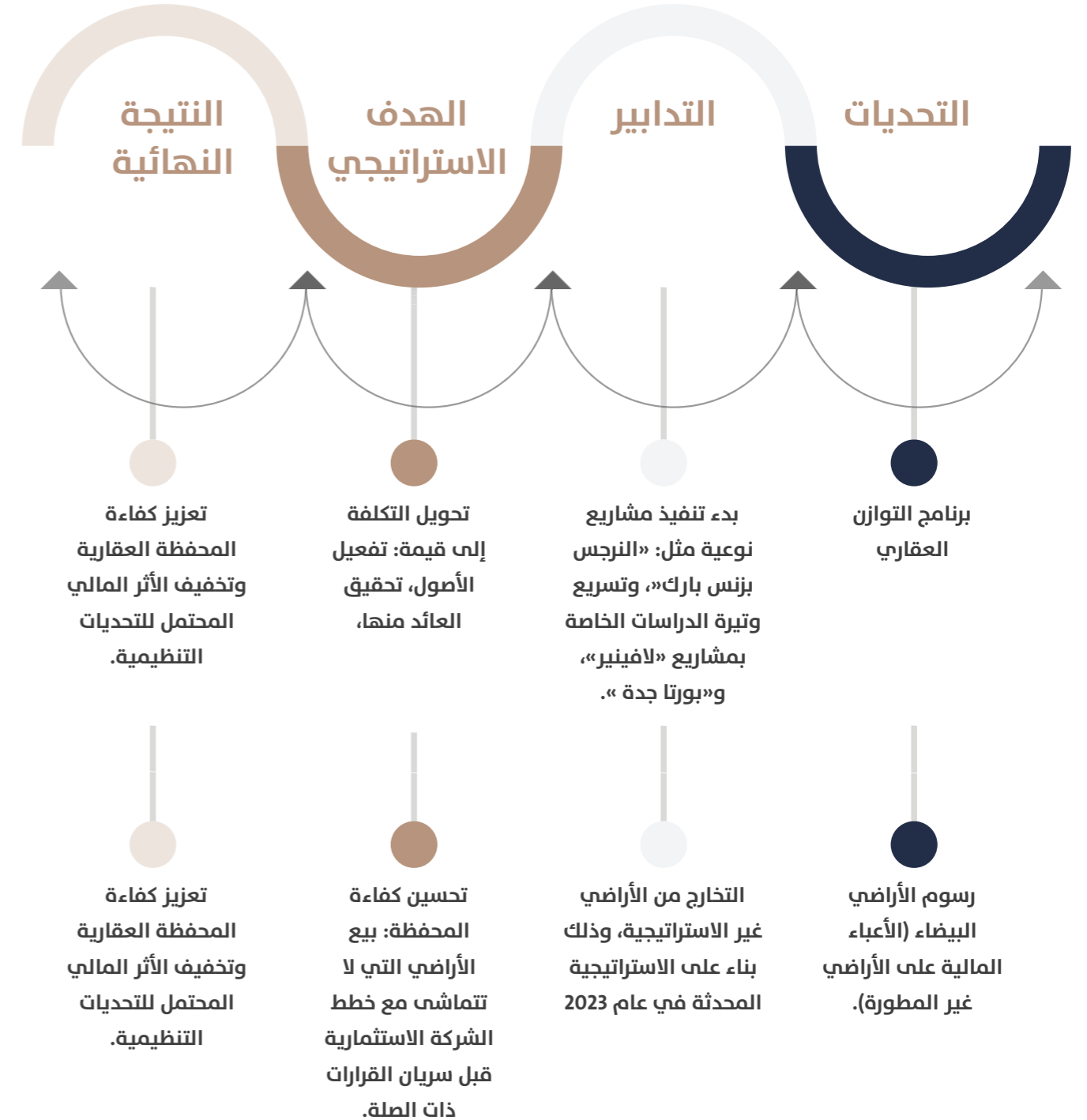




التحديات والفرص.. نسبق بخطوة

واجهت الشركة العقارية السعودية خلال عام 2025م عددًا من التحديات التنظيمية والمالية التي استدعت استجابة سريعة ومرنة تسهم في تعزيز الكفاءة التشغيلية وإدارة المخاطر بفاعلية. وفي هذا الإطار، سارعت الشركة إلى تسريع وتيرة تطوير الأراضي غير المستغلة بهدف تحقيق عوائد مجدية وتفادي الرسوم المرتبطة بها، ما أسهم في رفع كفاءة المحفظة العقارية والحد من الأثر المالي المحتمل للتحديات التنظيمية. وقد تمكنت الشركة من تحويل هذه التحديات إلى فرص للنمو وتعزيز القيمة، وذلك من خلال تحسين إدارة الأصول، ورفع مستوى الجاهزية التشغيلية، واستثمار الظروف التنظيمية والاقتصادية لتقوية موقعها التنافسي في السوق.

آليات مواجهة تحديات 2025م





قامت الشركة العقارية بالعمل بنهج استباقي وذلك عبر إطلاقها لعددٍ من المبادرات الاستراتيجية والتشغيلية خلال عام 2025م، تمثّلت فيما يلي:

المبادرات والإنجازات الاستراتيجية لعام 2025م



الحوكمة والاستثمار المؤسسي (الامتثال وتعزيز العائد)

- ✓ تنفيذ خطة نضج الحوكمة للمساهمة في حماية حقوق أصحاب المصلحة.
- ✓ تنفيذ خطط استثمارية جديدة مُدرة مالياً (لتنويع مصادر الدخل وزيادة العائد).
- ✓ تفعيل إدارة المشاريع المؤسسية (E-PMO): تأسيس إطار عمل موحد ومنهجيات واضحة لتخطيط وتنفيذ ومتابعة المبادرات والمشاريع.
- ✓ تحقيق النمو في الأرباح للعام الرابع على التوالي.



محفظة الأصول (الأصول المدرة للدخل)

- ✓ رفع محفظة الأصول المدرة للدخل عبر تجديد الأصول القائمة.
- ✓ إنجاز معظم أعمال مشروع مجمع الريف السكني بحي السفارات وتلال الرياض التجاري بحي الملقا.



تجربة العميل ورأس المال البشري (الجودة الداخلية والخارجية)

- ✓ قياس مستوى رضی العميل بصفة دورية.
- ✓ تطوير معايير وتحديد الفريق ذي الأداء العالي حسب منهجية معتمدة.
- ✓ العمل الممنهج الطامح إلى تحسين وخلق بيئة عمل إيجابية.



المبيعات وإدارة الأصول (تحقيق الإيرادات وتسييل الأصول)

- ✓ البدء في بيع الأراضي السكنية المتبقية في مشروع «العقارية بارك».
- ✓ البدء في بيع الأرض التجارية في مشروع «العقارية بارك».
- ✓ تنفيذ الخطة المعتمدة لبيع الأسهم والأراضي غير الاستراتيجية (لتحسين هيكله المحفظة وتوليد السيولة).
- ✓ إطلاق مشروع «في سدره 2» (للتوسع السكني وزيادة حجم الأعمال).
- ✓ إطلاق مشروع «النجس بنس بارك» (للتوسع المكثبي وزيادة حجم الأعمال).



الكفاءة التشغيلية والتطوير (هيكله العمليات وضمان الجودة)

- ✓ بناء النموذج التشغيلي لإدارة التطوير وبناء نظام مراقبة الأداء.
- ✓ تحديد قائمة وفحص الجودة في بنود التسليم المعتمدة للمشاريع.
- إطلاق منصة رقمية متكاملة لإدارة عمليات التطوير العقاري.
- رفع مستوى الأتمتة من خلال ما يلي:
- تجهيز منصة العميل الموحدة «سوق العقارية (Market Place)».
- إطلاق منصة الموظف الموحدة «Fiori SAP».
- تطوير وتوسيع نطاق استخدام الأنظمة الرقمية لأتمتة العمليات الداخلية.

التوسعات والرؤى المستقبلية

وفي هذا السياق، تعمل الشركة على إعداد الدراسات بتطوير «مجمع العقارية الأولى» ليكون مشروعًا نموذجيًا في مدينة الرياض، يعكس توجهاتها نحو تقديم منتجات عقارية عالية الجودة تسهم في تعزيز المشهد العمراني وتلبية احتياجات السوق المحلية، ليشكل إضافة بارزة إلى محفظة الشركة العقارية.

ومن المتوقع أن تسجل الشركة أداءً قويًا خلال الفترة المقبلة على المستويين التشغيلي والمالي، مدعومًا بتسليم وتشغيل المشاريع الجديدة. ومن شأن استمرار نمو الإيرادات والأرباح أن يساهم في تعزيز الحصة السوقية وترسيخ المكانة التنافسية للشركة.

تعتمد الشركة العقارية السعودية استراتيجية توسعية تستهدف تطوير مشاريع رائدة وعالية الجودة تسهم في تعزيز المشهد العمراني وتلبية احتياجات السوق. وتركز هذه الاستراتيجية على قطاعات التطوير التجاري والسكني وقطاع الضيافة، بما يدعم تنويع المحفظة ورفع كفاءة الأصول.

وفي إطار خطتها المستقبلية، تعزز الشركة مواصلة التوسع في مشاريع التطوير العقاري داخل المدن الرئيسية في المملكة، مع التركيز على ما يلي:

- تطوير مشاريع سكنية متميزة تلبي الطلب المتزايد في السوق.
- إنشاء مجمعات تجارية متعددة الاستخدامات تعزز حيوية النسيج الحضري وتدعم النشاط الاقتصادي.

إطلاق مبيعات مشروع «سدرة 2»

الهدف



دعم استراتيجية الشركة في التوسع السكني وزيادة التدفقات النقدية.



خطة العمل لعام 2026م

خطة وتصميم مشروع «العقارية الأولى»

الهدف



الانتهاء من وضع الخطة والتصميم.



استلام مشروع «مجمع الريف السكني»

الهدف



تعزيز محفظة المشاريع الجاهزة للتشغيل وتنويع مصادر الدخل.



اكتمال تسليم الوحدات السكنية لمشروع «سدرة 1»

الهدف



تحقيق مستهدفات التمكين السكني ودعم النتائج التشغيلية والمالية للشركة من خلال الاعتراف بالإيرادات.



رؤية 2030

تمثل رؤية السعودية 2030 إطارًا وطنيًا شاملاً يستند إلى ثلاثة محاور رئيسية متكاملة هي: مجتمع حيوي، اقتصاد مزدهر، ووطن طموح. ويُعد تمكين المواطن وتحسين جودة حياته حجر الأساس لهذه الرؤية الطموحة.

ومنذ إطلاقها في عام 2016م، أسهمت الرؤية في تحقيق تحولات إيجابية واسعة في مختلف مناطق ومدن المملكة، انعكست في تطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة، وتعزيز الفرص الاقتصادية. ويزر القطاع العقاري كأحد المحركات الرئيسية في دعم مستهدفات الرؤية وتحقيق التنمية المستدامة.

ولتعزيز دور القطاع العقاري في تحقيق مستهدفات رؤية 2030، جرى اعتماد استراتيجية شاملة لتطوير قطاع حديث ومستدام يعزز تنافسيته، ويرتكز على المحاور التالية:

- **معالجة تحديات السوق:** العمل على إيجاد سوق عقاري أكثر استقرارًا وجاذبية للاستثمار.
- **تحفيز الابتكار:** تبني التقنيات الحديثة في البناء والتصميم لدعم استدامة نمو القطاع.
- **تطوير البيئة التشريعية:** تعزيز بيئة الأعمال من خلال سن أنظمة وتشريعات متقدمة.
- **تحسين الحوكمة والشفافية:** رفع مستوى التنظيم وتوفير بيانات سوقية دقيقة تعزز كفاءة السوق.

التحول الرقمي والأتمتة

ويمثل التحول الرقمي أحد المحركات الرئيسية لتحقيق الكفاءة التشغيلية وتطوير بيئة الأعمال، حيث تهدف الشركة إلى أتمتة جميع الخدمات الممكنة بحلول عام 2027م. وقد سجلت الشركة تقدمًا ملموسًا في هذا المسار، إذ بلغت نسبة الأتمتة نحو 55% في ديسمبر 2025، مع استمرار العمل على رفع هذه النسبة تدريجيًا خلال السنوات المقبلة.

تضع الشركة العقارية السعودية التحول الرقمي وأتمتة الخدمات في مقدمة أولوياتها الاستراتيجية، إيمانًا منها بأهمية تعزيز كفاءة نموذج الأعمال وتقديم خدمات نوعية تعتمد على حلول وتقنيات حديثة. ويأتي هذا التوجه انسجامًا مع التزام الشركة بدعم تحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030 في بناء اقتصاد قائم على المعرفة والابتكار، وتعزيز الاعتماد على التقنيات الرقمية في مختلف القطاعات.

محاور استراتيجية التحول الرقمي

وسلسلة عبر القنوات الرقمية بما يعزز قيمة التجربة ويزيد من رضا العملاء.

✓ **الحوكمة الرقمية:** لضمان توافق الأنظمة التقنية مع أفضل الممارسات والمعايير العالمية، وتوفير الأدوات التقنية الداعمة لتحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية.

تقوم إدارة التحول الرقمي بدور محوري في قيادة هذا التغيير المؤسسي، من خلال التركيز على ثلاثة محاور رئيسية تهدف إلى الارتقاء بالأداء وتعزيز التميز التشغيلي:

✓ **أتمتة العمليات:** لتحسين الكفاءة التشغيلية وتسريع الإجراءات وتسهيلها من خلال حلول تعتمد على التقنية.

✓ **تحسين تجربة العميل الرقمية:** لتقديم خدمات متطورة

• **تمكين القطاع الخاص:** دعم مشاركة القطاع الخاص في الاستفادة من الفرص العقارية التي تسهم في نمو الاقتصاد وتوفير الوظائف وزيادة الخيارات السكنية والاستثمارية.

وتتسق استراتيجية الشركة العقارية السعودية مع مستهدفات رؤية 2030، حيث تمثل الرؤية أحد المدخلات الرئيسية في صياغة توجهات الشركة الاستراتيجية. وقد تجلّى هذا التوافق في مبادرات نوعية تخدم الأهداف الوطنية، أبرزها:

- **تمكين الأسر السعودية من تملك المنازل:** من خلال الإسهام في رفع نسبة تملك المواطنين للمساكن، وهو أحد مركزات محور المجتمع الحيوي.
 - **إنشاء مجتمعات عمرانية متكاملة:** عبر التركيز على مفاهيم الأنسنة ووضع الإنسان في صميم التصميم العمراني، بما يتماشى مع أهداف جودة الحياة وتوفير بيئات سكنية وخدمية متكاملة.
- وتلتزم الشركة بمواصلة تنفيذ مشاريع نوعية تتماشى مع التوجهات التنموية للمملكة، وتلبي الطلب المتزايد المتوقع مع استضافة المملكة للفعاليات والأحداث العالمية الكبرى خلال السنوات المقبلة.

العقارية في قلب الفعاليات الكبرى

دعم البنية التحتية السياحية

- استكشاف الفرص الاستثمارية المستدامة
- دعم وتطوير البنية التحتية للسياحة في المملكة، تماشيًا مع مستهدفات رؤية 2030 في هذا القطاع.

المساحات المكتبية المتميزة

- تطوير مشاريع رائدة مثل «النجس برنس بارك»
- توفير مساحات مكتبية متقدمة تلائم احتياجات الشركات العالمية الراغبة في التوسع والاستثمار داخل المملكة.

قطاع الضيافة

- العمل على تنفيذ عدد من المشاريع الفندقية مثل مشروع بورتا جدة و لافينير
- تغطية متطلبات الإقامة المتزايدة ودعم نمو قطاع السياحة.



الأمن السيبراني

- الالتزام بالمعايير والسياسات الصادرة عن هيئة الأمن السيبراني والجهات الرقابية ذات الصلة.
 - تنفيذ خطة طوارئ شاملة تشمل إجراءات الاستجابة للحوادث، والتعافي من الكوارث، واستمرارية الأعمال.
- وتسهم هذه المنظومة الرقمية المتكاملة في دعم الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتعزيز مستوى الحوكمة والكفاءة التشغيلية، وتطوير التكامل بين الإدارات والأنظمة التقنية.

تعتمد الشركة العقارية السعودية استراتيجية متكاملة للأمن السيبراني تهدف إلى حماية البنية التحتية التقنية وتعزيز قدرة الشركة على مواجهة المخاطر الرقمية، من خلال التركيز على التدريب المستمر، وتبادل المعرفة، وتعزيز آليات الإبلاغ والاستجابة للحوادث. وتطبق الشركة مجموعة من الإجراءات لضمان أعلى مستويات الحماية الإلكترونية، وتشمل:

- تطبيق حلول مكافحة الفيروسات والبرمجيات الخبيثة.
- تحديث الأنظمة بشكل مستمر وإغلاق الثغرات الأمنية، مع تفعيل جدران حماية محدثة.

البيئة والصحة والسلامة المهنية: معايير عالمية

- في: توفير بيئة عمل آمنة وجاذبة، تدعم استقطاب الكفاءات والمحافظة عليها.
- ضمان سلامة ورفاهية جميع أصحاب المصلحة.
- تعزيز سمعة الشركة ورفع مستوى موثوقيتها في السوق.

تولي الشركة العقارية السعودية أهمية كبيرة لتطبيق أعلى معايير الصحة والسلامة المهنية، بوصفها أحد المرتكزات الرئيسية في منهجها الاستراتيجي والتشغيلي. ويعكس حصول الشركة على شهادة ISO 45001 التزامها الراسخ بتطبيق أفضل الممارسات العالمية في إدارة الصحة والسلامة المهنية وتعزيز ثقافة السلامة في بيئة العمل. وتؤمن الشركة بأن هذا النهج يمثل عنصرًا استراتيجيًا يسهم



أهم المنصات والمشاريع الرقمية لعام 2025م

الوصف	منصة العميل الموحدة	الفعالية	متكاملة مع نظام تخطيط موارد المؤسسات (ERP)، ومربوطة بالمنصات الوطنية (نفاذ، التوقيع الإلكتروني، وجو باي).
الوصف	منصة الموظف الموحدة (SAP FIORI)	الفعالية	تحسين كفاءة الموظف وسرعة إنجاز المعاملات الداخلية.
الوصف	نظام علاقات المستثمرين	الفعالية	تعزيز الشفافية وتسهيل التواصل الآمن والسلس مع المساهمين.
الوصف	تطبيق العقارية لإدارة المجمعات	الفعالية	تعزيز التواصل الفعال مع المستخدمين وتحسين جودة الحياة في المجمعات.
الوصف	نظام إدارة المهام	الفعالية	رفع كفاءة الحوكمة، تسريع عملية تسليم الأصول، وضمان التكامل بين الإدارات.
الوصف	تطوير نظام ERP (التخطيط المالي والتجاري)	الفعالية	تطوير جوهري في القطاعات المالية والتجارية ودعم الأعمال، وحل أكثر من 200 طلب تحسين تقني.
الوصف	الواجهة الرقمية لعمليات البيع والعقود؛ تتيح للعميل الوصول إليها من أي مكان.		
الوصف	تتيح للموظفين تنفيذ وإتمام جميع المعاملات التشغيلية من أي مكان، مع ربط مباشر بنظام البريد للموافقات.		
الوصف	يتيح للمساهمين البحث عن بياناتهم، رفع طلبات توثيق الشهادات، ومتابعة الأرباح إلكترونياً.		
الوصف	يمكن السكان والموظفين من إدارة الحياة اليومية رقمياً (تسجيل الزوار، حجوزات المرافق، والشكاوى).		
الوصف	أتمتة رحلة إفراغ الأراضي بالكامل حتى التسليم، ومنصة موحدة لاستقبال الطلبات التشغيلية لجميع الإدارات.		
الوصف	أتمتة دورة الشراء إلى الدفع، تعزيز عمليات الإقفال الشهري والتخطيط المالي، وتفعيل نظام إدارة المهام الداخلية.		

الوفيات نتيجة
الأمراض المرتبطة
بالعمل

0

الحالات المسجلة
للإصابة بالأمراض
المرتبطة بالعمل

0

الأنواع الرئيسية
للأمراض المرتبطة
بالعمل

0

صفر
حوادث
خلال
2025م



إجراءات الصحة والسلامة المهنية

الموظفون والعمال

الإبلاغ
والمشاركة
الفاعلة

إتاحة الفرصة لجميع العاملين للإبلاغ عن أي مخاطر محتملة، وتشجيعهم على تقديم الملاحظات حول جوانب السلامة ومعدات الوقاية الشخصية.

التدريب
والوعي
المستمر

عقد الدورات التدريبية المنتظمة في مجالات الصحة والسلامة والبيئة.

مراجعة
المخاطر
الدورية

مراجعة تصنيفات المخاطر وإجراءات احتوائها لضمان الفاعلية القصوى في الحد من المخاطر أو القضاء عليها نهائياً.

مقدمو الخدمات

التقييم
الدوري
للمخاطر

إعداد وتقييم مخاطر لكل مهمة على حدة، ومراجعتها دورياً لإدخال التغييرات اللازمة على إجراءات العمل أو المعدات.

وضع
خط
مخصصة

إعداد خطط محددة للصحة والسلامة والبيئة لكل مقدم خدمة، بما يتوافق مع مواصفات المشروع ومتطلباته.

الموافقة
المسبقة
والجاهزية

إجراء مقابلات مع الفرق الفنية وفرق الصحة والسلامة والبيئة للموافقة المسبقة عليهم وضمان جاهزيتهم للمهام.

المشاريع الميدانية

برامج
تدريب
الموقع

تقديم برامج تدريبية شاملة (عامّة ومخاطر محددة) للعاملين في الموقع تشمل: التعامل الآمن مع المواد الكيميائية، الإبلاغ عن الحوادث والمخاطر وشيكة الوقوع، الاستخدام الآمن للسلاسل ومعدات الوقاية الشخصية، وإدارة النفايات الخطرة.

مسؤولية
فريق
التطبيق

يُكلف فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة بتطبيق نظام الإدارة المهنية والتنسيق الفعال مع فرق التنفيذ (مهندسين، مشرفين، قادة فرق).

هيكل إدارة
الصحة
والسلامة

تعيين مدير مشروع أو مدير مسؤول عن الصحة والسلامة والبيئة لتولي إدارة الملف وتقديم هيكل تنظيمي واضح.

الاستدامة

تتبنى الشركة العقارية السعودية نهجاً متكاملاً للاستدامة يتجاوز متطلبات الامتثال التنظيمي ليشمل مبادرات استباقية في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة. ويأتي هذا الالتزام متسقاً مع شعار الشركة لهذا العام «هوية راسخة.. ونمو مستدام»، وبما يعكس توجهها نحو تحقيق قيمة طويلة الأجل لجميع أصحاب المصلحة.

يرتكز نهج الاستدامة في الشركة على ثلاثة محاور رئيسية:

- **المحور البيئي:** التركيز على رفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، من خلال تطبيق تقنيات الإضاءة الذكية، وتحسين عزل المباني، واستخدام أنظمة إعادة تدوير

المياه (Greywater)، وتعزيز المسطحات الخضراء في مشاريع الشركة

- **المحور الاجتماعي:** وضع العملاء والموظفين في قلب الاستراتيجية، ودعم برامج المسؤولية المجتمعية والتوطين بما يساهم في تحسين جودة الحياة وتنمية القوى العاملة الوطنية.

- **محور الحوكمة:** تعزيز الشفافية وحماية حقوق المساهمين، إلى جانب تطوير سياسات وإجراءات تضمن إدارة الموارد البشرية بعدالة وفق أفضل الممارسات.

محاور الاستدامة للشركة العقارية خلال 2025م

أولاً: الحوكمة

المساهمون والمستثمرون

- توفير المعلومات المناسبة في الوقت المناسب (عدالة وشفافية).
- تنفيذ سياسات صارمة للإفصاح عن البيانات المالية وتقارير الأداء.
- الاستمرار في دعم وتفعيل قسم علاقات المستثمرين لضمان سرعة وكفاءة معالجة الاستفسارات

تعزيز الثقة والشفافية وحماية حقوق المساهمين.

الموظفون

- موازنة سياسات الموارد البشرية مع معايير الحوكمة الفعالة.

ضمان إدارة شفافة وعادلة للمواهب والاستقرار المؤسسي.

ثانياً: المحور الاجتماعي

العملاء

- توفير وحدات تأجيرية (سكنية وتجارية) مكتملة الأركان والخدمات.
- توفير قنوات تواصل متنوعة واستجابة سريعة وفعالة.
- الاستجابة السريعة والفعالة لطلبات العملاء.

تحقيق رضا العملاء كمحرك أساسي للاستراتيجية وتحقيق أقصى قيمة للأصول.

رأس المال البشري

- استقطاب الكفاءات وتنمية القدرات المهنية للقوى العاملة.
- العمل على رفع مستويات التوطين ودعم سوق العمل المحلي.
- ترسيخ بيئة عمل جاذبة تعزز رفاهية واستقرار الموظفين.

تعزيز استدامة رأس المال البشري والالتزام بمعايير الحوكمة الاجتماعية.

المسؤولية المجتمعية

- التبرع بإجمالي 100 ألف ريال سعودي لجمعية الأطفال ذوي الإعاقة.
- تطوير مشاريع تلبي احتياجات السوق العقاري (بيع وتأجير).

إظهار الالتزام المباشر تجاه المجتمع والمساهمة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

رأس المال البشري: استدامة الأداء والتوطين

تولي الشركة العقارية السعودية اهتمامًا كبيرًا بتنمية رأس المال البشري وتعزيز بيئة العمل، وذلك من خلال التركيز على رفع مؤشرات التوطين وتطبيق منهجية منظمة لإدارة المواهب والشكاوى. وترتكز استراتيجية إدارة رأس المال البشري حتى عام 2027م على ثلاثة محاور رئيسية تهدف إلى إعادة تعريف دور الموارد البشرية وتعزيز مكانة الشركة كجهة جاذبة للمواهب:



بيئة عمل جاذبة

تعمل إدارة الموارد البشرية في الشركة على تعزيز بيئة العمل الداخلية من خلال مجموعة من المبادرات والإجراءات التي تهدف إلى رفع مستوى الرضا والانتماء وتحسين التجربة الوظيفية، وتشمل ما يلي:

- **تطبيق نظام إلكتروني لإدارة الموارد البشرية:** تعتمد الشركة نظام SAP Fiori لإدارة معظم عمليات الموارد البشرية، بهدف تقليل الاعتماد على الإجراءات الورقية، وتمكين الموظفين من تنفيذ طلباتهم إلكترونياً، مع إتاحة الوصول إلى النظام عبر الحواسيب والهواتف الذكية.
- **التدريب المستمر:** توفر الإدارة برامج تدريبية متخصصة وعامة لتطوير مهارات الموظفين ورفع كفاءاتهم، كما تلتزم الشركة بتدريب طلاب وطالبات التعليم العالي بنسبة لا تقل عن 2% من إجمالي عدد الموظفين دعماً لتنمية القدرات الوطنية، إضافة إلى الإفصاح عن بيانات التدريب السنوية عبر منصة « قوى ».
- **قياس الرضا والانتماء:** تُجري الشركة سنوياً، استبيان الانتماء الوظيفي لقياس مستويات رضا الموظفين وانتمائهم، بما يمكن الإدارة من متابعة الاتجاهات العامة واتخاذ الإجراءات التحسينية اللازمة.
- **تهيئة مناخ العمل وحفظ الحقوق:** تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأئحة التنفيذية لضمان الحفاظ على حقوق الموظفين والشركة، وتحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية، وتوضيح الحقوق والواجبات بشكل دقيق، مع مراعاة التغيرات المستمرة في سوق العمل والأنظمة ذات الصلة.

الدورات التدريبية لعام 2025م

97

إجمالي عدد المتدربين

21

عدد المتدربين خارج المملكة

88

عدد المتدربين داخل المملكة

109

عدد الدورات التدريبية

ثالثاً: المحور البيئي



تخفيض استهلاك الكهرباء والمساهمة في تقليل الانبعاثات الصفرية.

تطبيق ممارسات البناء المستدام لتقليل البصمة الكربونية التشغيلية.

تقليل استهلاك المياه العذبة والنقية والاعتماد على مبدأ إعادة الاستخدام.

إعادة استخدام المياه الرمادية (Greywater) في الري وتغذية المراحيض.

تعزيز كفاءة الطاقة لعام 2026م

تعتمد الشركة العقارية السعودية خلال عام 2026م البدء في توريد نظام محرك التردد المتغير (VFD) لمضخات نظام التكييف ويهدف هذا النظام الذكي إلى ضبط أداء المضخات وفق الاحتياج الفعلي، ما يساهم في تحقيق وفورات اقتصادية وبيئية ملموسة من خلال تقليل استهلاك الطاقة وتحسين التحكم في درجات الحرارة ورفع كفاءة التشغيل.

استقرار الموظفين

يمثل معدل دوران الموظفين مؤشرًا رئيسيًا على استقرار بيئة العمل وفاعلية سياسات الموارد البشرية. وقد سجلت الشركة العقارية السعودية معدل دوران منخفضًا بلغ 8.3% خلال عام 2025م، ما يعكس قدرة الشركة على استقطاب الكفاءات والاحتفاظ بها، ويؤكد جاذبية بيئة العمل الداخلية. ويأتي هذا الاستقرار نتيجة التزام الشركة بتوفير حزم تعويضات ومزايا منافسة تتجاوز الحد الأدنى للمتطلبات التنظيمية وتتماشى مع أفضل الممارسات في السوق.

وتقوم سياسة الأجور في الشركة على الأسس التالية:

- **رواتب تنافسية ومحفزة:** تعتمد الشركة استراتيجية مالية تضمن تقديم مستويات رواتب جاذبة للكفاءات، مع التزام كامل بضوابط وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
- **تفوق على الحد الأدنى للأجور:** لا يقتصر التزام الشركة على تطبيق الحد الأدنى للأجور المحدد من قبل الجهة التنظيمية، بل يتجاوز ذلك، حيث يتخطى الحد

الأدنى المعتمد في هيكل الرواتب الداخلي الحد الأدنى الحكومي، بما يعكس حرص الشركة على توفير بيئة عمل مستدامة ومجزية.

- **هيكل حوافز متوازن:** تعتمد رواتب الموظفين على مكونات رئيسية تشمل الراتب الأساسي إلى جانب بدلات السكن والمواصلات، بما يحقق توازنًا بين الأجر الثابت والحوافز الداعمة.

- **عدالة مع الموظفين بدوام جزئي والمؤقتين:** تلتزم الشركة بأنظمة العمل السعودية في معاملة العاملين بدوام جزئي والموظفين المؤقتين، بحيث يحصلون على المزايا المستحقة أسوة بالموظفين بدوام كامل، وبما يتناسب مع ساعات عملهم الفعلية.

ويشهد إجمالي الإنفاق على الرواتب والمزايا المتعلقة بها ارتفاعًا سنويًا متدرجًا، دعمًا لاستقطاب الكفاءات الجديدة وتعزيز قدرة الشركة على جذب المواهب والحفاظ عليها.

آلية الشكاوى والتواصل الداخلي

قناة التواصل الأساسية

التواصل عبر البريد الإلكتروني مع الإدارات المعنية.

الإجراءات المتبعة

الأهداف

استقبال الشكاوى والتحقق

إدارة الموارد البشرية والخدمات الإدارية مسؤولية عن استقبال الشكاوى، البحث، والتحقق من التفاصيل.

ضمان تنفيذ سياسات الشركة وحل الخلافات بمساواة وعدل.

حل الخلافات (الوساطة)

قد يتم عقد اجتماع مع المدير المباشر للاستفسار ومناقشة المسألة، لتجنب تقديم شكوى رسمية مباشرة إذا أمكن.

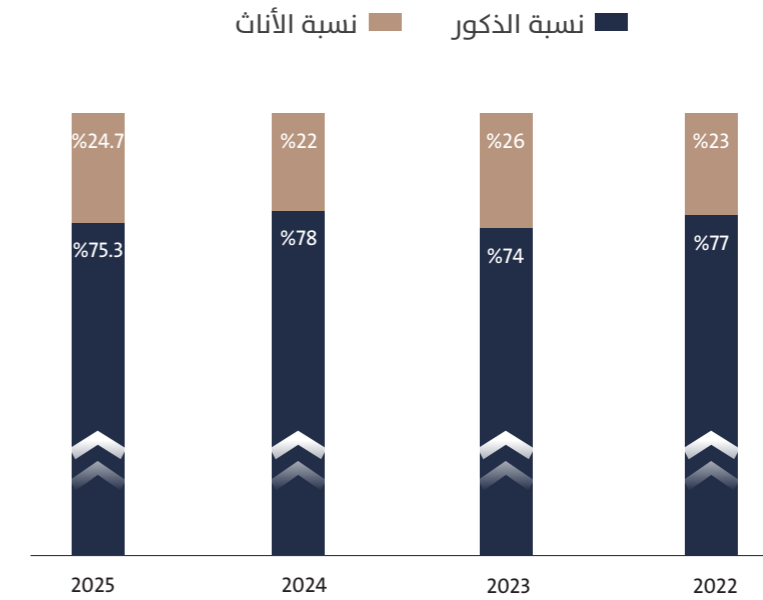
حل القضايا داخلياً بفعالية وبعيداً عن التصعيد.

التحليل والتقارير

إعداد تقرير شامل يشمل تصنيف الشكاوى، وأسماء المتقدمين، وتقديم مقترحات وحلول لكل شكوى.

استخدام الشكاوى كأداة لتحسين بيئة العمل وتحديد نقاط الضعف المؤسسية.

نسبة الموظفين الذكور والإناث في آخر 5 سنوات



إدارة المخاطر

المستمر، وذلك من خلال تعميق دورة إدارة المخاطر (تحديد، تقييم، معالجة، ومتابعة) وربطها بشكل مباشر بالعمليات اليومية. وفي هذا السياق، أطلقت مبادرة لتحديد المخاطر بالشراكة مع الإدارات الأكثر تماساً مع العمليات التشغيلية الجوهرية، بما أسهم في تعزيز جودة البيانات المدخلة في سجلات المخاطر، وتحسين التحليل وتمكين القرارات الوقائية.

استناداً إلى الإطار العام لإدارة المخاطر المعتمد، والذي أسس لمنهج عملي متكامل يدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية، ومواءمته مع مبادئ الخطوط الثلاثة (Line 3 Model)، واصلت إدارة المخاطر خلال عام 2025م البناء على هذا الأساس من خلال تعزيز العمق التطبيقي وتوسيع نطاق التكامل مع الإدارات. وقد ركزت أعمال عام 2025م على تفعيل الإطار المعتمد عملياً عبر الانتقال من مرحلة التأسيس إلى مرحلة الربط والتحسين

أنواع المخاطر



مخاطر المحافظ الاستثمارية

احتمالية عدم القدرة على تحقيق العائد المطلوب على الاستثمار والعائد على الملكية.



مخاطر الحوكمة

احتمالية إيقاع مخالفات على الشركة من قبل الجهات وعدم متابعة التغييرات التنظيمية.



المخاطر المالية

احتمالية نقص في رأس المال المطلوب والتدفق النقدي والسيولة.



المخاطر التشغيلية

احتمالية عدم قدرة الشركة على الانتهاء من المشاريع (الجديدة \ تحت التطوير) بالوقت المحدد والجودة المطلوبة والتكلفة.



المخاطر الاستراتيجية

احتمالية عدم القدرة على تحقيق المستهدفات الاستراتيجية للشركة.

معدلات توظيف مرتفعة

تواصل الشركة التزامها بسياسات التوظيف الصادرة عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، محققة أداءً قوياً يعكس التزامها بمستهدفات رؤية السعودية 2030. وتعمل الشركة وفق خطة منهجية للإحلال الوظيفي، تهدف إلى زيادة نسبة التوظيف في المناصب الحالية والمستقبلية، من خلال:

- **تأهيل وتطوير الكفاءات الوطنية** عبر برامج تدريبية

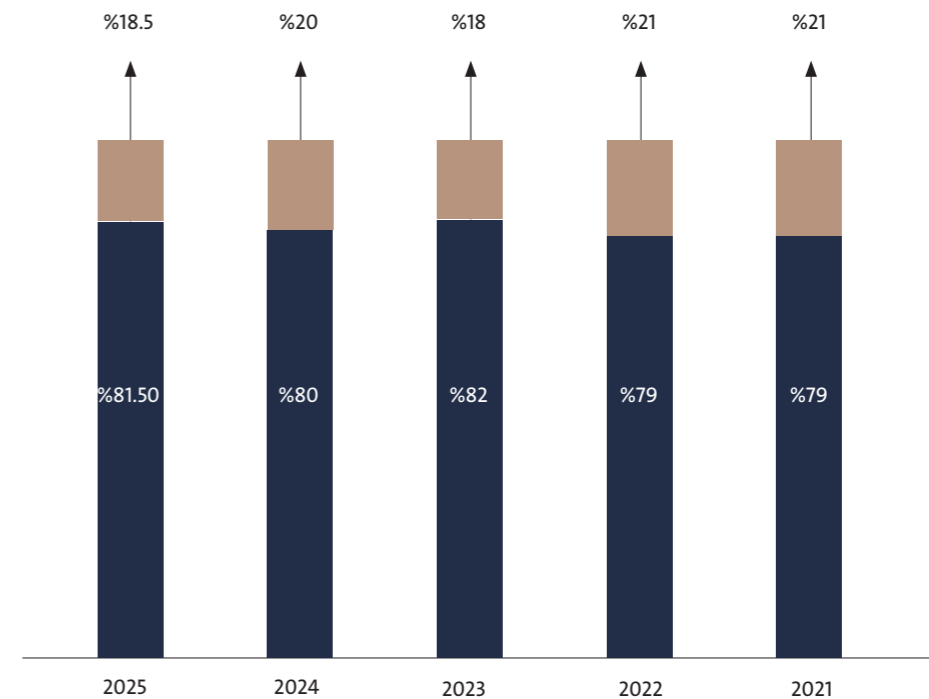
متخصصة، تهدف إلى رفع مستوى المهارات والخبرات بما يتوافق مع متطلبات الشركة.

- **تمكين الكفاءات الوطنية لتولي الأدوار القيادية والإشرافية** مستقبلاً، بما يضمن استدامة القدرات الوطنية في مختلف مستويات الشركة التشغيلية والإدارية.

الموقع / التصنيف	الحالي		المُستهدف	
	النطاق	النسبة	النطاق	النسبة
متوسط نسبة السعودة في الشركة	بلايني	%82	بلايني	%85

جنسيات العاملين بالشركة آخر 5 سنوات

نسبة السعوديين ■ نسبة غير السعوديين ■



تحليل الأداء المالي

74	كلمة رئيس القطاع المالي
76	ملخص التطور المالي للسنوات الخمس الأخيرة
77	النتائج المالية الفعلية لعام 2025
78	مساهمة القطاعات في الإيرادات خلال عام 2025م
80	المؤشرات والنسب المالية الرئيسية
81	التغيرات في بنود قائمة المركز المالي
81	القروض
82	المدفوعات النظامية



كلمة رئيس القطاع المالي فهد بن عايد الأسلمي

تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر وما يستلزمه ذلك من رفع كفاءة إدارة العائدات وجودة التحصيل، إلى جانب تحديثات برنامج رسوم الأراضي البيضاء في الرياض وما قد يترتب عليها من التزامات وتوقيتات تطویر، وذلك عبر تعزيز آليات المتابعة والتقييم المالي وإدارة الالتزامات والمخاطر، ومواءمة خطط التمويل والإنفاق الرأسمالي مع العوائد المتوقعة بما يدعم الاستدامة ويعزز جودة التدفقات النقدية.

ومع تقدم الأعمال في مشاريع المجموعة خلال 2025م، ومنها البدء في سدره 2 والنرجس بنس بارك وتسارع التنفيذ في تلال الرياض ومجمع الريف السكني، ستواصل الإدارة المالية التركيز على مواءمة خطط التمويل والإنفاق الرأسمالي مع الأولويات الاستراتيجية والعوائد المتوقعة، بما يدعم نموًا مستدامًا وتدفقات نقدية أكثر استقرارًا.

وفي الختام، أتقدم بالشكر لمساهمي الشركة على ثقتهم، ولأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع منسوبي الشركة في الشركة الأم والشركات التابعة على جهودهم والتزامهم، ونتطلع بثقة إلى مواصلة البناء على ما تحقق وتعزيز القيمة للمساهمين خلال الأعوام القادمة.

مساهمي الشركة العقارية السعودية الكرام،

يسرني أن أستعرض الأداء المالي للشركة عن عام 2025م، والذي جاء امتدادًا لمسار التحسن المستمر في النتائج التشغيلية والمالية، مدعومًا بانضباط مالي ورفع كفاءة العمليات وتحسين جودة الإيرادات، بما يعزز الاستدامة ويدعم تنفيذ أولويات الاستراتيجية حتى عام 2027م على مستوى المجموعة.

خلال عام 2025م، حققت الشركة إيرادات بلغت 1.88 مليار ريال، وبلغ إجمالي الربح (822.89) مليون ريال، فيما سجلت الأرباح التشغيلية (597.71) مليون ريال. كما بلغ صافي الدخل العائد للمساهمين في الشركة الأم (295.96) مليون ريال وارتفعت ربحية السهم إلى (0.79) ريال، بما يعكس تحسن الأداء التشغيلي واستمرار خلق القيمة للمساهمين. وقد جاء هذا الأداء مدعومًا بمساهمة الشركات التابعة ضمن نتائج المجموعة، سواء عبر تعزيز الإيرادات أو دعم الربحية من خلال تنفيذ الأعمال بكفاءة وتحسين دورة التشغيل وترشيد التكلفة ورفع جودة الإيرادات، بما يعكس فاعلية نموذج العمل المتكامل.

كما أخذت الإدارة المالية في الاعتبار التطورات التنظيمية التي شهدتها عام 2025م في مدينة الرياض، وعلى رأسها

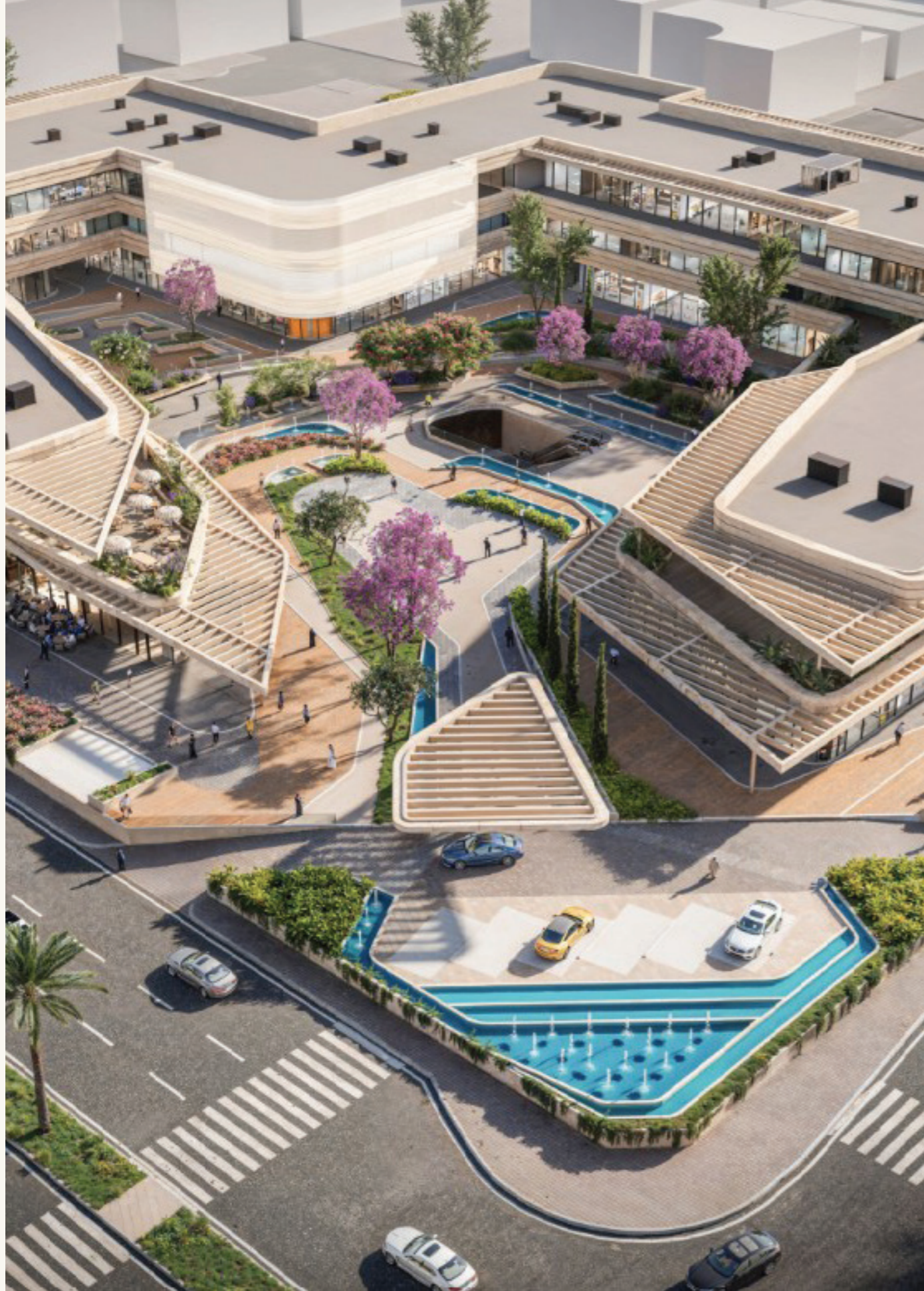


النتائج المالية الفصلية لعام 2025

البيان / العام المالي	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع
قائمة الدخل (مليون ريال)				
الإيرادات	628.07	488.99	409.71	353.31
تكلفة الإيرادات	(318.38)	(250.95)	(238.49)	(249.36)
إجمالي الربح	309.69	238.03	171.22	103.95
الأرباح التشغيلية	243.36	173.35	101.18	79.82
صافي الدخل للمساهمين في الشركة الأم	135.17	94.45	38.90	27.44
ربحية السهم (ريال)	0.36	0.25	0.10	0.08
قائمة المركز المالي (مليون ريال)				
موجودات متداولة	2,408.01	2,368.69	2,356.72	2,430.91
موجودات غير متداولة	6,950.51	7,059.41	7,119.57	6,983.96
إجمالي الموجودات	9,358.51	9,428.11	9,476.29	9,414.87
مطلوبات متداولة	905.34	869.32	955.53	987.53
مطلوبات غير متداولة	3,029.90	3,035.35	2,950.45	2,821.51
إجمالي المطلوبات	3,935.24	3,904.66	3,905.98	3,809.04
حقوق الملكية	5,423.27	5,523.45	5,570.32	5,605.83
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	9,358.51	9,428.11	9,476.29	9,414.87
النقدية وما في حكمها	1,341.03	1,359.31	1,423.47	1,552.60
إجمالي القروض	2,904.93	2,904.93	2,826.51	2,826.51
قائمة التدفقات النقدية (مليون ريال)				
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التشغيلية	110.10	253.75	221.43	388.41
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة الاستثمارية	334.17	(311.93)	242.08	(185.54)
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التمويلية	(179.99)	(213.24)	(109.66)	(73.73)

ملخص التطور المالي للسنوات الخمس الأخيرة

البيان / العام المالي	2025	2024	2023	2022	2021
قائمة الدخل (مليون ريال)					
الإيرادات	1,880.08	1,987.67	1,814.23	2,051.28	1,028.84
تكلفة الإيرادات	(1,057.19)	(1,278.34)	(1,253.09)	(1,595.1)	(681.35)
إجمالي الربح	822.89	709.33	561.13	456.11	347.50
الأرباح التشغيلية	597.71	481.02	337.22	259.74	119.15
صافي الدخل للمساهمين في الشركة الأم	295.96	215.06	67.63	110.54	54.91
ربحية السهم (ريال)	0.79	0.57	0.18	0.34	0.23
قائمة المركز المالي (مليون ريال)					
موجودات متداولة	2,430.91	2,534.84	2,211.70	1,673	1,639.48
موجودات غير متداولة	6,983.96	6,894.24	6,699.34	7,180	6,141.16
إجمالي الموجودات	9,414.87	9,429.07	8,911.04	8,853	7,780.64
مطلوبات متداولة	987.53	1,150.99	866.12	767	3,078.18
مطلوبات غير متداولة	2,821.51	3,095.31	3,162.13	3,392	1,703.92
إجمالي المطلوبات	3,809.04	4,246.30	4,028.25	4,160	4,782.09
حقوق الملكية	5,605.83	5,182.78	4,882.80	4,693.28	2,998.55
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	9,414.87	9,429.07	8,911.04	8,852.89	7,780.64
النقدية وما في حكمها	1,552.60	1,076.76	837.67	1,170.54	454.80
إجمالي القروض	2,826.51	3,083.35	3,127.12	3,257.82	3,914.42
قائمة التدفقات النقدية (مليون ريال)					
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التشغيلية	973.69	735.70	(87.87)	(175.03)	233.96
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة الاستثمارية	78.78	(430.71)	(102.19)	(1.37)	0.73
التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التمويلية	(576.62)	(65.9)	(142.82)	892.14	(304.65)



تطور النتائج المالية الفصلية بين عامي 2024م و2025م

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)

البيان	الربع الأول		الربع الثاني		الربع الثالث		الربع الرابع	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
إجمالي الإيرادات	628.07	427.58	488.99	382.33	433.61	744.16	353.31	744.16
مجمّل الربح	309.69	129.08	238.03	125.30	135.21	319.75	103.95	319.75
الربح/ الخسارة التشغيلية	243.36	77.77	173.35	58.29	103.11	241.86	79.82	241.86
صافي الربح/ الخسارة	135.17	2.92	94.45	-14.19	38.15	188.18	27.44	188.18

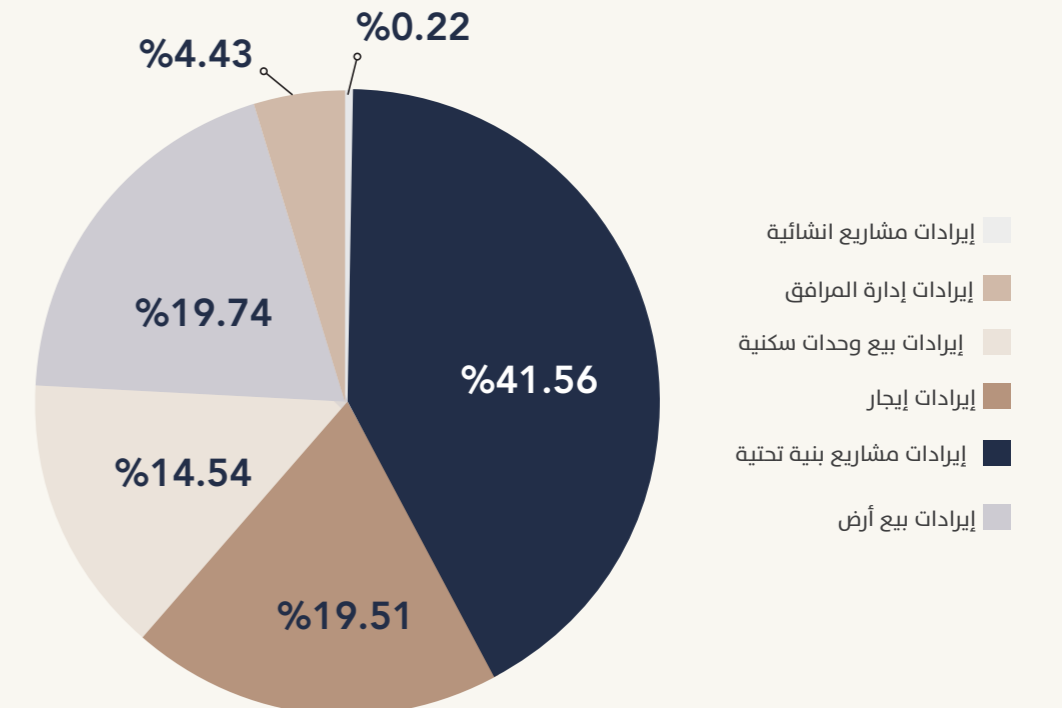
إجمالي إيرادات القطاعات خلال عام 2025م

جميع الإيرادات من المملكة العربية السعودية

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)

البيان	القيمة	النسبة من الإجمالي
إيرادات مشاريع بنية تحتية	781.25	%41.56
إيرادات إيجار	366.87	%19.51
إيرادات بيع وحدات سكنية	273.38	%14.54
إيرادات بيع أراض	371.14	%19.74
إيرادات إدارة المرافق	83.31	%4.43
إيرادات مشاريع إنشائية	4.14	%0.22
إجمالي الإيرادات	1,880.09	%100

مساهمة القطاعات في الإيرادات خلال عام 2025م



التغيرات السنوية في أهم بنود قائمة المركز المالي

(جميع المبالغ بالمليون ريال)

البند	2025	2024	التغير	التغير (%)
الموجودات المتداولة	2,430.91	2,534.84	(103.93)	(4.1)%
الموجودات غير المتداولة	6,983.96	6,894.24	89.72	1.3%
إجمالي الموجودات	9,414.87	9,429.07	(14.2)	(0.15)%
المطلوبات المتداولة	987.53	1,150.99	(163.46)	(14.2)%
المطلوبات غير المتداولة	2,821.51	3,095.31	(273.8)	(8.84)%
إجمالي المطلوبات	3,809.04	4,246.30	(437.26)	(10.3)%
حقوق الملكية	5,605.83	5,182.78	423.05	8.16%
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	9,414.87	9,429.07	(14.2)	(0.15)%

القروض

تطور قروض الشركة خلال خمس سنوات (جميع المبالغ بالمليون ريال)

البيان	2025	2024	2023	2022	2021
قروض طويلة الأجل	2,527.32	2,826.51	2,983.35	3,127.12	1,573.05
قروض قصيرة الأجل	299.19	256.84	143.77	130.70	2,341.38
إجمالي القروض	2,826.51	3,083.35	3,127.12	3,257.82	3,914.42

المؤشرات والنسب المالية الرئيسية

البيان	2025	2024	2023	2022	2021
نسب السيولة					
رأس المال العامل (مليون ريال)	1,443.38	1,383.85	1,345.58	906.00	-1,438.70
نسبة التداول	%246.16	%220.23	%255.36	%218.12	%53.26
نسبة النقدية	%157.22	%93.55	%96.72	%152.61	%14.77
نسبة الملكية	%59.54	%54.97	%54.79	%53.01	%38.54
نسب المديونية					
معدل الديون الإجمالي	%40.45	%45.03	%45.21	%46.99	%61.46
إجمالي الموجودات إلى حقوق الملكية (مرة)	1.68	1.82	1.82	1.89	2.59
معدل إجمالي المطلوبات إلى حقوق الملكية	59.76%	%81.93	%82.50	%88.64	%159.48
معدل القروض إلى إجمالي الموجودات	%30.02	%32.70	%35.09	%36.80	%50.31
نسب الربحية					
هامش مجمل الربح	%43.77	%35.69	%30.93	%22.24	%33.78
هامش صافي الربح	%15.74	%10.82	%3.73	%5.39	%5.34
معدل العائد على الأصول	%3.14	%2.28	%0.76	%1.25	%0.71
معدل العائد على حقوق الملكية	%5.28	%4.15	%1.39	%2.36	%1.83

بيان القروض طويلة الأجل (جميع المبالغ بالمليون ريال)

الجهة المانحة	مبلغ أصل القرض	مدة القرض	المبالغ المدفوعة للسداد خلال العام	الرصيد في نهاية 2025م
البنك الأهلي السعودي*	2,068.46	12 عاماً	-	2,068.46
وزارة المالية	1,306.98	9 أعوام	156.84	758.05

*حصلت الشركة على القرض خلال عام 2016م، وفي عام 2022م تمت إعادة جدولة القرض، ليصبح موعد سداد القسط الأخير في يونيو 2034م.

المدفوعات النظامية

فيما يلي بيان مفضل بقيمة المدفوعات النظامية المسددة والمستحقة لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو أي مستحقات أخرى في عام 2025م.

(جميع المبالغ بالمليون ريال)

الزكاة	المبلغ
ضريبة الاستقطاع	104,260.44
ضريبة القيمة المضافة	8,998,029.56
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	10,347,436.91

إيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

أعدت 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 (SOCPA).

لا توجد اختلافات عن معايير المحاسبة المعمول بها الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

محفظة الأصول والأداء التشغيلي

86	المرونة التشغيلية
91	المحفظة العقارية للشركة
92	المشاريع مكتملة التشييد
108	المشاريع قيد التطوير
120	المشاريع قيد الدراسة
126	الخط المستقبلية
128	دراسة حالة
130	صفقات العام
132	العقود الجوهرية
134	محفظة الأراضي
136	الشركات التابعة
151	العملاء والموردون

المرونة التشغيلية

جسدت الشركة العقارية خلال عام 2025م نموذجاً متميزاً من حيث المرونة التشغيلية، إذ نجحت في تحويل التحديات اللوجستية والزمينية إلى فرص لتعظيم القيمة. وتحت شعار «هوية راسخة.. ونمو مستدام»، تبنت الشركة منهجية التكامل القطاعي التي ضمنت موازنة دقيقة بين التطوير والتسويق الرقمي والمؤسسي، مما مكناها من تجاوز عقبات تداخل الحملات الإعلانية وضيق الجداول الزمنية للتنفيذ.

تمكنت الشركة خلال العام الماضي من تلبية كافة أعمال التطوير والالتزامات التجارية، بالتوازي مع استيفاء الاشتراطات الحكومية عبر تفعيل قنوات اتصال مباشرة ومستدامة، تضمن استمرارية أعمال الترميم دون المساس بالمستهدفات البيعية أو الخطط التشغيلية.

نجحت الشركة في تحقيق التوازن بين المتطلبات الإنشائية والالتزامات التشغيلية، حيث أدارت عمليات ترميم المرافق الكبرى بدقة فائقة كفلت استمرارية الأعمال التامة وحماية تجربة المستأجرين من أي تأثيرات سلبية.

دمجت الشركة أدوات الواقع الافتراضي والخرائط التفاعلية في رحلة العميل، كما تبنت آليات مرنة للتعاون مع الموردين والعملاء، مدعومة بنظام متابعة دوري للأداء أدى إلى رفع الكفاءة التشغيلية بنسب قياسية.

وعلى المستويين التسويقي والتجاري، أثمرت الرؤية التشغيلية تحقيق نتائج ملموسة تعكس قوة الانتشار والتأثير.

نجاح تسويقي نوعي

شهد عام 2025م تحولاً استراتيجياً في صياغة المحتوى البصري والرسائل الاتصالية، مما عزز من تنافسية الشركة في سوق عقاري متنامٍ، وذلك عبر أربعة مسارات:



1

التكامل التسويقي:

دمج القنوات الرقمية والتقليدية ضمن تجربة متكاملة تعكس صورة ذهنية عصرية وتُعزز احترافية العلامة التجارية



2

إثراء تجربة العميل:

تطوير تجربة العرض من النموذج التقليدي إلى نموذج تفاعلي مدعوم بتقنيات الواقع الافتراضي (VR) وجولات 360°، مع تطبيق ذلك بشكل بارز في مشروع «في سدره 2»



3

ترسيخ الموثوقية:

تطبيق نهج الشفافية والتواصل عبر تنظيم زيارات ميدانية لعملاء «في سدره 1»، بما عكس التزاماً مؤسسياً بالوضوح والمصداقية



4

الحضور الريادي:

تعزيز الحضور المؤسسي من خلال المشاركات المحورية في منصات اقتصادية كبرى مثل سيتي العالمي في مدينة الرياض ومنتدى صندوق الاستثمارات العامة.

تنوع المزيج التسويقي

النشاط

الهدف

التسويق الرقمي

حضور قوي ومُوجّه على منصات التواصل الاجتماعي

الوصول إلى شرائح جماهيرية متنوعة ورفع معدلات التفاعل

التسويق الخارجي والتقني

الإعلانات الخارجية في المواقع الحيوية، واستخدام تقنيات الواقع الافتراضي والخريطة التفاعلية

استقطاب الاهتمام في المواقع الحيوية، وتقديم تجربة عرض عقاري مبتكرة ومتطورة.

التسويق المؤسسي والفعاليات

المشاركة المحورية في معرض "سيتي سكيب الرياض 2025" (بجناح متكامل) ورعاية معرض "ريستاتكس الرياض"

تعزيز الحضور المؤسسي وترسيخ مكانة الشركة في القطاع العقاري

العلاقات العامة والشراكات

المشاركة في منتدى صندوق الاستثمارات العامة والقطاع الخاص وملتقى الأسواق المالية

إبراز الدور الريادي للشركة في الشراكات الاستراتيجية وتقديم الرؤى الاقتصادية

الأتمتة وتعظيم قيمة الأصول

للعمليات من خلال أتمتة الأنظمة الأساسية وتطوير البنية التحتية للمرافق. وتهدف هذه التوجهات المتكاملة إلى خفض التكاليف التشغيلية على المدى الطويل، وترسيخ مبادئ الحوكمة والشفافية، بما يضمن تقديم تجربة استثنائية للعملاء والمستأجرين، ويعزز من مرونة الشركة في استشراف آفاق النمو المستقبلي.

في إطار سعي الشركة الدؤوب لتعظيم القيمة المضافة لمحفظتها العقارية، شهد عام 2025م تنفيذ عددٍ من المبادرات النوعية التي استهدفت رفع الكفاءة التشغيلية وتحقيق الاستدامة البيئية والتقنية. وتتجسد هذه الجهود في محورين رئيسيين؛ الأول يركز على الارتقاء بجودة الأصول العقارية عبر مشاريع إعادة التأهيل النموذجية التي تتبنى معايير كفاءة الطاقة، والثاني يستهدف الرقمنة الشاملة

إنجازات تحسين جودة الأصول



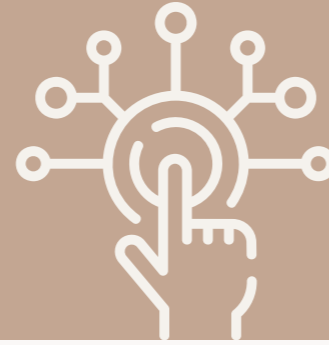
تطوير وإعادة تأهيل 30 وحدة سكنية بحى السفارات، بما يشمل تحديث أنظمة التكييف لخفض الانبعاثات الكربونية وتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة

النتائج الإيجابية

رفع مستوى جودة الأصول، وتخفيض التكاليف التشغيلية على المدى الطويل، وانعكاس إيجابي على رضا العملاء.

جزء من خطة تحسين الأصول يهدف إلى تخفيض التكاليف التشغيلية ورفع مستوى رضا العملاء (المستأجرين).

الإنجازات التشغيلية والرقمنة



أتمتة منصة أعمال التأجير على نظام SAP تشغيل مواقف السيارات للزوار والعاملي

النتائج الإيجابية

تُعد أتمتة منصة أعمال التأجير ركيزة أساسية في مسيرة التحول الرقمي، حيث تساهم في رفع الكفاءة التشغيلية وتبسيط الإجراءات وتيسير تجربة المستخدم.

وعلاوة على ذلك، تعزز هذه الخطوة من حوكمة البيانات المالية وسرعة الوصول إليها لتحقيق أقصى درجات الشفافية.

ترسيخ الحوكمة ووضوح الإطار التشغيلي، ما يدعم اتخاذ القرارات السليمة ويزيد من كفاءة العمليات

أبرز الإنجازات التسويقية لعام 2025

• نظّمت زيارات أعضاء مجلس الإدارة لمشاريع الشركة العقارية السعودية (العقارية).

• نظّمت زيارات العملاء لمشروع «في سدره 1» للاطلاع على تقدّم أعمال وحداتهم.

• شاركت في معرض «سيتي سكيب العالمي» لاستعراض مشاريع العقارية وشركاتها التابعة.

• قدّمت تقنيات وحلولاً جديدة لعرض مشروع «في سدره 2» بشكل أكثر فعالية.

• إنتاج فيديو اليوم الوطني 95 الذي تجاوز 23 مليون مشاهدة

• رفع وعي العملاء والمهتمين في مشاريع الشركة العقارية

• تنظيم أكثر من 10 فعاليات داخلية (محاضرات، فعاليات اجتماعية ووطنية).



نسب إشغال مجمعات العقارية

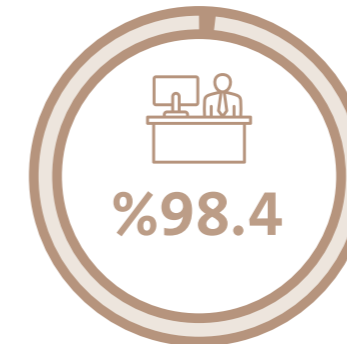
المشاريع
التجارية



المشاريع
السكنية



المشاريع
التجارية "مكاتب"



المشاريع
التجارية "معارض"



"نسبة الإشغال بناءً على الوحدات والمساحات القابلة للتأجير"

المحفظة العقارية للشركة

تمتلك الشركة العقارية محفظة عقارية واسعة ومتنوعة تضم أصولاً قائمة مُدجّة للدخل في قطاعات رئيسية، إلى جانب مشاريع تطويرية استراتيجية ذات آفاق مستقبلية واعدة. وتتركز هذه المحفظة بصورة رئيسية على مدينة الرياض باعتبارها مركز النمو الأساسي لأعمال الشركة، مع توسع مدروس في مدينة جدة، بما يعكس نهجاً استثمارياً متوازناً ومبنيّاً على أسس تشغيلية واضحة. وتتسم المحفظة بتركيزها على القطاعين التجاري والسكني، مع الالتزام بتطبيق معايير عالية في الجودة، واعتماد التقنيات الذكية، وتبني تصاميم معمارية حديثة تسهم في تعزيز تنافسية الأصول واستدامة عوائدها. وتشمل الأصول نطاقاً متنوعاً من الاستخدامات، من المكاتب والمحال التجارية ذات الجودة العالية، إلى الوحدات السكنية المتنوعة، بما في ذلك الفلل والشقق ووحدات الدوبلكس، إضافة إلى المجمعات المتكاملة الخدمات. وتتركز غالبية الأصول في مواقع استراتيجية داخل مدينة الرياض، ولا سيما في أحياء العليا، والحي الدبلوماسي، والملز، والنرجس/ سدره، الأمر الذي يدعم مستويات الطلب ومعدلات الإشغال المستقرة. وتعكس هذه المحفظة التزام الشركة بتطوير أصول عقارية ذات قيمة مضافة طويلة الأجل، بما يتماشى مع التوجهات الاقتصادية والتنموية للمملكة.

تمتلك الشركة العقارية محفظة عقارية واسعة ومتنوعة تضم أصولاً قائمة مُدجّة للدخل في قطاعات رئيسية، إلى جانب مشاريع تطويرية استراتيجية ذات آفاق مستقبلية واعدة. وتتركز هذه المحفظة بصورة رئيسية على مدينة الرياض باعتبارها مركز النمو الأساسي لأعمال الشركة، مع توسع مدروس في مدينة جدة، بما يعكس نهجاً استثمارياً متوازناً ومبنيّاً على أسس تشغيلية واضحة. وتتسم المحفظة بتركيزها على القطاعين التجاري والسكني، مع الالتزام بتطبيق معايير عالية في الجودة، واعتماد التقنيات الذكية، وتبني تصاميم معمارية حديثة تسهم في تعزيز تنافسية الأصول واستدامة عوائدها. وتشمل الأصول نطاقاً متنوعاً من الاستخدامات، من المكاتب والمحال التجارية ذات الجودة العالية، إلى الوحدات السكنية المتنوعة، بما في ذلك الفلل والشقق ووحدات الدوبلكس، إضافة إلى المجمعات المتكاملة الخدمات. وتتركز غالبية الأصول في مواقع استراتيجية داخل مدينة الرياض، ولا سيما في أحياء العليا، والحي الدبلوماسي، والملز، والنرجس/ سدره، الأمر الذي يدعم مستويات الطلب ومعدلات الإشغال المستقرة. وتعكس هذه المحفظة التزام الشركة بتطوير أصول عقارية ذات قيمة مضافة طويلة الأجل، بما يتماشى مع التوجهات الاقتصادية والتنموية للمملكة.

أثر التغييرات التنظيمية على التشغيل خلال 5 سنوات

نظام تملك الأجانب للعقارات

- « زيادة كفاءة السوق عبر تنويع المنتجات
- « رفع جودة المنتجات والخدمات العقارية.
- « استقطاب رؤوس أموال جديدة توسع منظومة الاستثمار.
- « توسع التطوير العقاري أفقياً ورأسياً خارج المناطق التقليدية.
- « دخول قطاعات جديدة للمشاركة

وقف زيادة الإيجارات السنوية (الرياض)

- « استقرار الشركة والتطوير: توفير فترة لاستقرار السوق العقارية تستغلها الشركة في أعمال التخطيط وتطوير الخدمات والمنتجات الجديدة

المشاريع مكتملة التشييد



الأصول القائمة المدرة للدخل
القطاع السكني

الأصول القائمة المدرة للدخل
القطاع التجاري



مجمع
مساكن بالحي
الدبلوماسي



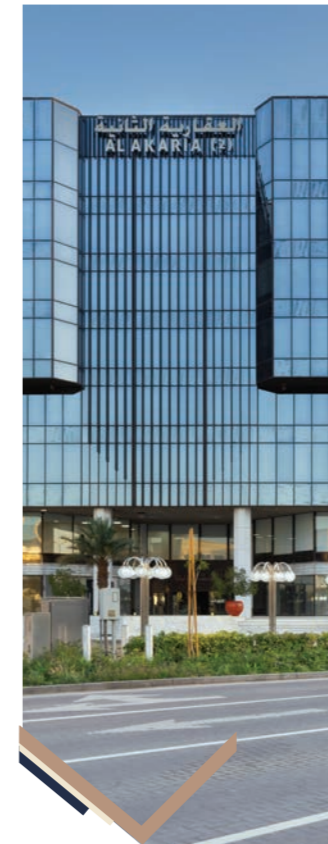
مجمع
لاكازا السكني



مجمع
واحة العليا
السكني



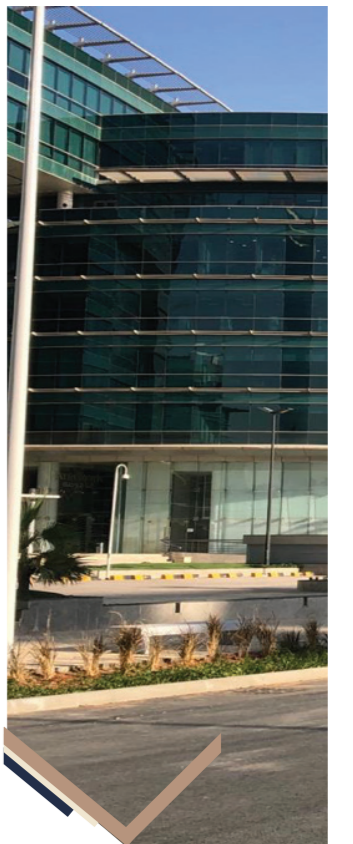
مركز
العقارية الثالثة



مركز
العقارية الثانية



مركز
عقارية الستين



مركز
العقارية بلازا



مركز العقارية بلازا



نبذة مختصرة عن المشروع

يقع مركز العقارية بلازا على شارع العليا وهو أول بناء ذكي في المملكة العربية السعودية، وهو مجمع مكون من ثلاثة أبراج يحتوي كل منها على ثمانية طوابق، ويوفر مساحات مكتبية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 74,789 متراً مربعاً، ومعارض تجارية تشغل مساحة 4,667 متراً مربعاً. ويعد واحداً من أكثر المراكز التجارية تميزاً بطراز معماري فريد ومرافق حديثة تتمتع بالإضاءة الطبيعية، وبيئة عمل واسعة ومرحبة، بالإضافة إلى تقنيات ذكية معتمدة من شركة سيسكو (CISCO) تساعد على تسهيل الأعمال اليومية.

المميزات والمرافق

مواقف سيارات نموذجية، معارض تجارية على واجهة الشارع

أنواع الوحدات

مكاتب – معارض تجارية

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

74,789 م²

النوع

مساحات مكتبية وتجارية

تاريخ اكتمال التشييد

2010

القطاع

تجاري

الحالة

قائم

نسبة الملكية

100%

مساحة مسطح البناء

143,544 م²

المساحة

19,397 م²

الموقع

شارع العليا - الرياض



مركز عقارية الستين



نبذة مختصرة عن المشروع

يقع مركز مكاتب العقارية الستين على طريق صلاح الدين الأيوبي (المعروف باسم طريق الستين)، في موقع استراتيجي بحي الملز، أحد أعرق وأجمل أحياء الرياض، وأقربها إلى الدوائر الحكومية والمباني التجارية وحديقة الملك سلمان. يتميز المجمع بتصميم معماري فريد، ويتكوّن من أربعة أبراج متصلة، يضمّ كل برج منها ثمانية طوابق، بالإضافة إلى سقف زجاجي ونافورة توفران إطلالات خلّابة، تُضاء بالإضاءة الطبيعية نهاراً، وبإضاءة الثريا ليلاً. يوفر المركز مساحات مكتبية بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 33,467 متراً مربعاً، إضافة إلى مساحة متاجر تبلغ 1,039 متراً مربعاً.

المميزات والمرافق

مواقف السيارات تتسع لنحو 334 سيارة، معارض تجارية على واجهة الشارع.

أنواع الوحدات

مكاتب ، معارض تجارية

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

34,506 م²

النوع

مساحات مكتبية وتجارية

تاريخ اكتمال التشييد

1985

القطاع

تجاري

الحالة

قائم

نسبة الملكية

100%

مساحة مسطح البناء

54,226 م²

المساحة

9,325 م²

الموقع

حي الزهراء، طريق صلاح الدين الأيوبي «طريق الستين» الرياض



(يعتبر معلماً بارزاً من معالم الرياض)

مركز العقارية الثانية



نبذة مختصرة عن المشروع

يقع مركز العقارية الثانية في حي العليا، وهو مبنى مكون من 11 طابقاً، ويعتبر معلماً بارزاً من معالم الرياض، بثلاثة طوابق خصمت للمحلات التجارية، وستة طوابق

**المميزات
والمرافق**

مواقف سيارات تتسع
لحوالي 770 سيارة، تكييف
مركزي، ثلاثة طوابق

أنواع الوحدات

مكاتب – متاجر

**إجمالي المساحة
القابلة للتأجير**

2م 61,392

النوع

مساحات مكتبية وتجارية

**تاريخ اكتمال
التشييد**

1986

القطاع

تجاري

الحالة

قائم

نسبة الملكية

%100

**مساحة مسطح
البناء**

2م 121,150

المساحة

2م 15,540

الموقع

حي العليا - الرياض



(أحد أطول المجمعات التجارية في المملكة)

مركز العقارية الثالثة



نبذة مختصرة عن المشروع

يُعد مجمع العقارية الثالثة أحد أطول المجمعات التجارية في المملكة، ويقع في شارع العليا العام، متوسطاً العقارية الثانية وبلازا، وهو مبنى مكون من 11 طابقاً، بتصميم يجمع بين الكلاسيكية والرقية، وتتوسطه ردهة تطل على المحال التجارية ليسطع بالإضاءة الطبيعية. ويوفر مساحات مكتبية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير 41,257 متراً مربعاً ومساحات متاجر تبلغ 5,219 متراً مربعاً.

المميزات والمرافق

موقف سيارات يتسع لنحو 654 سيارة، مساحات داخلية فاخرة، تكييف مركزي وأسقف عازلة للصوت

أنواع الوحدات

مكاتب ومتاجر

الحالة

قائم

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

2م 46,476

نسبة الملكية

100%

النوع

مساحات مكتبية وتجارية

مساحة مسطح البناء

2م 115,789

تاريخ اكتمال التشييد

1995

المساحة

2م 13,150

القطاع

تجاري

الموقع

حي العليا، الرياض



(يُعد من أوائل المجمعات السكنية التي تم إنشاؤها في المملكة)

مجمع واحة العليا السكني



نبذة مختصرة عن المشروع

يقع مجمع واحة العليا السكني في حي العليا، ويُعد من أوائل المجمعات السكنية التي تم إنشاؤها في المملكة ويتألف من 8 مجمعات سكنية تعرف باسم البوابات، ويتميز بقربة من برج المملكة، ويمثل واحة من الهدوء والسكينة في قلب مدينة تعرف بسرعتها وتطورها، ويوفر 830 وحدة سكنية.

المميزات والمرافق

مواقف سيارات
مظلة، مقاه ومطاعم،
منطقة ألعاب للأطفال،
حمامات سباحة، صالات
رياضية، ملاعب متعددة
الاستخدامات

أنواع الوحدات

شقق

الحالة

قائم

عدد الوحدات القابلة للتأجير

830 وحدة

نسبة الملكية

100%

النوع

مبانٍ سكنية

مساحة مسطح البناء

142,026 م²

تاريخ اكتمال التشييد

1982

المساحة

96,822 م²

القطاع

سكني

الموقع

حي العليا، الرياض



مجمع لاكازا السكني



نبذة مختصرة عن المشروع

يشغل مجمع لاكازا السكني موقعاً استراتيجياً في حي النرجس على طول شارع الظلام، ويوفر حلولاً سكنية متنوعة تشمل 31 فيلا و131 شقة، ويتميز بمزيج فريد من الهندسة المعمارية الحديثة والتقليدية، بتصميم لا مثيل له يدمج الطبيعة في توزيع مكوناته ويوفر بيئة مثالية للاسترخاء والاستجمام.

المميزات والمرافق

مواقف سيارات مظلة، حمام سباحة، ناد رياضي وصحي، ملعب بادل، مركز متعدد الاستخدامات، ومنطقة مخصصة للأطفال

أنواع الوحدات

فلل - شقق

عدد الوحدات القابلة للتأجير

162 وحدة

النوع

مبانٍ سكنية

تاريخ اكتمال التشييد

2019

القطاع

سكني

الحالة

قائم

نسبة الملكية

100%

مساحة مسطح البناء

37,386 م²

المساحة

25,570 م²

الموقع

حي النرجس، الرياض



مجمع مساكن بالحي الدبلوماسي



نبذة مختصرة عن المشروع

يقع مشروع مساكن بالحي الدبلوماسي في موقع استراتيجي، ويوفر حلولاً سكنية متنوعة تشمل 171 فيلا و322 دوبلكساً بالإضافة إلى 190 شقة، وتقع الوحدات في موقع استثنائي بين حدائق الحي الدبلوماسي في الرياض، ما يوفر إطلالة خلابة على المساحات الخضراء المورقة.

المميزات والمرافق

مواقف مخصصة للسيارات، صالة توفر نظاماً أمنياً متكاملًا، حدائق، مطاعم

أنواع الوحدات

فلل - شقق - دوبلكس

عدد الوحدات القابلة للتأجير

683 وحدة

النوع

وحدات سكنية

تاريخ اكتمال التشييد

1996

القطاع

سكني

الحالة

قائم

حق الانتفاع

100%

مساحة مسطح البناء

226,819 م²

المساحة

287,924 م²

الموقع

حي السفارات، الرياض

المشاريع قيد التطوير



المخطط العام للعقارية بارك (مخطط سكني/ سكني)



نبذة مختصرة عن المشروع

العقارية بارك هو مشروع رئيسي لتقسيم الأراضي يقع شرق مدينة الرياض، ويوفر خيارات متنوعة من الأراضي السكنية والتجارية إلى جانب مجموعة مميزة من المرافق المجتمعية تشمل متنزهاً مركزياً كبيراً ومسجداً ومدرسة. يقع المخطط العام للعقارية بارك شرق الرياض ويضم 3216 قطعة أرض للفلل و31 قطعة أرض للشقق السكنية و45 قطعة أرض تجارية.

**المميزات
والمرافق**

حديقة، مساجد، مدارس،
مركز صحي، ومرافق عامة
أخرى

الحالة

%100

نسبة الملكية

%100

النوع

مشروع تطوير أراضي

الجدول الزمني

2025-2022

القطاع

تجاري - سكني

إجمالي المساحة

2م 1,913,400

الموقع

حي المرجان، الرياض



(أول مجمع سكني متكامل الخدمات بالحى الدبلوماسي)

مجمع الريف السكني
(الحى الدبلوماسي)



نبذة مختصرة عن المشروع

مشروع الريف هو أول مجمع سكني متكامل الخدمات بالحى الدبلوماسي، يقدم حلولاً سكنية متنوعة تشمل 47 فيلا ودوبلكس، بالإضافة إلى 193 شقة فاخرة، إلى جانب باقة متميزة من المرافق المشتركة الحديثة. يجسد مشروع الريف مفهوم الحياة الراقية من خلال تصميم حديث مستوحى من الطراز السلطاني الأميل، يضيف على المشروع طابعاً فريداً يميزه عن غيره.

المميزات والمرافق

يعد مجمع الريف السكني مجمعاً متكاملًا، يضم: حمام سباحة، ملاعب متعددة الاستخدامات، مساحات عامة ذات مناظر طبيعية، ومركزاً تجارياً.

الحالة

75%

حق الانتفاع

100%

النوع

مشروع سكني

الجدول الزمني

2026-2022

القطاع

سكني

مكونات إجمالي المساحة المطابقة للمشروع

فلل، دوبلكس، شقق،
تجارة التجزئة
2م68,123

مساحة الأرض

2م39,010

الموقع

الحى الدبلوماسي، الرياض



المجمع السكني في سدره (1)



نبذة مختصرة عن المشروع

في سدره (1) مخطط سكني يقع ضمن المخطط العام لحي سدره (المرحلة الأولى) ويضم 138 وحدة سكنية عبارة عن فلل بتصميم مستوحى من العمارة السلمانية الأصيلة.

المميزات والمرافق

يتميز المشروع بواجهات معمارية رفيعة المستوى من العمارة السلمانية وتصميم عصري وتشطيبات راقية، ومساح ملحقة بوحدات مميزة، أنظمة مراقبة وأمن، مرافق ترفيهية متنوعة.

الحالة

97%

نسبة الملكية

100%

النوع

مشروع سكني

الجدول الزمني

2026-2023

القطاع

سكني

مكونات إجمالي المساحة الطابقية للمشروع

فلل ودوبلكس
2م 54,708

مساحة الأرض

2م 44,368

الموقع

المخطط العام لمشروع سدره، الرياض



مركز تلال التجاري متعدد الاستخدامات



نبذة مختصرة عن المشروع

يُعد مركز التلال المشيد على الطراز الفلمنكي الفاخر وجهة فريدة تجمع بين مرافق الحياة العصرية، حيث يضم مجموعة متنوعة من المطاعم والمقاهي والمحال التجارية، والمركز الصحي بإجمالي مساحة طابقية تبلغ 9,509 أمتار مربعة، إلى جانب المساحات المكتبية التي تبلغ 8,935 متراً مربعاً. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طول شارع محمد بن عبدالعزيز وشارع وادي وج في حي الملحق شمال الرياض.

المميزات والمرافق

مساحات عامة ذات مناظر طبيعية خلابة، مركز تجاري عصري، مطاعم ومقاهٍ، مرافق ترفيهية.

الحالة

79%

نسبة الملكية

100%

النوع

مشروع متعدد الاستخدامات

الجدول الزمني

2026-2024

القطاع

تجاري

مكونات إجمالي المساحة الطابقية للمشروع

مكاتب، متاجر / مطاعم ومقاهٍ، مركز رياضي

2م 55,920

مساحة الأرض

2م 21,575

الموقع

حي الملحق - الرياض



النجرس بزنس بارك



نبذة مختصرة عن المشروع

يضم مجمع النجرس للأعمال مباني مكتبية حديثة، بإجمالي مساحة طابقية تبلغ 44,699 متراً مربعاً، كما يشمل مجموعة متنوعة من المطاعم والمقاهي والمحلات التجارية. يمتد المشروع على مساحة 40,000 متر مربع، ويتميز بموقعه الاستراتيجي على طول طريق التخصمي في حي النجرس بالرياض.

المميزات والمرافق

مكاتب من الدرجة الأولى، باقة متنوعة من المطاعم والمقاهي، محال تجارية، مرافق راقية، خدمات متكاملة، مناظر طبيعية.

الحالة

تم التعاقد مع المقاول الرئيسي للمشروع في نهاية نوفمبر 2025، وبلغت نسبة الإنجاز 2%

نسبة الملكية

100%

النوع

مشروع متعدد الاستخدامات

مكونات إجمالي المساحة الطابقية للمشروع

مكاتب، معارض تجارية
2م 123,492

الجدول الزمني

2025-2027

مساحة الأرض

40,000 م²

القطاع

تجاري

الموقع

حي النجرس الرياض



المجمع السكني فيّ سدره (2)



نبذة مختصرة عن المشروع

فيّ سدره (1) مخطط سكني يقع ضمن المخطط العام لحي سدره (المرحلة الثانية) ويضم 310 وحدات سكنية عبارة عن فلل بتصميم مستوحى من العمارة السلمانية الأصيلة.

المميزات والمرافق

يتميز المشروع بواجهات معمارية رفيعة المستوى من العمارة السلمانية وتصميم عصري وتشطيبات راقية، ومساح ملحقة بوحدات مميزة، أنظمة مراقبة وأمن، مرافق ترفيهية متنوعة.

الحالة

تم التعاقد مع المقاول الرئيسي للمشروع في شهر نوفمبر 2025، وبلغت نسبة الإنجاز بنهاية السنة المالية 1%

نسبة الملكية

100%

النوع

مشروع سكني

مكونات إجمالي المساحة الطابقية للمشروع

فلل ودوبلكس
2م105,791

الجدول الزمني

2027-2025

مساحة الأرض

2م92,450

القطاع

سكني

الموقع

المخطط العام لمشروع سدره، الرياض

المشاريع قيد الدراسة

(وجهة متكاملة تجمع بين الضيافة الراقية والتجارة والترفيه)

بورتا جدة



نبذة مختصرة عن المشروع

يُعد مشروع "بورتا جدة" وجهة متكاملة تجمع بين الضيافة الراقية والتجارة والترفيه، إضافةً إلى مساحات مكتبية من الدرجة الأولى مصممة، وفق أعلى المعايير. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على طريق الملك عبد العزيز في حي النهضة، ويضم 238 وحدة فندقية تُدار من قبل علامة "كانوبي باي هيلتون".



المميزات والمرافق

ساحة ومسرح مكشوف، مدرجات ومساحات عامة، ذات مناظر طبيعية خالصة، مركز تجاري عصري، مطاعم ومقاهٍ، ومرافق ترفيهية.

الحالة

في المراحل النهائية من التصميم

مكونات المشروع

فندق، مكاتب، متاجر/ مطاعم ومقاهٍ، ومرافق ترفيهية.

النوع

مشروع متعدد الاستخدامات

إجمالي المساحة الطابعية

132,706 متر²

الجدول الزمني

2029-2024

مساحة الأرض

47,971 متر²

القطاع

تجاري

الموقع

حي النهضة، طريق الملك عبد العزيز، جدة



(وجهة متعددة الاستخدامات تجمع بين الترفيه والأعمال)

لافينير (العقيق)



نبذة مختصرة عن المشروع

يُعد مشروع "العقيق" وجهة متعددة الاستخدامات تجمع بين الترفيه والأعمال، إذ يضم فندقاً ومساحات عمل مشتركة بمساحة 1,768 متراً مربعاً، إضافةً إلى متاجر ومطاعم بإجمالي مساحة طابقية تبلغ 10,544 متراً مربعاً. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على الطريق الدائري الشمالي بين مجمع "الرياض بارك" ومركز الملك عبد الله المالي (كافد).

المميزات والمرافق

مواقف سيارات تتسع لنحو 741 سيارة، مساحات عامة ذات مناظر طبيعية، مركز تجاري عصري، مطاعم ومقاهٍ، ومرافق ترفيهية، ويقع المشروع بالقرب من مركز الملك عبد الله المالي (كافد).

الحالة

مرحلة التصميم

مكونات المشروع

فندق، مساحات مكاتب للعمل المشترك، متاجر/مطاعم ومقاهٍ.

النوع

مشروع متعدد الاستخدامات

إجمالي المساحة الطابقية

71,034 متر²

الجدول الزمني

2020-2024

مساحة الأرض

25,491 متر²

القطاع

تجاري

الموقع

حي العقيق، الرياض



مجمع الستين السكني



نبذة مختصرة عن المشروع

مشروع الستين مجمع سكني عصري يضم 304 شقق سكنية بمساحات متنوعة، 10 فلل سكنية، مجهزة بمرافق مشتركة حديثة و10 محال تجارية بالطابق الأرضي. يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي في حي الزهراء على طول طريق صلاح الدين الأيوبي (طريق الستين) في الرياض.

المميزات والمرافق

مجمع سكني عصري، مخططات مصممة بعناية فائقة، مناظر طبيعية خلابة، وأماكن عامة.

الحالة

طرح المنافسة وحزمة التجهيز.

مكونات المشروع

شقق وفلل سكنية، مواقف سيارات بالطابق السفلي، حمام سباحة، ملعب بادل، غرفة متعددة الأغراض ومحال تجارية بواجهات مطلة على الشارع.

النوع

مشروع سكني

إجمالي المساحة الطابقيه

59,815 متر²

الجدول الزمني

2022-2028

مساحة الأرض

9,856 متر²

القطاع

سكني

الموقع

حي الزهراء، الرياض

الخطط المستقبلية



مشروع العقارية (الأولى)

الحالة
مرحلة التصميم

مساحة الأرض
30,215 متر²

الموقع
حي العليا، الرياض

النوع
مشروع متعدد الاستخدامات

القطاع
تجاري

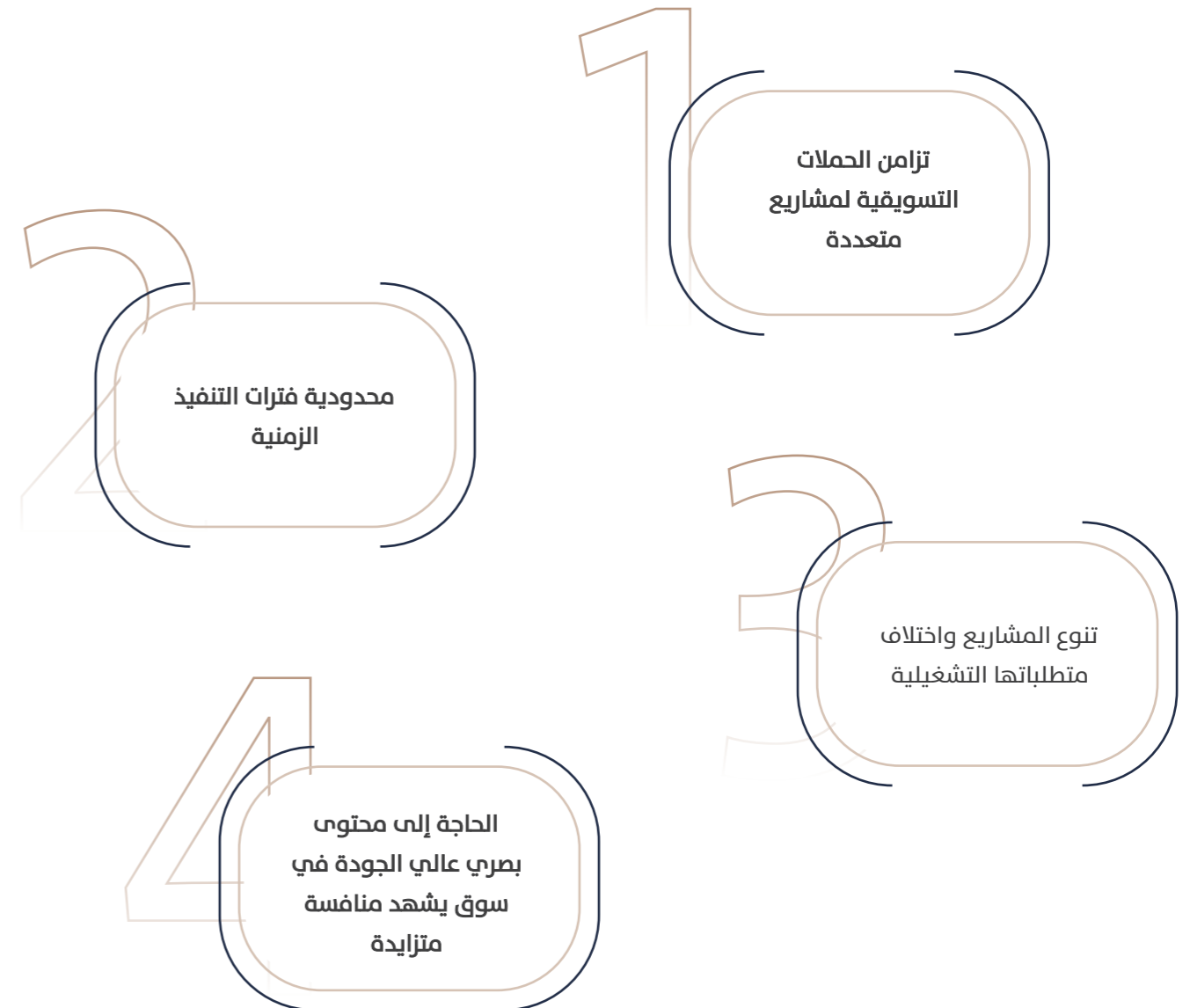
دراسة حالة: المرونة التشغيلية وإدارة الحملات المتزامنة خلال عام 2025م

الخلفية التشغيلية

خلال عام 2025م، واجهت الشركة العقارية السعودية مرحلة تشغيلية اتسمت بارتفاع مستوى التعقيد، نتيجة تزامن عدد من الحملات التسويقية، وضيق فترات التنفيذ، إلى جانب متطلبات تطوير الوحدات وتشغيل المرافق القائمة بالتوازي مع أعمال الترميم. وقد استدعت هذه الظروف تبني نهج تشغيلي مرن يضمن استمرارية الأداء وتحقيق المستهدفات دون الإخلال بجودة التنفيذ أو تجربة العملاء.

التحديات الرئيسية

تمثلت أبرز التحديات التي واجهتها الشركة خلال هذه المرحلة في:



النهج المتبع

استجابةً لهذه التحديات، اعتمدت الشركة، من خلال إدارة التسويق والاتصال وبالتكامل مع القطاع التجاري والإدارات التشغيلية، منهجًا قائمًا على:

1. الدمج بين التسويق الرقمي والمؤسسي.
2. توظيف الابتكار التقني، بما في ذلك تقنيات الواقع الافتراضي والخريطة التفاعلية.
3. تفعيل آليات تنسيق عالية الكفاءة بين الإدارات الداخلية والموردين.
4. تحسين التخطيط الزمني، مع اعتماد متابعة أسبوعية للأداء لضمان الالتزام بالجدول المعتمدة.

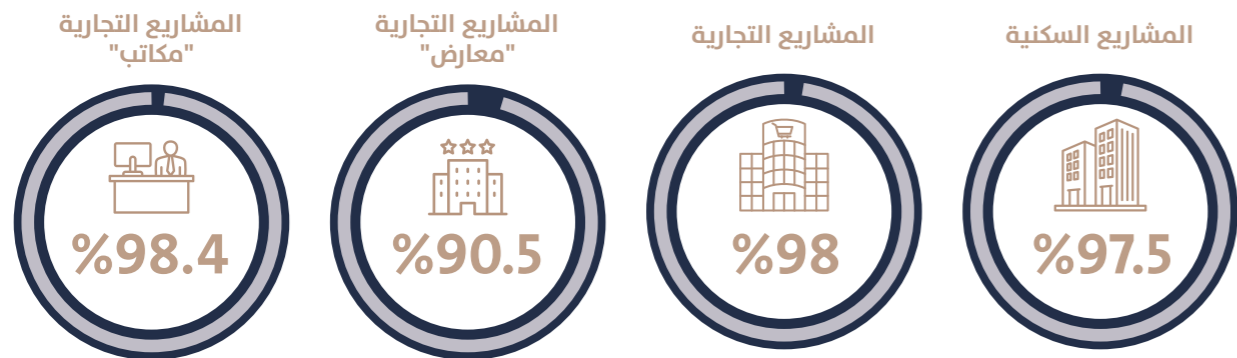
الأدوات الداعمة لتحقيق المستهدفات

استجابةً لهذه التحديات، اعتمدت الشركة، من خلال إدارة التسويق والاتصال وبالتكامل مع القطاع التجاري والإدارات التشغيلية، منهجًا قائمًا على:



النتائج المحققة

أسهم هذا النهج المتكامل في تحقيق نتائج تشغيلية ملموسة، انعكست في تسجيل معدلات إشغال مرتفعة من عام 2025م، على النحو التالي:



الأثر الاستراتيجي

عكست نتائج هذه التجربة قدرة الشركة العقارية السعودية على التعامل بكفاءة مع التحديات التشغيلية المعقدة، وتحويلها إلى فرص لتعزيز الأداء ورفع معدلات الإشغال، بما يدعم استدامة العوائد ويعزز موثوقية الشركة في السوق، ويؤكد فاعلية نهجها في المرونة التشغيلية والتكامل المؤسسي.

صفقات العام

عقود وصفقات عام 2025

توقيع عقد تنفيذ مشروع
«المرجس بزنس بارك»

توقيع عقد تنفيذ مشروع المجمع
السكني (في سدره 2)

التاريخ:



30 نوفمبر

5 نوفمبر

المقاول الرئيسي:



الشركة العقارية السعودية للتعمير
"تعمير"

شركة رزيق عبدالله سعيد الجدراوي
الثبتي وشركاؤه المحدودة

القيمة:



338.78 مليون ريال

425 مليون ريال

تفاصيل:



مساحات تأجيرية متنوعة تشمل
مكاتب ومطاعم ومساحات خارجية
ومسطحات خضراء

تنفيذ المجمع السكني (في سدره 2)
بحي سدره – روشن بالرياض بإجمالي
عدد 310 فيلات متعددة المساحات

العقود الجوهرية

تفاصيل العقود الجوهرية للشركة العقارية لتنفيذ مشاريع تطوير عقارية مع عدة جهات بالمملكة



شركة العلا للتطوير

الجهة
المتعاقد

شركة العلا للتطوير

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

جري إبرام مذكرة تفاهم مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير بتاريخ 25 أكتوبر 2023م. تتعلق المذكرة بتطوير أرض مشروع سدره العلا الذي يقع في محافظة العلا. تتضمن المذكرة تطويراً شاملاً لمشروع سدره العلا، بمساحة إجمالية تبلغ 260,233.23 متر مربع ووحدات سكنية متنوعة يبلغ عددها 804 وحدات (تشمل 564 شقة سكنية و240 وحدة سكنية موزعة ما بين فلل وتاون هاوس).



الجهة
المتعاقد

في سدره 1
في سدره 2

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

توقيع عقد لتنفيذ المجمع السكني (في سدره 1) في ديسمبر 2023 والمجمع السكني «في سدره 2» في نوفمبر 2025، وذلك في حي سدره – روشن بالرياض مع شركة رزيق عبد الله الجدراوي



الجهة
المتعاقد

مشروع اكسبو 2030

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

توقيع إتفاقية إطارية مع شركة اكسبو 2030 الرياض لتنفيذ الأعمال الأولية لموقع مشروع اكسبو 2030 الرياض «المشروع»، لإحدى شركاتها التابعة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية «بنية».



الجهة
المتعاقد

النجس بنرس بارك
مشروع الريف

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

ترسية عقد تنفيذ الأعمال المدنية والإنشائية والمعمارية والكهروميكانيكية والأعمال الخارجية لمشروع «النجس بنرس بارك» بحي النرجس بمدينة الرياض مع الشركة العقارية السعودية للتعمير «تعمير» ترسية عقد تنفيذ الأعمال المدنية والإنشائية والمعمارية والكهروميكانيكية والأعمال الخارجية لمجمع العقارية السكني بحي السفارات «مشروع الريف»، مع الشركة العقارية السعودية للتعمير «التعمير»



الجهة
المتعاقد

الهيئة الملكية لمدينة الرياض
(المعروفة سابقاً باسم هيئة تطوير مدينة الرياض)

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

الاتفاقية العامة للتطوير في الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذه الاتفاقية اعتباراً من تاريخ 07 / 11 / 1993م ولم ينص على تاريخ انتهائها، وستظل سارية طالما يرغب الطرفان بالاستمرار في التعاون المشترك. عقد التطوير والاستحواذ رقم (1) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتباراً من تاريخ 07 / 11 / 1993م ويظل سارياً لمدة 99 سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير البالغ مدتها 5 سنوات. وقعت الشركة عقداً مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض لتأجير أرض مشروع الريف وتطويرها كمشروع سكني وتجاري في حي سدره 25 / 08 / 2022م لمدة 28 سنة تشمل فترة سماح مدتها 3 سنوات. عقد التطوير والاستحواذ رقم (2) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتباراً من تاريخ 24 / 05 / 2000م ويظل سارياً لمدة 99 سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير البالغ مدتها 5 سنوات. عقد التطوير والاستحواذ رقم (3) بشأن الحي الدبلوماسي: بدأ العمل بهذا العقد اعتباراً من تاريخ 06 / 07 / 2009م ويظل سارياً لمدة 50 سنة إيجارية تبدأ من اليوم التالي لانتهاء فترة التطوير البالغ مدتها 5 سنوات.



الجهة
المتعاقد

روشـن

الجهة
المتعاقد

تفاصيل
العقد

جري إبرام إتفاقية البيع والشراء مع شركة روشن في يونيو 2022م. تتعلق الإتفاقية بتطوير قطع الأراضي الواقعة ضمن الحزمتين K2gK1 من مخطط مشروع «في سدره» السكني. تشمل الإتفاقية أيضاً تطوير قطع الأراضي الواقعة ضمن الحزم C1 وC2 وC3 في المرحلة 2أ من مخطط مشروع «في سدره» السكني. تبلغ القيمة الإجمالية للمعاملات ما مقداره 465.6 مليون ريال سعودي.



الجهة
المتعاقد

مخطط تلال الرياض

الجهة
المتعاقد

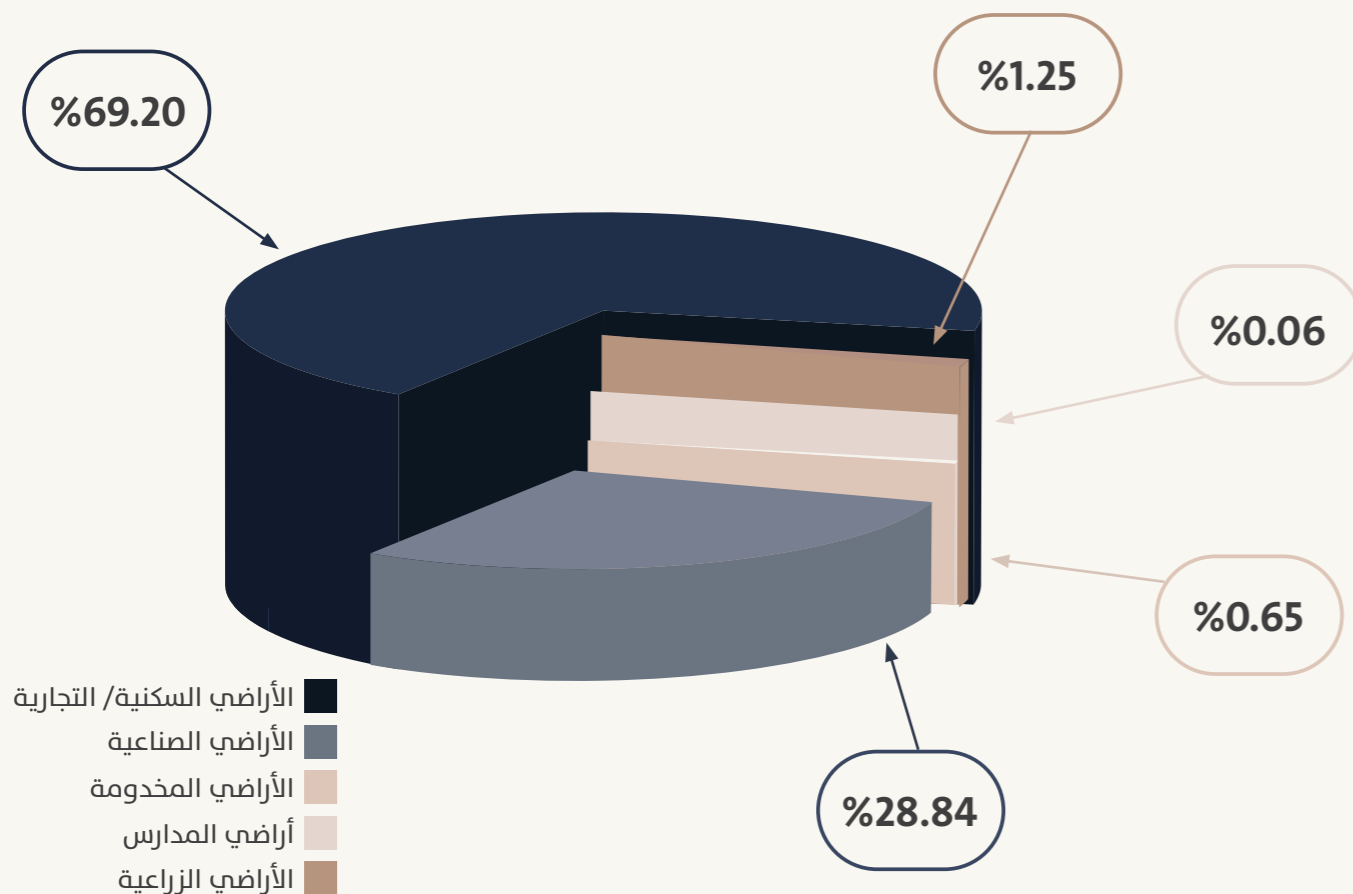
تفاصيل
العقد

توقيع إتفاقية شراكة بهدف إنشاء شركة ذات غرض خاص من كل من الشركة العقارية السعودية وشركة الرياض القابضة وشركة الرياض للتعمير، لتطوير مجمع تعليمي للبنين والبنات على القطع المخصصة الواقعة ضمن مخطط تلال الرياض في حي الملقا

محفظة الأراضي

محفظة الأراضي بنهاية ديسمبر 2025م

نوع الأرض	مساحة الأرض (متر مربع)	القيمة السوقية لعام 2025 (مليون ريال)	عدد قطع الأراضي	النسبة من إجمالي الأراضي
الأراضي المخدومة	126,932		8	%0.65
الأراضي التجارية/ السكنية	13,615,562		7	%69.20
الأراضي الصناعية	5,675,630		1	%28.84
الأراضي الزراعية	246,609		3	%1.25
أراضي المدارس	12,259		5	%0.06
الإجمالي	19,676,992		24	



القيمة السوقية للعام 2025	الاستخدام	المساحة	الموقع	الأرض
مدينة الرياض				
75,465,382	تجاري	9,432.00	الرياض	مخطط العليا العام رقم 260
86,596,391	تجاري	9,857.00	الرياض	الزهراء رقم 39 و 52
10,181,536	سكني	2,241.00	الرياض	الزهراء رقم 5 و 8
413,457,000	تجاري	25,500.00	الرياض	العقيق 416
107,196,250	تجاري	30,000.00	الرياض	العارض
171,175,007	أرض خام	519,059.37	الرياض	بنبان رقم 15
273,645,866	أرض خام	871,597.87	الرياض	بنبان رقم 13
223,489,407	أرض خام	648,188.96	الرياض	بنبان رقم 3
216,277,700	أرض خام	596,700.00	الرياض	بنبان رقم 4
6,994,888	سكني	3,712.50	الرياض	تلال الرياض. 4/423
9,173,851	سكني	4,950.00	الرياض	تلال الرياض. 3/429
7,930,211,851	أرض خام	6,091,897.00	الرياض	الواديان*
519,937,672	سكني-تجاري	246,627.35	الرياض	العقارية بارك
7,649,138	تعليمية	2,655.47	الرياض	أرض العليا
10,051,451,938		9,062,418.52		المجموع في الرياض
مدينة جدة				
354,137,752.50	تجاري	49,800.08	جدة	بورثا جدة
354,137,752.50		49,800.08		المجموع في جدة
المدينة المنورة				
35,574,179.50	زراعي	87,750.60	المدينة المنورة	ميطان رقم 19
2,505,440	سكني	1,578.28	المدينة المنورة	ميطان رقم 29
57,780,766.50	زراعي	157,280.15	المدينة المنورة	العاقول
95,860,386		246,609.03		المجموع في المدينة المنورة
الدمام				
717,960,654.51	صناعي	5,675,629.92	الدمام	المدينة الصناعية (رقم 1- 6)
601,096,530.00	أرض خام	3,941,966.00	الدمام	العويرية (رقم 9)**
1,319,057,184.51		9,617,564		المجموع في الدمام
**المساحة تشكل 50% من إجمالي مساحة الأرض وهي الملكية الفعلية للعقارية				
اجمالي مساحات محفظة الأراضي		18,976,423.55		
اجمالي القيمة السوقية للعام 2025		11,820,507,215		

استكملت الشركة إجراءات فرز الصك الأساسي الخاص بأرض مشروع الواديان، وذلك من خلال تجزئة الصك إلى عدد (15) صكاً مستقلاً. ويأتي هذا الإجراء في إطار إجراء فني/إداري داخلي يهدف إلى تنظيم وثائق الملكية، ولا يترتب عليه بحد ذاته أي تغيير في ملكية الأرض أو في وضعها النظامي. كما نتج عن عملية الفرز تحديث مساحات وحدود القطع بما يتوافق مع متطلبات التخطيط وتخصيص مساحات للخدمات العامة (مثل الشوارع والممرات ونوها)، وذلك لأغراض تنظيمية وفنية.

الشركات التابعة

تنفرد الشركة العقارية السعودية بامتلاكها عمقاً محلياً راسخاً، يتجسد في شركاتها التابعة الخمس، حيث تم تأسيس هذه الشركات جميعها وتقع مقراتها الرئيسية بالكامل داخل المملكة العربية السعودية.

اسم الشركة	الاسم المختصر	نسبة الملكية	رأس المال	الأنشطة الرئيسية
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	بنية	%60	300 مليون ريال	تنفيذ أعمال البنية التحتية
الشركة العقارية السعودية للتعمير	تعمير	%100	34 مليون ريال	إنشاء المباني
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	ممتلكات	%20	20 مليون ريال	صيانة الممتلكات وتشغيلها وإدارتها
شركة الوديان العقارية السعودية	الوديان	%100	0.5 مليون ريال	تطوير مشروع الوديان
شركة حدود العقارية للاستثمار	حدود	%100	0.01 مليون ريال	التطوير العقاري
شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة	شركة مقر الإبداع	%100	0.01 مليون ريال	الخدمات الإدارية

1 الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية "بنية"

ومنذ نشأتها، نجحت "بنية" في ترسيخ مكانتها كشريك استراتيجي وموثوق في تنفيذ مشاريع البنية التحتية على مستوى المملكة ويأتي هذا الإنجاز مدفوعاً بالتزامها الصارم بأعلى معايير الجودة، والسلامة، والاستدامة، بالإضافة إلى قدرتها المثبتة على تسليم المشاريع الكبرى، وفقاً للجداول الزمنية المحددة. يقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.

تعدّ الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية "بنية" إحدى الشركات الرائدة والتابعة للشركة العقارية السعودية، وهي شركة مساهمة سعودية مٌقفلة تأسست الشركة في عام 2017م برأسمال أولي قدره 50 مليون ريال سعودي، وفي خطوة استراتيجية لتعزيز مركزها التنافسي وتلبية متطلبات خططها التوسعية في قطاع البنية التحتية الحيوي، تم رفع رأس مالها في عام 2024م ليبلغ 300 مليون ريال سعودي.

أنشطة "بنية"

وتشغيلية عالية التخصص، واعتماد منهجيات عمل مبتكرة تضمن أعلى مستويات الجودة والكفاءة والاستدامة في التنفيذ. وقد مكّنها هذا التوجه من أن تكون شريكاً فاعلاً وموثوقاً في مشاريع الحكومية الكبرى ومشاريع صندوق الاستثمارات العامة، ومساهمياً بارزاً في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030 لتعزيز جودة الحياة والبنية التحتية الوطنية.

تتخصص الشركة في تنفيذ مشاريع البنية التحتية المتكاملة، ويشمل نطاق أعمالها ما يلي:

- تنفيذ وإنشاء شبكات الطرق، والجسور، والشوارع الحضرية.
- إنشاء وتمديد شبكات المياه، والصرف الصحي، وتصريف السيول، بما في ذلك خدمات التشغيل والصيانة والنظافة.
- إنشاء وتمديد شبكات ومحطات توزيع الطاقة الكهربائية والغاز.

وحرصت الشركة منذ تأسيسها على بناء كفاءات هندسية

أبرز التحديات في عام 2025م

واجهت الشركة خلال عام 2025م عدداً من التحديات كما يلي:

تحديات سلاسل الإمداد

عززت "بنية" شراكاتها مع الموردين المحليين لضمان أفضل الأسعار من خلال اتفاقيات إطارية طويلة الأجل وتوفير مصادر متعددة للمواد محلياً، ما ساهم في تعزيز المحتوى المحلي وخفض التكاليف.

مخاطر الأمن السيبراني

يشكل الأمن السيبراني الخطوة الأهم في تطوير الأعمال عبر التقنيات الحديثة، وتمثل المخاطر السيبرانية في محاولات التهديد، وتسريب معلومات حساسة وغير مصرح بها لأطراف خارجية غير ذات صلة. وتسعى الشركة إلى توظيف قدراتها البشرية والإلكترونية لحماية هذه المعلومات، وفق أعلى المعايير، وتطوير القدرات البشرية للتعامل مع مثل هذه الحالات.

المخاطر المتعلقة بالمنافسة السوقية

تعمل الشركة في بيئة تنافسية وتواجه منافسة قوية مع الشركات المتخصصة في البنية التحتية، حيث تتنافس هذه الشركات بناءً على عدة عوامل من بينها السمعة، ومدى رضا العملاء، والأسعار. وقد ازدادت حدة هذه المنافسة في السنوات الأخيرة من بين مقدمي خدمات البنية التحتية، ما يؤثر على بقاء الشركات في هذا القطاع وحصتها السوقية، ولا تُعطي الشركة أي ضمانات بقدرتها على مواكبة المنافسة بشكل فعال.



القطاعات المستهدفة

تركز شركة بنية على مجموعة من القطاعات الاستراتيجية التي تُعدّ ركائز أساسية لتطوير البنية التحتية في المملكة، وتشمل ما يلي:



إنجازات "بنية" خلال عام 2025م

أنجزت الشركة عدداً من المشاريع الاستراتيجية التي تعكس قدراتها التنفيذية وكفاءتها التشغيلية في مجال البنية التحتية، ومن أبرزها:

مشروع التصميم والتنفيذ لثلاثة هياكل دعم خرسانية: شمل تصميم وبناء ثلاثة هياكل رئيسية في المناطق الجنوبية والشمالية والوسطى، ضمن نطاق مشروع المترو، وفق نموذج التصميم والبناء.

مشروع أعمال الحفر لمواقف السيارات (أ و ب): تضمن تنفيذ أعمال حفر عميقة، وفق أعلى معايير السلامة والجودة، بما يهيئ الموقع لمرحلة البناء اللاحقة بكفاءة عالية.



العقود والاتفاقيات خلال عام 2025م

نجحت شركة "بنية" في توسيع قاعدة عملائها واستقطاب مشاريع استراتيجية جديدة خلال عام 2025، أبرزها:

توقيع مذكرة تفاهم مع إكسبو 2030 لمدة 4 سنوات وذلك لتنفيذ مشروع تصميم وبناء الحواجز الدعائية، ما يمثل خطوة استراتيجية مهمة لتعزيز حضور الشركة في المشاريع الوطنية الكبرى ودعم مكانتها كشريك موثوق في قطاع البنية التحتية.

الفرص والمشاريع المستقبلية

تتطلع شركة "بنية" خلال المرحلة القادمة إلى اقتناص وتنمية فرص استراتيجية محورية تتماشى بشكل مباشر مع مستهدفات رؤية السعودية 2030 وبرامج التحول الوطني. ويهدف هذا التوجه إلى تعزيز مكانتها الريادية كشريك أساسي في تنفيذ مشاريع البنية التحتية المتطورة على مستوى المملكة. تتركز أبرز هذه الفرص الاستراتيجية حول المحاور التالية:

البنية التحتية للمياه والنقل

- مشاريع شركة المياه الوطنية.
- مشاريع شركة نقل المياه.
- مطارات الرياض (ضمن مشاريع تطوير النقل الجوي).

تطوير البنية التحتية الحضرية والترفيهية

- مشروع حديقة الملك سلمان.
- مشروع المسار الرياضي.
- تطوير الملاعب الرياضية الحالية والمستقبلية.

مشاريع المدن والوجهات الضخمة

- مشاريع نيوم
- شركة تطوير الوجهات.
- شركة داون تاون السعودية.
- مشاريع روشن.

الفعاليات الكبرى

- البنية التحتية المرتبطة بملف استضافة كأس العالم 2034.
- البنية التحتية المرتبطة بملف إكسبو 2030.

المبادرات الحكومية والقطاعات الأخرى

- مشاريع وزارة الإسكان.
- مشاريع مَدَن (المدن الصناعية).
- مشاريع معادن (القطاع التعدين).

الجهات التنموية والتراثية

- الهيئة الملكية لمحافظة العلا.
- شركة تطوير العلا.
- شركة تطوير السودة.
- شركة تطوير محميات الصيد.

2 الشركة العقارية السعودية للتعمر

وتتركز الأنشطة الرئيسية للشركة في تقديم خدمات متكاملة تغطي دورة حياة المشروع الإنشائي بالكامل:

- **أعمال الإنشاءات العامة:** تنفيذ أعمال إنشاء وتشديد المجمعات والمباني بمختلف أنواعها.
- **إدارة المشاريع والهندسة:** وضع التصميم الهندسية التفصيلية، وإدارة المشاريع الإنشائية، ومشتريات المواد، وتنفيذ ما يتم إدارته من هذه المشاريع.
- **خدمات الصيانة والتشغيل:** أعمال صيانة ونظافة وتشغيل المباني والمجمعات العقارية.
- **البنية التحتية المتخصصة:** إنشاء وتمديد شبكات توزيع الطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها.

تأسست الشركة السعودية للإنشاءات العقارية "تعمر" بتاريخ 28 نوفمبر 2016م (الموافق 1438/02/28هـ) برأسمال قدره 100 مليون ريال سعودي، وتم تعديله لاحقاً ليصبح 34 مليون ريال سعودي بتاريخ 30 يونيو 2022م. وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة، وهي مملوكة بالكامل بنسبة 100% للشركة العقارية السعودية.

تطبق "تعمر" أنظمة ومعايير البناء المعاصرة، ما يسهم بشكل مباشر في رفع الكفاءة التشغيلية، وتحسين إدارة التكاليف، وضمان تسليم المشاريع وفقاً للجدول الزمنية المحددة. وتقديراً لالتزامها وتفانيها، منحتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تصنيفاً "مقاوم البناء من الدرجة الأولى".

القطاعات المستهدفة



المشاريع التي أنجزتها الشركة في عام 2025م

المشاريع السكنية

اسم المشروع	الموقع	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات المسلمة	نسبة الإنجاز
إنشاء المشرقية	حي الجنادرية	401 فيلا	389	98.10%
إنشاء مجمع الريف السكني	حي السفارات	27 فيلا + 37 تاون هاوس 176 شقة سكنية	-	75%
ترميم واحة العليا - بوابة 6	حي العليا	146 شقة سكنية	-	100%*
ترميم 30 فيلا - حي السفارات	حي السفارات	30 فيلا	30	100%

* تم تسليم المشروع للشركة العقارية السعودية في نهاية شهر ديسمبر 2025

المشاريع التجارية

اسم المشروع	الموقع	نسبة الإنجاز
إنشاء مركز التلال التجاري	حي الملقا	79%
ترميم مركز العقارية 3&2	حي العليا	10%

أبرز التحديات خلال عام 2025م

توطين وتطوير الكوادر المحلية

ما زال توطين الوظائف الفنية والتخصصية في قطاع المقاولات يشكل تحدياً، خصوصاً مع الحاجة إلى مهندسين وفنيين مؤهلين في مجالات متقدمة مثل الطاقة المستدامة والبناء الذكي. يتطلب ذلك من "تعمير" تعزيز شراكاتها مع الجامعات والمعاهد التقنية، وتطوير برامج داخلية للتدريب المستمر وبناء القيادات السعودية في القطاع.

التدفقات النقدية

مع ازدياد المنافسة وتطور المتطلبات الفنية للمشاريع، تتأثر التدفقات النقدية بمواعيد السداد المتغيرة وطول دورة المشروع. هذا يستلزم إدارة أكثر دقة للتدفقات النقدية، وضبط التكاليف التشغيلية دون الإضرار بجودة التنفيذ. كما أن تأخر ترسية بعض المشاريع الحكومية قد يؤثر على السيولة قصيرة المدى.

الاستدامة

تشهد المملكة توجهاً متزايداً نحو البناء الأخضر وتقليل البصمة الكربونية في المشاريع. تطبيق هذه المعايير الجديدة في الاستدامة يمثل تحدياً من حيث التكلفة الأولية وتوفير المواد الصديقة للبيئة. كما أن مشاريع صندوق الاستثمارات العامة (PIF) تتطلب التزاماً صارماً بمعايير الاستدامة العالمية، مما يفرض على "تعمير" تحسين عملياتها وإدارة الموردن بما يتماشى مع تلك المعايير.

التحول الرقمي

يتسارع التحول الرقمي في قطاع البناء بالمملكة مدفوعاً بمبادرات رؤية 2030، حيث تلزم الجهات الحكومية والشركات الكبرى استخدام منصات رقمية متكاملة لإدارة المشاريع وسلاسل الإمداد. يمثل هذا التحول تحدياً لتعمير في تحديث أنظمتها الداخلية وتكاملها مع الأنظمة الوطنية مثل "منصة مفاول" و"منصة اعتماد"، مع ضرورة الاستثمار في تدريب الكوادر التقنية ورفع الوعي الرقمي.

التغيرات في السوق العقارية والبناء

شهد قطاع البناء في المملكة ارتفاعاً في المنافسة مع دخول شركات محلية وعالمية مدعومة برؤوس أموال كبيرة. كما تتجه المشاريع الكبرى نحو نماذج تنفيذ أكثر كفاءة، مثل البناء المسبق والتقنيات الذكية، مما يتطلب من "تعمير" تطوير استراتيجياتها في التسعير وسرعة الإنجاز. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الجهات الحكومية بتطبيق معايير أكثر صرامة في جودة التنفيذ وسلامة المواقع، وهو ما يفرض تحديات إضافية على الكفاءة التشغيلية والتكلفة

الحلول

المحافظة على نسب التوطين الحالية وتعزيز استراتيجيتها من خلال برامج تطوير وتأهيل متخصصة بالتعاون مع المؤسسات الأكاديمية الوطنية.

سيتم الاعتماد على نظام أكثر دقة لإدارة السيولة ومتابعة التدفقات النقدية، مع التركيز على رفع كفاءة الإنفاق وتحسين شروط الدفع عبر التفاوض والشراكات طويلة المدى.

العمل على دمج مبادئ الاستدامة في جميع مراحل التصميم والتنفيذ، وتعزيز التعاون مع موردين معتمدين لتوفير مواد مستدامة بكفاءة وتكلفة.

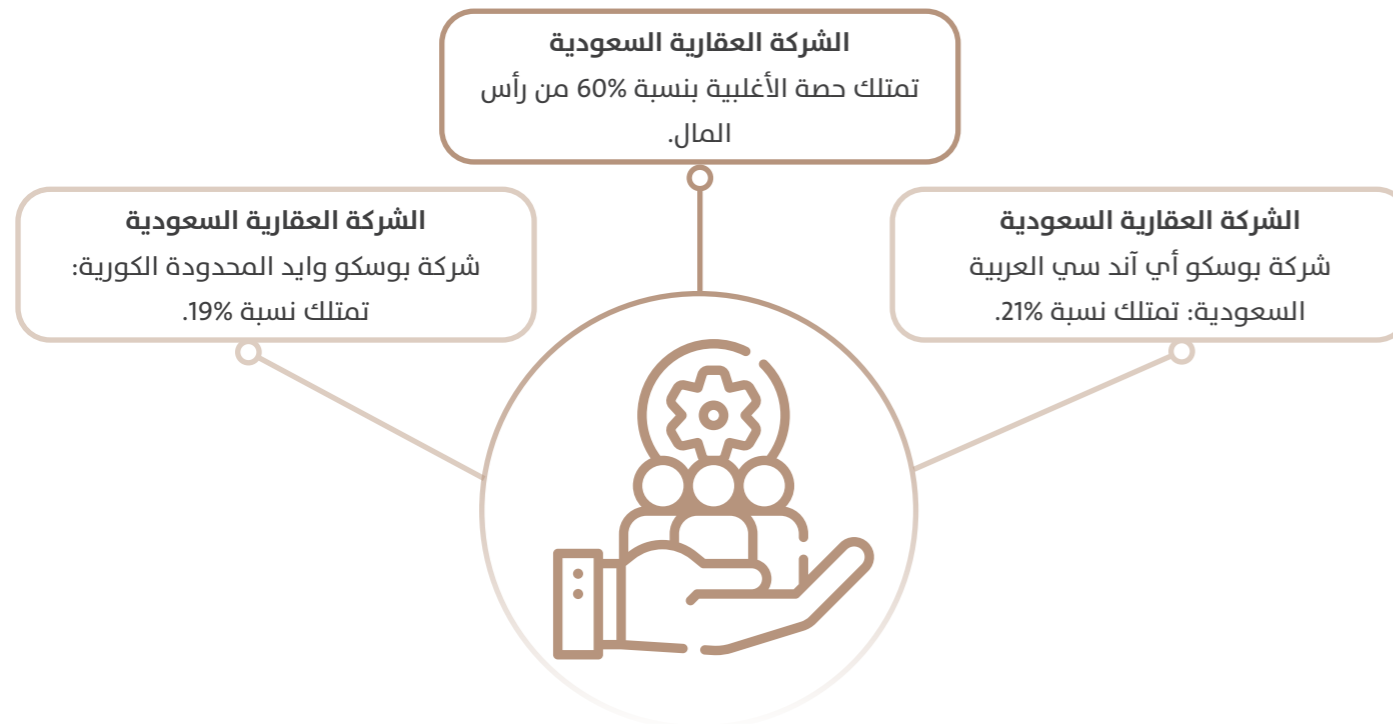
تعزيز الاستثمارات في التحول الرقمي وتحديث الأنظمة التشغيلية، مع تنفيذ برامج تدريبية لرفع كفاءة الكوادر التقنية وضمان التكامل مع الأنظمة الحكومية.

العمل على تطوير منهجية تسعير أكثر مرونة، وتعزيز القدرة التنافسية عبر الشراكات الاستراتيجية والتحسين المستمر لجودة التنفيذ وسرعة الإنجاز.



3 الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات "ممتلكات"

تأسست شركة ممتلكات لإدارة المرافق في مدينة الرياض، بالمملكة العربية السعودية، كشركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة بتاريخ 2017/10/31م برأس مال قدره 20 مليون ريال سعودي. والشركة متخصصة في تقديم حلول متكاملة لإدارة وتشغيل المرافق بجميع أنواعها وفق أعلى المعايير الفنية والتشغيلية المعتمدة محلياً وعالمياً. ويتوزع هيكل ملكية الشركة على النحو الآتي:



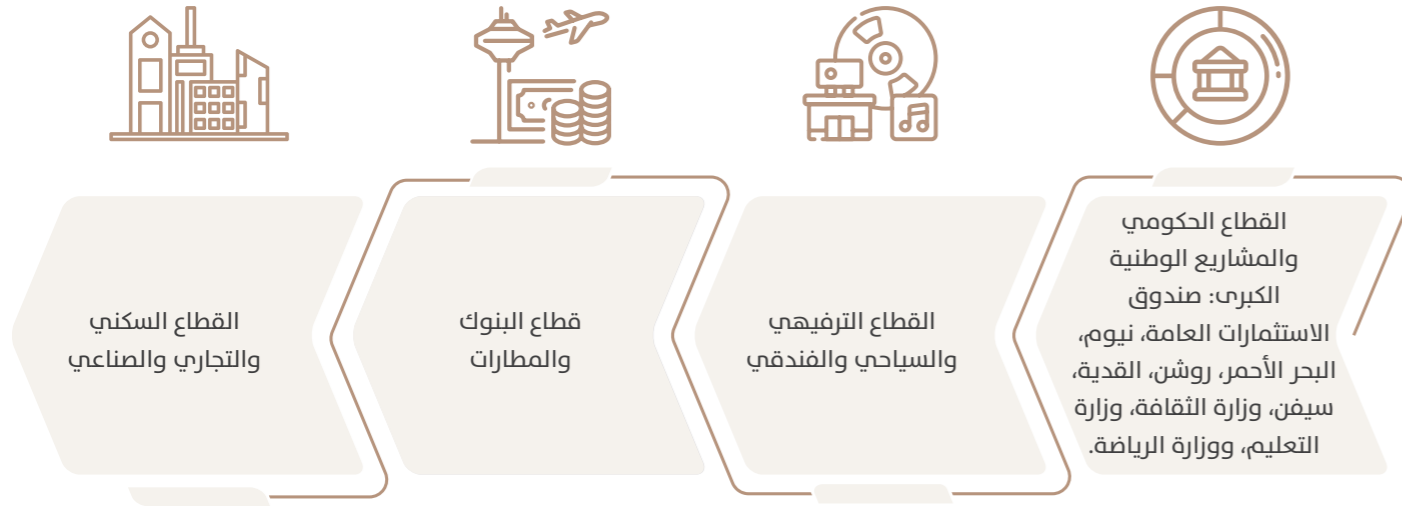
العقود والاتفاقيات خلال عام 2025م

اسم المشروع	حالة التنفيذ	أهداف العقد	القطاع	مدة العقد باليوم	القيمة المالية (مليون ريال)	نوع العقد	التاريخ
مشروع القدية	قيد التنفيذ	تصميم وبناء مبنى خدمات لملاعب الجولف بالقدية	تجاري/ سكني	540	49.976.154	إنشاء	2025/8/11
مشروع النرجس	قيد التنفيذ	إنشاء 18 مبنى تجارياً مع قيوين مشتركين	تجاري	730	338.784.971	إنشاء	2025/12/1

الفرص المستقبلية

#	اسم المشروع	الموقع	فرص تعمیر المحتملة
1	القدية (Qiddiya)	غرب الرياض	أعمال إنشائية ومبانٍ خرسانية
2	بوابة الدرعية (Diriyah Gate)	الرياض	الإنشاءات الفندقية، تشطيبات فاخرة، أعمال المناظر الطبيعية
3	المربع الجديد (New Murabba)	الرياض	أعمال مبانٍ تجارية
4	منتزه الملك سلمان	الرياض	مناظر طبيعية، أعمال إنشائية
5	مطار الملك سلمان الدولي	الرياض	أعمال إنشائية، تشطيب المباني
6	الرياض الخضراء	الرياض	أعمال التشجير والرعي، البنية الخضراء
7	وسط جدة (Jeddah Central)	جدة	ترميمات المباني السكنية وغير السكنية
8	رؤى المدينة	المدينة المنورة	أعمال مبانٍ تجارية
9	السودة بيكس (Soudah Peaks)	عسير	أعمال مبانٍ تجارية، الإنشاءات الفندقية
10	وجهة مسار (Masar Destination)	مكة المكرمة	أعمال إنشائية
11	الروشن	الرياض	أعمال سكنية، أعمال مبانٍ تجارية
12	مسك	الرياض	أعمال سكنية
13	اردارا	عسير	الإنشاءات الفندقية، أعمال مبانٍ تجارية
14	كافد	الرياض	أعمال إنشائية
15	الهيئة الملكية لمحافظة العلا	العلا	أعمال إنشائية

القطاعات المستهدفة



أبرز التحديات خلال عام 2025م

<p>تأخر تنفيذ المشاريع الكبرى (Mega Projects)</p> <p>بعض المشاريع العملاقة تشهد تأخيرات في التنفيذ أو التشغيل، مما ينعكس على توقيت التعاقدات والإيرادات المتوقعة.</p>	<p>التقلبات الاقتصادية وتأثيرها على الميزانيات والتحصيلات</p> <p>التغير في سياسات الإنفاق العام أو تأخر صرف المشاريع ينعكس مباشرة على تدفقات الإيرادات والتزامات التشغيل.</p>	<p>التحديات التنظيمية ومتطلبات السلامة المهنية (HSE) والسعودة</p> <p>هناك فجوة واضحة في الكفاءات المحلية المتخصصة بمجالات الصحة والسلامة المهنية، مما يخلق تحدياً في تلبية متطلبات السعودة ومعايير HSE المعتمدة.</p>	<p>شدة المنافسة المحلية والدولية</p> <p>تشهد السوق السعودية دخول شركات إقليمية وعالمية جديدة تقدم أسعاراً تنافسية منخفضة، مما يشكل ضغطاً كبيراً على مستويات الأسعار وهوامش الربح.</p>
--	--	---	--

أنشطة الشركة

وتقدم شركة "ممتلكات" مجموعة متكاملة من الخدمات المتخصصة التي تغطي جميع الجوانب التشغيلية والصيانة للمنشآت، فيما يلي:

1 الخدمات الفنية

- أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء (HVAC).
- شبكات الكهرباء والسباكة.
- المصاعد والسلالم المتحركة.
- أنظمة الإطفاء والسلامة من الحريق.

2 الخدمات الإدارية والداعمة

- إدارة كفاءة الطاقة وتحسين استهلاكها.
- إدارة الأصول والممتلكات.
- إدارة المرافق الذكية (Smart FM) والطول التقنية.
- الاستشارات الفنية للتشغيل والصيانة.

3 الخدمات التشغيلية

- النظافة الشاملة لجميع مرافق المنشأة.
- الخدمات الأمنية.
- خدمات الضيافة والإمداد.
- مكافحة الآفات والحشرات.
- تنسيق وصيانة الحدائق والمناظر الطبيعية.
- إدارة ومعالجة النفايات.





إنجازات الشركة خلال عام 2025

9 عقود واتفاقيات بقيمة
66,222,881 ريالاً

تقديم الخدمات
لعدد 27 مشروعاً

الفرص والمشاريع المستقبلية 2026م

القطاع المستهدف	الجهات المستهدف	الهدف الاستراتيجي	الغاية الرئيسية
القطاع الحكومي والمؤسسي	الوزارات، البلديات، والمشاريع الحكومية الكبرى (مثل مشاريع هيئة الترفيه، وزارة الثقافة، ووزارة التعليم).	بناء شراكات طويلة الأمد وعقود تشغيل متكاملة وشاملة.	ترسيخ مكانة الشركة كشريك استراتيجي في مشاريع الرؤية.
قطاع المشاريع العملاقة والمشاريع الكبرى	مشاريع الرؤية الكبرى (Giga Projects) والمشاريع السكنية الضخمة (مثل روشن ROSHN).	بناء شراكات طويلة الأمد وعقود تشغيل متكاملة وشاملة.	ترسيخ مكانة الشركة كشريك استراتيجي في مشاريع الرؤية.
قطاع الترفيه والسياحة والضيافة	شركات التطوير السياحي والوجهات الترفيهية (مثل "سفن" SEVEN، البحر الأحمر، والقدية).	دعم وتقديم الخدمات لمشاريع الوجهات الكبرى.	التركيز على دعم مشاريع "سفن" SEVEN ووجهات البحر الأحمر.
القطاع المالي والمطارات	البنوك والمؤسسات المالية والمطارات.	تأمين عقود تشغيل وصيانة مستقرة وذات دورية طويلة الأمد.	ضمان تدفق إيرادات ثابت وموثوق.
قطاع التجزئة والمجمعات التجارية	المجمعات التجارية ومراكز التسوق.	التوسع التدريجي والمدروس.	تحقيق نمو متوازن في هذا القطاع الداعم عبر مراحل.
القطاع الصناعي واللوجستي	المناطق الصناعية ومراكز الدعم اللوجستي.	التوسع التدريجي والمدروس.	تحقيق نمو متوازن في هذا القطاع الداعم عبر مراحل.
القطاع السكني	المجمعات السكنية المغلقة.	التوسع التدريجي والمدروس.	تحقيق نمو متوازن في هذا القطاع الداعم عبر مراحل.

4 شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة

على أن يبدأ التشغيل الفعلي خلال عام 2026 بواسطة شركة أن بوكس "Unbox". وتعمل الشركة على تقديم باقة حلول مرنة ومتكاملة تشمل المكاتب الخاصة، ومساحات العمل المشتركة، والخدمات الإدارية المتكاملة، بما يخدم احتياجات رواد الأعمال والشركات بمختلف أحجامها. وتقع أعمال الشركة ضمن مركز العقارية 2 على مساحة إجمالية قدرها 5,500 متر مربع، بما يدعم توجه الشركة نحو تعظيم الاستفادة من أصولها التشغيلية ورفع جاذبية وجهاتها التجارية.

تأسست شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة - عام 2025م كشركة ذات مسؤولية محدودة، وهي مملوكة بالكامل للشركة العقارية السعودية. ويبلغ رأس مالها 10 آلاف ريال سعودي. وتشمل أنشطة الشركة في الخدمات الإدارية وخدمات الدعم، ضمن جهود الشركة لتطوير منتجاتها وتعزيز تنوع مصادر الدخل عبر حلول عقارية ذات قيمة مضافة، تم خلال عام 2025 تأسيس شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة،



6 شركة حدود العقارية للاستثمار

تأسست "حدود العقارية للاستثمار" كشركة ذات مسؤولية محدودة (شخص واحد)، وهي مملوكة بالكامل للشركة العقارية السعودية، ويبلغ رأس مال الشركة 10 آلاف ريال سعودي، وهو مقسم إلى 1,000 حصة متساوية القيمة، تبلغ قيمة الحصة الواحدة 10 ريال.

العملاء والموردون

تعتبر الشركة العقارية العملاء والموردين جزءاً من مسيرة نجاحها ومكوناً أساسياً من منظومة أعمالها. من الناحية الاستراتيجية، تربط الشركة رضا العملاء بمؤشرات الأداء الرئيسية، ما يؤكد النظرة طويلة المدى لجودة الخدمة كعنصر أساسي في نجاح الأعمال.

وتعتمد الشركة على دراسات استقصائية دورية تُجريها شركات مستقلة لضمان الحيادية والمهنية. تركز هذه الدراسات على محاور حيوية في العلاقة مع العميل، وهي:

- فعالية التواصل: مدى وضوح وسرعة قنوات التواصل مع الشركة.
- خدمة ما بعد البيع: كفاءة التعامل مع القضايا والخدمات اللاحقة لعملية البيع.
- إكمال المشاريع في الوقت المحدد: الالتزام بالجدول الزمنية المعلنة، وهو مؤشر حاسم للثقة.
- دعم العملاء: مستوى احترافية واستجابة فرق الدعم.
- شفافية العقود: سهولة صياغة العقود ووضوح فحواه.



5 شركة الوديان العقارية السعودية "الوديان"

تأسست "الوديان" كشركة مساهمة سعودية مغلقة بتاريخ 12 يوليو عام 2018م. بدأت الشركة برأس مال قدره 100 مليون ريال سعودي، وتم تخفيضه لاحقاً إلى 500 ألف ريال بتاريخ 7 أغسطس 2022م. وهي مملوكة بالكامل (بنسبة 100%) للشركة العقارية السعودية. وتُعد "الوديان" الذراع التنفيذية للشركة العقارية السعودية، وهي المسؤولة عن إدارة وتنفيذ مشروع الوديان، وهو

الأنشطة الرئيسية

- **الإنشاءات العامة:** للمباني السكنية وغير السكنية، بما في ذلك المنشآت الحيوية كالمدارس والمستشفيات والفنادق.
- **أعمال الترميم:** للمباني السكنية وغير السكنية.
- **التركيبات الكهربائية الأخرى.**
- **إدارة وتأجير العقارات:** المملوكة أو المؤجرة، السكنية وغير السكنية.
- **إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.**

وقد استثمرت الشركة العقارية في أرض مشروع الوديان عام 2016م. وفي عام 2021م، أبلغت الجهات التنظيمية الشركة أن الأرض تقع حالياً ضمن نطاق دراسة من قبل الجهات الحكومية المعنية بالتنمية. ومن المحتمل أن يؤدي هذا الإجراء إلى تغييرات غير محددة على المخطط الأصلي للمشروع، ولا يزال التأثير النهائي لهذه التغييرات غير مؤكد، وسيتم تحديده بناءً على خطة التطوير التي ستقدمها الجهات المعنية.

وتجري إدارة الشركة العقارية مناقشات مستمرة مع الجهات ذات العلاقة لتحديد أفضل السبل للتعامل مع وضع الأرض.

رضا العملاء

إنجازات الإدارة التجارية عام 2025م

الإنجاز



ترميم المشاريع التجارية والسكنية



تحسين المرافق استجابة لطلبات المستأجرين



إرسال تقارير الإنجاز للمشتريين



تحسين التواصل الداخلي



تفعيل المنصات الرقمية لطلبات العملاء

النتائج الإيجابية

رفع مستوى الجودة وكفاءة التكلفة:

تحسين ورفع مستوى المرافق والخدمات، مما كان له أثر إيجابي على تخفيض التكلفة التشغيلية على المدى الطويل

الاستجابة لمتطلبات السوق:

إضافة تحسينات ومرافق جديدة للمجمعات السكنية، مما يعزز ولاء المستأجرين

الشفافية والالتزام:

تعزيز ثقة عملاء البيع على "الشارطة" والوفاء باشتراطات برنامج "وافي"، مما يدعم التدفقات النقدية للشركة

تسريع الإنجاز:

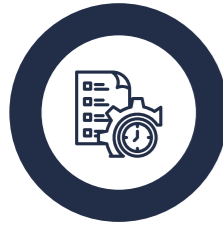
تسريع معالجة طلبات العملاء المعقدة (مثل رد التأمين) عبر تحسين التنسيق بين الإدارات.

تحسين كفاءة الخدمة:

تفعيل طلبات الصيانة والتشغيل إلكترونياً لتبسيط الإجراءات وتسريع الاستجابة.

الرؤية المستقبلية

تعكس الخطة المستقبلية للشركة التزاماً بالتركيز على النقاط التي تؤثر مباشرة على تجربة العميل، وهي:



إكمال المشاريع في الوقت المحدد:

الالتزام الصارم بالجدول الزمنية، كونه المحور الأهم في بناء الثقة العقارية.



شفافية العقود:

التأكد من دقة الصياغة وسهولة فهم فحوى العقود لضمان الوضوح التام.



دعم العملاء:

استمرار تدريب فرق خدمة العملاء لرفع مستوى احترافيتهم واستجابتهم السريعة.



تحسين خدمة ما بعد البيع:

ضمان الوفاء التام بالوعود والالتزامات المقدمة أثناء عملية البيع.



تعزيز التواصل:

تقديم تحديثات منتظمة عن حالة المشاريع وجداول الدفع.

مبادرات لتعزيز رضا العملاء

حصر أعمار الديون تمهيداً لتخفيضها

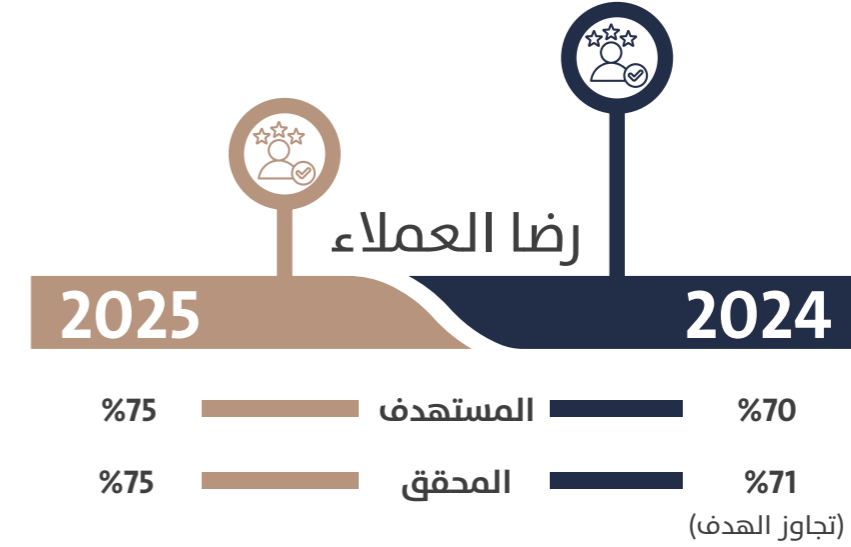
خطوة استباقية لمعالجة المديونيات المتأخرة، بهدف تخفيض "الديون" وتحسين وضع القوائم المالية للشركة.

تحويل التشغيل في اتفاقيات مستوى الخدمة إلى رقمي تدريجياً

توثيق طلبات المستأجرين رقمياً، مما يتيح القدرة على تحليل هذه البيانات لاستخلاص رؤى حول تحسين الخدمة مستقبلاً.

من الاستبيانات السابقة؛ وذلك من خلال التركيز على رفع جودة الخدمة والتواصل والاستجابة والتجربة الشاملة بصفة عامة. وتراوح نسبة رضا العملاء المُستهدفة عادةً في القطاع العقاري بين السبعين والثمانين، ويُعد الحصول على نتيجة رضا ضمن هذا النطاق أمراً إيجابياً ويعكس خدمة متسقة ومستوى عالٍ من ثقة المستفيدين.

يُستعان باستبيان تقييم رضا العملاء (CSAT/SCAT) في فهم ومعرفة مدى رضا المستفيدين عن تجربتهم للخدمات التي تُقدمها الشركة. ويتم عمل الاستبيان عبر جهة خارجية مستقلة، بما يضمن الحصول على نتيجة موضوعية ودقيقة لقياس مدى الرضا، ومن ثم القيام بعمل التحسينات اللازمة واتخاذ القرارات تبعاً للنتائج والملاحظات والمرئيات المستخلصة



شهد عام 2025م تفعيل عددٍ من المبادرات التي تركز على التحول الرقمي، الشفافية، والوفاء بالتزامات الصيانة والتطوير.

الحوكمة والامتثال

156	استراتيجية الحوكمة
160	مجلس الإدارة
162	مهام ومسؤوليات المجلس
180	لجان مجلس الإدارة
200	الإدارة التنفيذية
209	سياسة المكافآت
215	سياسة توزيع الأرباح
217	التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
217	الأحكام ودرجة الالتزام
218	نتائج إجراءات المراجعة الداخلية
220	القضايا
221	إقرارات مجلس الإدارة





استراتيجية الحوكمة

تتبنى الشركة العقارية السعودية («الشركة») رؤية متطورة للحوكمة، لا تقتصر على كونها التزاماً بالأنظمة التشريعية فحسب، بل تُعد «ثقافة مؤسسية» تهدف إلى تعزيز الكفاءة الإنتاجية وبناء جسور الثقة مع المستثمرين. تأتي هذه الاستراتيجية متوائمة مع رؤية المملكة 2030 التي تضع الشفافية وحماية حقوق أصحاب المصلحة في مقدمة أولويات التحول الاقتصادي.

وتُعد استراتيجية الحوكمة في الشركة ركيزة أساسية تعكس التزامها بالمعايير المهنية والأنظمة التشريعية في المملكة، حيث تهدف الشركة من خلالها إلى حماية حقوق أصحاب المصلحة وتعزيز كفاءة الأداء المؤسسي. وتستند الشركة في منظومة حوكمتها إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية ونظام الشركات الجديد الصادر بموجب المرسوم الملكي (م/132) بتاريخ 30 يونيو 2022م.

يهدف النظام الجديد إلى رفع مستوى الحوكمة المؤسسية للشركات، وتبسيط الإجراءات والمتطلبات النظامية بما يسهم في تحفيز بيئة الأعمال ودعم الاستثمار، وتحقيق التوازن بين مصالح الأطراف ذات العلاقة، وتوفير إطار حوكمة فعال وعادل للشركات.

وقد اتخذت الشركة خطوات جوهرية لضمان مواءمة إطارها القانوني، منها:

- **تعديل النظام الأساس:** وافقت الجمعية العامة غير العادية في نوفمبر 2024 على تعديل النظام الأساس للشركة ليتوافق بشكل كامل مع نظام الشركات الجديد.
- **الالتزام بالأنظمة الحديثة:** تتابع الشركة بدقة تطبيق التشريعات الجديدة مثل نظام حماية البيانات الشخصية، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي، وقرارات توطين مهن الهندسة.

هيكل الحوكمة والإطار العام

يعتمد الإطار العام للحوكمة في الشركة على المواءمة الدقيقة بين المتطلبات التنظيمية الخارجية والأهداف الاستراتيجية الداخلية، ويظهر ذلك جلياً فيما يلي:

1. **المرجعية النظامية:** تركز الحوكمة على نظام الشركات الجديد، ولوائح هيئة السوق المالية، ونظام الأساس للشركة، مما يخلق بيئة قانونية متماسكة.
2. **التطوير المستمر:** تعتمد الشركة على خبرات استشارية متخصصة (داخلية وخارجية) لتحديث لوائح مجلس الإدارة واللجان، لضمان استجابتها للتغيرات السريعة في سوق التطوير العقاري.
3. **تكامل السياسات:** يتضمن الإطار مجموعة من السياسات المتخصصة مثل سياسة الإفصاح والشفافية وسياسة حماية حقوق المساهمين.

من خارج مجلس الإدارة لضمان الحيادية وتعزيز أفضل الممارسات.

4. **لجنة المكافآت والترشيدات:** تختص بوضع ومراجعة سياسات المكافآت والحوافز والتعويضات، وضمان ارتباطها بالأداء، إضافة إلى الإشراف على ترشيح واختيار القيادات التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة وفق معايير الكفاءة والاستقلالية.

وتعمل إدارة الحوكمة والالتزام كخط دفاع منيع لترسيخ المبادئ الأخلاقية من خلال:

✓ قنوات الإبلاغ: إنشاء خط ساخن وبريد إلكتروني مخصص للإبلاغ عن المخالفات المتعلقة بنزاهة الأعمال.

✓ مكتبة الالتزام: إنشاء مكتبة رقمية تضم كافة التشريعات والأنظمة ذات العلاقة بسهولة وصول الإدارات المختلفة إليها.

✓ التوعية المؤسسية: تنظيم ندوات ورسائل دورية لرفع وعي الموظفين بأهمية الشفافية والإفصاح.

يعتمد نموذج الحوكمة في الشركة العقارية على تفعيل دور مجلس الإدارة واللجان المتخصصة لضمان الرقابة والشفافية، وينبثق عن مجلس الإدارة اللجان الأربع التالية:

1. **اللجنة التنفيذية:** تتولى الإشراف على الأنشطة التشغيلية للشركة، ومراجعة السياسات التنفيذية وخطط العمل، ومتابعة أداء الإدارة التنفيذية بما يضمن تحقيق الأهداف الاستراتيجية بكفاءة وفعالية.

2. **لجنة المراجعة:** تختص بالإشراف على منظومة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر المالية، ومراجعة القوائم المالية، وضمان الالتزام بالمعايير المحاسبية والأنظمة ذات الصلة، بما يعزز الشفافية والمصداقية في التقارير المالية.

3. **لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام:** تهدف إلى التأكد من وجود وتطبيق إطار متكامل للحوكمة وإدارة المخاطر والالتزام، بما في ذلك المسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وتضم في عضويتها خبراء مستقلين

التوجهات المستقبلية للحوكمة

تضع الشركة نصب عينها خارطة طريق طموحة للمستقبل، تشمل:

✓ أتمتة العمليات الرقابية: استخدام التقنية لتقليل التدخل البشري في الرقابة، مما يرفع من دقة البيانات وسرعة اكتشاف الانحرافات.

✓ تحديث مدونات السلوك: مراجعة شاملة لمدونة قواعد السلوك والقيم الأخلاقية وسياسات تعارض المصالح لضمان

أعلى مستويات النزاهة.

✓ حوكمة القطاعات المتخصصة: تطوير سياسات خاصة بقطاع التطوير العقاري والقطاع التجاري، مما يعكس فهماً عميقاً للمخاطر النوعية لكل قطاع.

بهذا النهج، تضمن الشركة تحويل الحوكمة من مجرد متطلبات نظامية إلى ثقافة مؤسسية تدعم طموحاتها في أن تكون لاعباً رئيساً في تحقيق رؤية السعودية 2030.



مجلس الإدارة

تم انتخاب مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية من قبل الجمعية العامة بتاريخ 9 فبراير 2025م لمدة أربع سنوات تبدأ من تاريخ 10 فبراير 2025م وتنتهي بتاريخ 9 فبراير 2029م. ويتكوّن المجلس من تسعة أعضاء، من بينهم خمسة أعضاء غير تنفيذيين وأربعة أعضاء مستقلين، وذلك وفقاً لما تنص عليه لائحة حوكمة الشركات، بما يضمن حيادية القرارات ويعزز استقلالية الحوكمة ويحول دون تضارب المصالح، في انسجام تام مع أعلى المعايير المؤسسية ويمتاز أعضاء المجلس بخبرات واسعة ومهارات عالية في المجالات العقارية والمالية، مما يعزز قدرة المجلس على أداء

شروط عضوية مجلس الإدارة ولجانه

1. أن يكون عضو مجلس الإدارة/ اللجان من ذوي الكفاية المهنية ممن تتوافر فيهم الخبرة والمعرفة والمهارة والاستقلال اللازم، بما يمكّنه من ممارسة مهامه بكفاءة واقتدار والمساهمة بفاعلية في إدارة الشركة وازدهارها وحماية مكتسباتها.
2. ألا يشغل عضوية في أكثر من خمس شركات مساهمة مدرجة في السوق في آن واحد.
3. ألا يكون عضو مجلس الإدارة موظفاً في شركة منافسة، أو مشارك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة إلا بموجب موافقة مسبقة من الجمعية العامة.
4. ألا يكون قد سبق عزله، أو إقالته من مجلس الإدارة/ لجنة شركة مساهمة أو من أي منشأة بسبب الإهمال، أو سوء الإدارة، أو عدم الانتظام في حضور اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه.
5. ألا يكون قد سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة، وألا يكون غير صالح لعضوية المجلس/ اللجنة وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة العربية السعودية.
6. أن يمثل جميع المساهمين، ويلتزم بمبادئ الصدق والأمانة والإخلاص والرعاية والاهتمام بمصالح الشركة والمساهمين وتقديمها على مصلحة الشخصية، ويراعى أن يتوافر فيه على وجه الخصوص ما يلي:
 - أن تكون علاقة العضو بالشركة علاقة مهنية صادقة، وأن يفصح عن أي معلومات مؤثرة قبل تنفيذ أي صفقة أو عقد مع الشركة أو شركاتها التابعة.
 - أن يتجنب العضو التعاملات التي تنطوي على تعارض

مهامه بكفاءة وفاعلية. كما تتنوع خبرات الأعضاء ومؤهلاتهم، بما يرسّخ مكانتهم كقيادات تمتلك رؤية استراتيجية ومعرفة متعمقة تسهم في تحقيق أهداف الشركة وتعزيز أدائها المستدام. ويعكس الأداء الفعّال لمجلس الإدارة التزامه العميق بمبادئ الحوكمة الرشيدة حيث تم تعيين رئيساً ونائباً لمجلس الإدارة، بالإضافة إلى عقد اجتماعات دورية ومنتظمة للمجلس واللجان المنبثقة عنه، مما يعزز من كفاءة المتابعة ويُرْسِّخ أطر الرقابة الاستراتيجية داخل الشركة.

مصالح، مع التحقق من عدالة التعامل، ومراعاة الأحكام والمتطلبات الرقابية التي تتعلق بتعارض المصالح. أن يقوم بأداء الواجبات والمسؤوليات الواردة في لوائح الشركة ونظامها الأساسي والمتطلبات الرقابية ذات الصلة.

القدرة على القيادة: وذلك بأن يتمتع بمهارات قيادية تؤهله لمنح الصلاحيات بما يؤدي إلى تحفيز الأداء وتطبيق أفضل الممارسات في مجال الإدارة الفعالة والتفكير بالقيم والأخلاق المهنية.

الكفاءة: وذلك بأن تتوافر فيه المؤهلات العلمية، والمهارات المهنية، والشخصية المناسبة، ومستوى التدريب، والخبرات العملية ذات الصلة بأنشطة الشركة الحالية والمستقبلية، أو بالإدارة، أو الاقتصاد، أو المحاسبة، أو القانون، أو الحوكمة، فضلاً عن الرغبة في التعلم والتدريب.

القدرة على التوجيه: وذلك بأن تتوافر فيه القدرات الفنية، والقيادية، والإدارية، والسرعة في اتخاذ القرار، واستيعاب المتطلبات الفنية المتعلقة بسير العمل، وأن يكون قادراً على التوجيه الاستراتيجي والتخطيط والرؤية المستقبلية الواضحة.

المعرفة المالية: أن يكون قادراً على قراءة البيانات والتقارير المالية وفهمهما.

اللياقة الصحية: وذلك بأن لا يكون لديه مانع صحي يعوقه عن ممارسة مهامه واختصاصاته.

7. أن يكون العضو المستقل قادراً على ممارسة مهامه وإبداء آرائه والتصويت على القرارات بموضوعية وحيادية بما يُعين مجلس الإدارة على اتخاذ القرارات السليمة التي تسهم في تحقيق مصالح الشركة، وعليه يجب ألا تنطبق على العضو المستقل أي من عوارض الاستقلال التالية:
 - أن يكون مالكاً لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
 - أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
 - أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
 - أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
 - أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
 - أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
 - أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (200,000) ريال أو عن 50% من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أيهما أقل.
 - أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
 - أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.
- ولا تُعد من قبيل المصلحة النافية لاستقلالية عضو مجلس الإدارة - التي يجب لها الحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية - الأعمال والعقود التي تتم لتلبية الاحتياجات الشخصية إذا تمت هذه الأعمال والعقود بنفس الأوضاع والشروط التي تتبّعها الشركة مع عموم المتعاقدين والمتعاملين وكانت ضمن نشاط الشركة المعتاد، ما لم تر لجنة الترشيحات والمكافآت خلاف ذلك.



مهام ومسؤوليات المجلس

المهام والمسؤوليات العامة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة العادية والغير العادية، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها، وذلك فيما عدا ما استثنى بنص خاص في نظام الشركات أو اللوائح المعتمدة الإلزامية الأخرى من أعمال أو تصرفات تدخل في اختصاص الجمعية العامة. ومالم يصدر من الجمعية العامة العادية ما يفيد صلاحيات مجلس الإدارة بشأن معين، يكون للمجلس أيضاً في حدود اختصاصه أن يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة، ومن مهام المجلس ما يلي:

1. تمثيل المساهمين في المجلس وتمثيل الشركة أمام الغير مع بذل واجبي العناية والولاء في إدارة الشركة وكل ما من شأنه صون مصالحها وتنميتها وتعظيم قيمتها.
2. الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي بحد أدنى:
 - زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
 - حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساس أو تقرير استمرارها.
3. الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي بحد أدنى:
 - استخدام احتياطات الشركة في حال عدم تخصيصها لغرض معين في نظام الشركة الأساس.
 - تكوين احتياطات أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
 - طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
4. تحديد والإشراف على أنشطة الشركة المختلفة والاستراتيجيات العامة الخاصة بها وفقاً للمهام

1. والمسؤوليات المحددة في هذه اللائحة.
2. التأكد من ملء الشواغر في مجلس الإدارة.
3. اعتماد سلم الرواتب والمزايا المالية للإدارة التنفيذية والموظفين.
4. اعتماد آلية تقييم مجلس الإدارة ولجانه.
5. اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة في المستوى الأول (اللجان والقطاعات والإدارات)، بما يشمل تحديد الاختصاصات وتوزيع المهام بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ويتفق مع أفضل ممارسات حوكمة الشركات ويحسّن كفاءة اتخاذ قرارات الشركة ويحقق التوازن في الصلاحيات والسلطات بينهما.
6. وضع قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
7. إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، على أن يتضمن هذا الإبلاغ المعلومات التي قدمها العضو إلى مجلس الإدارة، وأن يرافق هذا التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.
8. استلام ومراجعة التقارير الدورية الصادرة عن إدارة الشركة وعن اللجان المنبثقة عنه.
9. اعتماد آلية لتنظيم العلاقة مع المستثمرين وخاصة فيما يتعلق بشكاوى المستثمرين وآلية التعامل معها والإشراف على مدى كفاءة تطبيق هذه الآلية.

تشكيل اللجان

1. للمجلس تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء والإشارة إلى اللائحة التي تنظم عمل اللجنة (للجان التي يكون لها لوائح معتمدة) أو تحديد مهامها وصلاحياتها (للجان التي لا يكون لها لائحة تنظم عملها)، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
2. يقدم المجلس كافة الدعم للجانه حتى تتمكن من أداء أعمالها بالشكل المطلوب، ويقع على عاتق مجلس

الاستراتيجية

1. وضع الخطط والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:
2. تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الموازنات التقديرية بأنواعها.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
5. التحقق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسية.
6. اعتماد السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة

1. الإدارة الإشراف على أعمال اللجان وفقاً للوائح التي تنظم عملها وقرارات تشكيلها ومراجعة أعمالها من خلال استلام تقرير سنوي على الأقل من كل لجنة يوضح ملخص عن أعمال اللجنة والتحديات ذات الصلة والقرارات الرئيسية التي تم اتخاذها..
3. يقوم المجلس بتعيين عدد كاف من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين في اللجان المنبثقة عنه للتأكد من تجنب أي تعارض فعلي أو محتمل للمصالح.

7. تطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات الموكلة إلى المستويات التنظيمية المختلفة.
7. اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية بتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات، وطريقة التنفيذ ومدى التفويض، ولمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة التنفيذية رفع تقارير دورية بشأن ممارساتها للصلاحيات المفوضة. ويقوم المجلس بتحديد الموضوعات التي يحتفظ المجلس بصلاحيه البت فيها.
8. مراجعة أداء الشركة بالمقارنة مع الاستراتيجية المعتمدة، والخطط التشغيلية، والموازنات، وغيرها.

الحوكمة

1. اعتماد الإطار العام لحوكمة الشركة الذي يتوافق مع المتطلبات النظامية والرقابية ذات الصلة والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة بناء على توصية لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام.
2. التأكد من فعالية دور لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام فيما يتعلق بمتابعة التطبيق الفعال للإطار العام للحوكمة وذلك من خلال التقارير الدورية المستلمة من اللجنة في هذا الشأن.
3. اعتماد إطار عام لحوكمة العلاقة مع الشركات التابعة بحيث يشمل أسس وآليات التخطيط والإشراف والتواصل على مختلف المستويات، والإشراف على مدى كفاءة تطبيق الإطار العام المعتمد.
4. اعتماد تعيين ممثلي العقارية في الشركات التابعة والشركات التي يكون للعقارية صلاحية تعيين ممثلين فيها وذلك بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.

الرقابة الداخلية

- * وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
- * المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
- * التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية.

سياسة تعارض المصالح

اعتمد مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية سياسة تعارض المصالح والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بتاريخ 26 يناير 2025م، بهدف وضع إطار واضح يحكم التعامل مع الحالات الفعلية أو المحتملة لتعارض المصالح، وضمان إدارتها بما يعزز مبادئ الشفافية والنزاهة والحوكمة الرشيدة. تُحدد السياسة الأدوار والمسؤوليات لكل من مجلس الإدارة ولجانه، والإدارة التنفيذية، وموظفي الشركة، وإدارة الالتزام، من خلال إلزامهم بتجنب أي تعاملات أو مواقف قد تؤدي إلى تعارض المصالح، والإفصاح عنها فوراً وفق الإجراءات المعتمدة. كما تؤكد على أهمية تطبيق الضوابط والرقابة لمنع استغلال المعلومات أو الموارد لتحقيق مصالح شخصية، وعلى الالتزام الكامل بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

أعضاء مجلس الإدارة

أولاً: مجلس إدارة الشركة للدورة السابقة المنتهية بتاريخ 9 فبراير 2025م

اسم العضو	منصب العضو	صفة العضوية
نايف بن صالح الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
محمد بن مسفر المالكي	عضو	غير تنفيذي
إبراهيم بن محمد العلوان	عضو	غير تنفيذي
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	غير تنفيذي
فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	غير تنفيذي
هشام بن حسين الخالدي	عضو	مستقل
فهد بن ابراهيم الحماد	عضو	مستقل
محمد بن عبدالله السماري	عضو	مستقل

ثانياً: مجلس إدارة الشركة للدورة الحالية والتي بدأت بتاريخ 10 فبراير 2025م

اسم العضو	منصب العضو	صفة العضوية
نايف بن صالح الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
هذال بن سعد العتيبي	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي
محمد بن مسفر المالكي	عضو	غير تنفيذي
محمد بن سعود العيسى	عضو	غير تنفيذي
سعود بن عبداللطيف آل الشيخ	عضو	غير تنفيذي
محمد بن فرحان بن نادر	عضو	مستقل
خليل بن عبدالقادر النمري	عضو	مستقل
عمر بن محمد نجار	عضو	مستقل
معاذ بن نعيم النعيم	عضو	مستقل

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



الأستاذ: هذال بن سعد العتيبي

نائب رئيس مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• رئيس إدارة استراتيجية الاستثمار العقاري المحلي -صندوق الاستثمارات العامة

المنصب الحالي

• رئيس إدارة أول ومدير إدارة الأصول العقارية صندوق الاستثمارات العامة
• الرئيس التنفيذي شركة الأندلس العقارية
• رئيس تطوير الأعمال شركة الأندلس العقارية
• مدير التسويق وتطوير الأعمال شركة الأندلس العقارية
• مدير التسويق شركة الأندلس العقارية
• مدير العلامة تجارية شركة المراعي
• موظف الخدمات المصرفية الشخصية بنك الجزيرة

المناصب السابقة

• درجة الماجستير في إدارة الأعمال (تخصص تمويل الشركات) من جامعة الملك سعود
• دبلوم دراسات عليا في التسويق من جامعة ليستر
• البكالوريوس في التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

المؤهلات

• يشغل الأستاذ هذال العتيبي منصب رئيس إدارة استراتيجية الاستثمار العقاري المحلي ضمن قطاع الاستثمار العقاري المحلي في صندوق الاستثمارات العامة، كما يشغل عضوية مجلس إدارة الخطوط الحديدية السعودية (سار) وشركة أسواق التميمي، بالإضافة إلى عضو مجلس إدارة وعضوية لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة تطوير وإدارة مركز الملك عبدالله المالي (كافد).
• سبق له شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة الأندلس العقارية، وعضوية مجالس إدارة ولجان في عدد من الجهات، من بينها مجموعة الدكتور سليمان الحبيب الطبية (شركة مستشفى غرب جدة)، والأهلي المالية (صندوق الأهلي ريت 1)، وشركة صروح المراكز، وشركة السوق الحديث.
• يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال (تخصص تمويل الشركات) من جامعة الملك سعود، ودبلوم دراسات عليا في التسويق من جامعة ليستر، إضافة إلى درجة البكالوريوس في التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

الخبرات



الأستاذ: نايف بن صالح الحمدان

رئيس مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• مدير إدارة أول، ومدير إدارة المحفظة العقارية – صندوق الاستثمارات العامة

المنصب الحالي

• نائب الرئيس للاستثمار وتطوير الأعمال – شركة سليمان عبد العزيز الراجحي للاستثمارات العقارية
• مدير الاستثمارات للمجموعة البنكية – غلوبال إنفستمنت هاوس
• محلل أول لخدمات تحليل صفقات العقار – إرنست ويونغ
• مساعد مدير العلاقات – البنك السعودي البريطاني

المناصب السابقة

• بكالوريوس مالية جامعة الملك فهد للبترول والمعادن
• ماجستير إدارة أعمال جامعة ويلز

المؤهلات

• لدى الأستاذ نايف خبرة تزيد عن 20 عاما في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري، حيث انضم إلى صندوق الاستثمارات العامة في عام 2016، ويشغل حاليا منصب مدير إدارة محفظة المشاريع العقارية المحلية، حيث يدير محفظة من ضمنها عدد من المشاريع والشركات الكبرى في القطاع العقاري وقطاع البنية التحتية، وتشمل مهامه الرئيسية إدارة الاستثمار وتطوير الاستراتيجية الخاصة بهذه المشاريع من المرحلة ما قبل التأسيس وحتى تأسيس الشركة والبدء بتنفيذ مشاريعها، كما يقوم بالإشراف وتقديم الدعم للشركات المنشأة حديثا خلال مرحلة التأسيس وما بعدها.
• كما شغل الأستاذ نايف الحمدان سابقا عدة مناصب، ومنها نائب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار وتطوير الأعمال في شركة سليمان الراجحي للاستثمار العقاري، إضافة إلى عدد من المناصب الرئيسية في القطاع الخاص بما في ذلك مدير مجموعة الخدمات البنكية الاستثمارية في بيت الاستثمار العالمي، إضافة إلى عدة مناصب أخرى ومنها العمل في إدارة خدمات استشارات الصفقات العقارية في إرنست ويونغ، وفي إدارة المصرفية البنكية للشركات في بنك ساب.
• حصل سعادة الأستاذ نايف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ويلز، كلية كارديف للأعمال، بالإضافة إلى درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

الخبرات



الأستاذ: محمد بن سعود العيسى

عضو مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• الرئيس التنفيذي للالتزام ومكافحة الجرائم المالية في بنك اس تي سي

المنصب الحالي

- رئيس قسم الالتزام في بنك الرياض
- نائب الرئيس الأول للأئتمان المؤسسي في بنك الرياض
- رئيس إدارة الأئتمان في البنك السعودي الهولندي
- مدير علاقات الشركات في بنك الخليج الدولي
- مسؤول إدارة المخاطر الائتمانية في مجموعة سامبا المالية

المناصب السابقة

• بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود

المؤهلات

الخبرات

- يمتلك الأستاذ محمد سعود العيسى خبرة مهنية تزيد عن 20 عامًا في مجالات الالتزام، ومكافحة الجرائم المالية، وإدارة المخاطر والأئتمان، في عدد من البنوك والمؤسسات المالية الكبرى.
- يشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي للالتزام ومكافحة الجرائم المالية في بنك stc، وقبل ذلك شغل منصب الرئيس التنفيذي للالتزام في بنك الرياض، إضافة إلى توليه مناصب قيادية في إدارة الأئتمان وإدارة المخاطر في كل من بنك الرياض وبنك الأول ومجموعة سامبا المالية.
- كما شغل عضوية لجان المراجعة والمخاطر في عدد من الجهات. يحمل درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود.



الأستاذ: محمد بن مسفر المالكي

عضو مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• الرئيس التنفيذي لشركة مدر للاستثمار

المنصب الحالي

- الرئيس التنفيذي المكلف لبنك المنشآت الصغيرة والمتوسطة
- الرئيس التنفيذي المكلف للشركة السعودية للاستثمار الجريء
- نائب المحافظ للتمويل في الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة
- المؤسس والرئيس التنفيذي لشركة ناتج للاستشارات المالية
- الرئيس التنفيذي لشركة كسب المالية
- مدير التفتيش في هيئة السوق المالية
- مساعد المدير العام لمجموعة سامبا المالية
- مسؤول قسم الحوالات في بنك الرياض

المناصب السابقة

• بكالوريوس إدارة اعمال- الجامعة العربية المفتوحة
• ماجستير إدارة اعمال- جامعة الفيصل

المؤهلات

الخبرات

- يمتلك سعادة الأستاذ محمد المالكي خبرة تمتد لأكثر من ثلاثة عقود في القطاعين المالي والاستثماري، شغل خلالها مناصب قيادية في جهات حكومية وشبه حكومية ومؤسسات مالية كبرى. يشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي لشركة مدر للاستثمار، ويتولى عضوية ورئاسة عدد من مجالس الإدارة، من بينها الشركة العقارية السعودية.
- شغل سابقًا منصب نائب المحافظ للتمويل في الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتولى مهام الرئيس التنفيذي المكلف لكل من بنك المنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركة السعودية للاستثمار الجريء، كما عمل في هيئة السوق المالية ومجموعة سامبا المالية وبنك الرياض.
- قاد تأسيس مؤسسات وإدارة محافظ استثمارية كبرى، وأشرف على مشاريع عقارية في مختلف مناطق المملكة، ويتمتع بخبرة واسعة في الحوكمة والعمل مع جهات القطاعين العام والخاص ومبادرات وبرامج رؤية السعودية 2030.



الأستاذ: محمد بن فرحان بن نادر

عضو مجلس الإدارة

الجنسية • سعودي

المنصب الحالي • الرئيس التنفيذي لشركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية عضو مجموعة آر إس إم العالمية

المناصب السابقة • Big 4 (الأربعة الكبار) شركات محاسبة عالمية
• المدير التنفيذي للمالية لشركة أوقاف سليمان الراجحي القابضة

المؤهلات • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود
• مقيم معتمد في تقييم المنشآت - المملكة العربية السعودية المؤسسة العامة للتدريب التقني المهني محاسبة
• الزمالة الأميركية للمحاسبين القانونيين (CPA) أميركا، المعهد الأميركي للمحاسبين القانونيين
• الزمالة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين
• ماجستير إدارة أعمال ومالية من جامعة هيريوت وات البريطانية

الخبرات • يمتلك الأستاذ محمد بن فرحان بن نادر خبرة مهنية واسعة في مجالات المالية والمحاسبة والتدقيق والاستشارات، مع سجل حافل في قيادة الأعمال وعضوية مجالس الإدارة ولجان المراجعة في عدد من الشركات المدرجة والجهات شبه الحكومية. يشغل حاليًا منصب الشريك الإداري والرئيس التنفيذي لشركة RSM السعودية، حيث يقود الاستراتيجية العامة ونمو الأعمال والإشراف على الخدمات المهنية والحوكمة المؤسسية.
• يحمل درجة الماجستير في الإدارة المالية، وهو محاسب قانوني معتمد (CPA) في الولايات المتحدة ومحاسب قانوني معتمد (SOCPA) في المملكة، إضافة إلى ترخيص مقيم معتمد لتقييم الأعمال. شغل سابقًا مناصب قيادية، من أبرزها المدير المالي لمجموعة سليمان الراجحي القابضة، والعمل في شركات التدقيق العالمية PwC و Deloitte و KPMG.
• ويشغل عضوية ورئاسة لجان مراجعة في عدد من الجهات، من بينها الشركة العقارية السعودية، إضافة إلى عضويات مجالس ولجان في شركات مدرجة وجهات مملوكة لصندوق الاستثمارات العامة.



الأستاذ: سعود بن عبداللطيف آل الشيخ

عضو مجلس الإدارة

الجنسية • سعودي

المنصب الحالي • مدير إدارة أول، مستشار رئيس الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية – صندوق الاستثمارات العامة

المناصب السابقة • مستشار وزير المالية – وزارة المالية
• مدير إدارة مكلف – صندوق التنمية الصناعية السعودي
• مدير فريق الائتمان – صندوق التنمية الصناعية السعودي
• مستشار الائتمان – صندوق التنمية الصناعية السعودي
• محلل ائتماني أول – صندوق التنمية الصناعية السعودي
• محلل ائتماني – صندوق التنمية الصناعية السعودي
• مساعد محلل ائتماني – صندوق التنمية الصناعية السعودي

المؤهلات • بكالوريوس في الهندسة الصناعية والنظم من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن
• ماجستير في المالية من جامعة امبريال كوليج للعلوم والتقنية (Imperial College London)

الخبرات • يشغل الأستاذ سعود آل الشيخ منصب مدير إدارة أول ومستشار رئيس الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة. ويتمتع بخبرة مهنية ممتدة في مجالات الاستثمار والائتمان والتمويل المؤسسي.
• سبق له العمل مستشارًا لوزير المالية في وزارة المالية، كما شغل عددًا من المناصب القيادية والتنفيذية في صندوق التنمية الصناعية السعودي، شملت مدير إدارة مكلف، ومدير فريق الائتمان، ومستشار ائتمان، إضافة إلى تدرجه الوظيفي من مساعد محلل ائتماني إلى محلل ائتماني أول.
• وتعكس مسيرته المهنية خبرة عميقة في إدارة الائتمان، وتقييم الاستثمارات، ودعم متخذي القرار على المستويين التنفيذي والاستراتيجي.



الأستاذ: عمر بن محمد نجار

عضو مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• نائب الرئيس التنفيذي في مؤسسة محمد بن سلمان

المنصب الحالي

• مدير تنفيذي بشركة إعمار المدينة الاقتصادية
• نائب الرئيس التنفيذي في شركة التصنيع الوطنية
• الرئيس التنفيذي لشركة الخدمات الأرضية (SGS)

المناصب السابقة

• بكالوريوس الهندسة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن
• ماجستير في الهندسة من جامعة الملك عبدالعزيز
• ماجستير في إدارة أعمال من كلية لندن للأعمال

المؤهلات

• يمتلك خبرة قيادية في مجالات التطوير العقاري والصناعة والخدمات، شغل خلالها مناصب تنفيذية عليا في عدد من الجهات الكبرى.

الخبرات



الأستاذ: خليل بن عبدالقادر النمري

عضو مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• نائب الرئيس التنفيذي للتخطيط الاستراتيجي وتطوير الأعمال

المنصب الحالي

• مدير الاتصالات في صندوق التنمية الصناعية السعودي
• مدير التخطيط الاستراتيجي في صندوق التنمية الصناعية السعودي
• مستشار في مكتب وزير الاقتصاد والتخطيط
• مساعد استثماري في شركة أرامكو السعودية لمشاريع الطاقة
• مدير تطوير الأعمال في مركز ريادة الأعمال بشركة أرامكو السعودية
• محلل ائتماني في خزينة شركة أرامكو السعودية

المناصب السابقة

• بكالوريوس العلوم في المالية من جامعة ولاية بنسلفانيا الأميركية،
مع تخصصات فرعية في الاقتصاد وريادة الأعمال الهندسية.
• ماجستير إدارة الأعمال من كلية إدارة الأعمال ESADE.

المؤهلات

• يمتلك سعادة الأستاذ خليل بن عبد الله النمري خبرة تزيد عن 17 عامًا في مجالات الاستراتيجية، والاستثمار، والتطوير المؤسسي.
• يشغل حاليًا منصب نائب الرئيس للاستراتيجية والاتصال وتطوير الأعمال والمتحدث الرسمي في صندوق التنمية الصناعية السعودي، حيث يشرف على عدد من الوظائف المؤسسية الاستراتيجية ويشارك في عضوية لجان تنفيذية ولجان مخاطر وتحول مؤسسي.
• شغل سابقًا مناصب قيادية في الصندوق، وعمل مستشارًا في وزارة الاقتصاد والتخطيط، إضافة إلى خبرته المهنية في شركة أرامكو السعودية.
• يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال، وخريج برنامج ستانفورد التنفيذي، ويشغل عضوية مجالس ولجان في عدد من الجهات، من بينها الشركة العقارية السعودية.

الخبرات

المناصب الحالية والسابقة لأعضاء مجلس الإدارة في الشركات، داخل أو خارج المملكة

صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	عضو مجلس إدارة عضو اللجنة التنفيذية		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة اردارا للتطوير
	√	عضو مجلس إدارة عضو لجنة الترشيحات والمكافآت عضو اللجنة التنفيذية		√	شركة مساهمة مدرجة	شركة إعمار المدينة الاقتصادية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	شركة مساهمة مدرجة	الشركة العقارية السعودية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة رؤى المدينة القابضة
	√	عضو مجلس إدارة رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت عضو اللجنة التنفيذية		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة رؤى الحرم المكي
	√	عضو مجلس إدارة عضو اللجنة التنفيذية		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة تطوير البلد
	√	عضو مجلس إدارة رئيس اللجنة التنفيذية		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة العلا للتطوير
	√	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت عضو لجنة حوكمة الشركات عضو لجنة الأراضي		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة البحر الأحمر الدولية
	√	عضو مجلس إدارة رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة وسط جدة للتطوير
	√	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت عضو مجلس إدارة		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة تطوير الوجهات
	√	عضو مجلس إدارة		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة تطوير الموانئ
	√	عضو مجلس إدارة		√	شركة مساهمة مقفلة	شركة كروز السعودية



الأستاذ: معاذ بن نعيم النعيم

عضو مجلس الإدارة

الجنسية

• سعودي

المنصب الحالي

• المؤسس المشارك والرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة ألفا كابيتال

المناصب السابقة

• مدير محافظ استثمارية في مجال العقارات، ومدير محافظ استثمارية في الاستثمارات المحلية- أرامكو السعودية

المؤهلات

• بكالوريوس في الإدارة المالية والعمليات من جامعة ولاية كارولينا الشمالية الأمريكية
• برنامج إدارة العقارات من كلية هارفارد للأعمال
• دورة متقدمة في الاستثمار الخاص، كلية لندن للأعمال
• القيادة العالمية والسياسة العامة للقرن الحادي والعشرين، كلية هارفارد كينيدي
• ماجستير في إدارة الأعمال، كلية إمبريال كوليدج لندن

الخبرات

• يمتلك الأستاذ معاذ بن نعيم النعيم خبرة مهنية تمتد لأكثر من 15 عامًا في مجالات الاستثمار، وإدارة المحافظ، والعقارات، والتمويل.
• يشغل حاليًا منصب مدير محفظة الاستثمارات المحلية والعقارية في شركة أرامكو السعودية، كما يعمل مؤسسًا وشريكًا والرئيس التنفيذي للاستثمارات في شركة ألفا المالية.
• يتمتع بخبرة واسعة في تأسيس وإدارة الاستثمارات، وعضوية مجالس الإدارة واللجان الاستثمارية والتنفيذية في عدد من الجهات.
• يحمل درجة البكالوريوس في المالية وإدارة العمليات، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال، إضافة إلى برامج تنفيذية متقدمة من جامعتي هارفارد وكلية لندن للأعمال.

الأستاذ: محمد بن سعود العيسى

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		سابق	حالي
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام		√
شركة صناعات العيسى (إيه آي سي AIC)	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة		√

الأستاذ: سعود بن عبداللطيف آل الشيخ

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		سابق	حالي
الشركة السعودية المصرية للاستثمارات الصناعية	شركة مساهمة		√	عضو مجلس إدارة		√
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة عضو اللجنة التنفيذية عضو لجنة المراجعة		√

الأستاذ: محمد بن فرحان بن نادر

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		سابق	حالي
إكسترا	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو لجنة مراجعة		√
سبكيم	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو لجنة المراجعة		√
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة رئيس لجنة مراجعة		√
شركة سليمان الراجحي القابضة	كيان استثماري	√		عضو لجنة مراجعة		√
شركة دان	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو لجنة مراجعة		√
شركة اوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن	شركة أوقاف استثمارية	√		عضو مجلس ادارة		√
شركة تراث المدينة	شركة حكومية	√		عضو لجنة مراجعة		√
بنك البلاد	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو لجنة مراجعة		√
شركة اديرا	شركة مساهمة	√		عضو لجنة مراجعة		√

الأستاذ: هذال بن سعد العتيبي

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		سابق	حالي
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة رئيس اللجنة التنفيذية		√
شركة أسواق التميمي	شركة ذات مسؤولية محدودة	√		عضو مجلس إدارة		√
شركة إدارة وتطوير مركز ملك عبدالله المالي	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة ترشيدات المكافآت		√
الخطوط الحديدية السعودية	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة		√

الأستاذ: محمد بن مسفر المالكي

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		سابق	حالي
شركة الأنسون التجارية	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة		√
شركة يقين كابيتال	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس الإدارة عضو لجنة الصناديق الاستثمارية		√
شركة سابينكو السعودية البنغلاديشية للاستثمار الصناعي والزراعي	شركة مساهمة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة مراجعة عضو اللجنة التنفيذية		√
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة الترشيحات والمكافآت رئيس لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام		√
كوارا للتمويل	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة		√
ذاخر مكة	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة		√
شركة راز أموال	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة المراجعة		√
شركة تطوير منتزهات النفط	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو لجنة المراجعة		√

اجتماعات مجلس الإدارة للدورة السابقة خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 30 يناير	نسبة الحضور
نايف بن صالح الحمدان	رئيس مجلس الإدارة السابق	√	100 %
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس المجلس الإدارة	√	100 %
محمد بن مسفر المالكي	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
إبراهيم بن محمد العلوان	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
فيصل بن فرقد الخاني	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
فيصل بن ظاهر العنزبي	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
هشام بن حسين الخالدي	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
فهد بن ابراهيم الحماد	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %
محمد بن عبدالله السماري	عضو مجلس الإدارة سابق	√	100 %

مجلس الإدارة للدورة الحالية خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس	السابع	الثامن	التاسع	نسبة الحضور
		17 فبراير	18 مارس	21 مايو	29 يونيو	20 اغسطس	15 اكتوبر	10 نوفمبر	24 ديسمبر	
نايف بن صالح الحمدان	رئيس المجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
هذال بن سعد العتيبي	نائب رئيس المجلس الإدارة	X	√	√	√	X	√	√	X	63%
محمد بن فردان بن نادر	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
عمر بن محمد نجار	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
محمد بن مسفر المالكي	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
خليل بن عبدالقادر النمري	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	X	√	√	√	88%
معاذ بن نعيم النعيم	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	√	√	√	100%
محمد بن سعود العيسى	عضو مجلس الإدارة	√	√	√	√	√	X	√	√	88%

الأستاذ: خليل بن عبدالقادر النمري

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		حالي	سابق
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة عضو لجنة الترشيحات والمكافآت		√
الاتحاد السعودي للجمباز	كيان رياضي	√		عضو مجلس إدارة		√

الأستاذ: عمر بن محمد نجار

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		حالي	سابق
رمانة المالية	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس إدارة وعضو لجنة المراجعة		√
هيئة تطوير جدة	هيئة حكومية	√		عضو لجنة الترشيحات و المكافآت		√
مبكو	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو لجنة الترشيحات و المكافآت		√
ريمات الرياض	شركة تنمية تابعة لأمانة منطقة الرياض	√		عضو لجنة الترشيحات و المكافآت		√
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت		√

الأستاذ: معاذ بن نعيم النعيم

اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية	
		داخل المملكة	خارج المملكة		حالي	سابق
الشركة العقارية السعودية	شركة مساهمة مدرجة	√		عضو مجلس إدارة وعضو اللجنة التنفيذية		√
ألفا المالية	شركة مساهمة مقفلة	√		عضو مجلس الإدارة عضو اللجنة التنفيذية والاستثمار		√
جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية	مؤسسة تعليمية	√		عضو مجلس الإدارة عضو لجنة الاستثمار		√
مسار النمو للتمويل (دويتشه الخليج للتمويل سابقاً)	شركة مساهمة مرخصة	√		عضو مجلس الإدارة		√

لجان مجلس الإدارة

في خطوة تعكس التزاماً راسخاً بمعايير الشفافية والمسؤولية المؤسسية، أعلنت الشركة عن استكمال بناء منظومة الحوكمة لديها من خلال تفعيل أربع لجان متخصصة منبثقة عن مجلس الإدارة. لا تعد هذه الخطوة مجرد استجابة لمتطلبات نظام الشركات ولوائح حوكمة الشركات المعمول بها، بل هي حجر زاوية في استراتيجية الشركة لضمان الاستدامة التشغيلية والرقابة الفاعلة. وحددت عدد أعضاء كل

لجنة بين ثلاثة إلى خمسة أعضاء، وهو ما يضمن سرعة وتيرة العمل، مع الحفاظ على تنوع الخبرات اللازم لإثراء النقاشات. وشكل تاريخ 25 يونيو 2025 محطة مفصلية للشركة إذ أقرت الجمعية العامة اللوائح التنظيمية لائنتين من أبرز اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة، وهما لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت، بما يعزز حوكمة الشركة ويكفل مواءمة مصالح الإدارة مع مصالح المساهمين.



1. اللجنة التنفيذية

تقوم اللجنة بعملها وتولي مسؤولياتها بما يتوافق مع أحكام لائحة عمل اللجنة التنفيذية وكافة اللوائح والسياسات الأخرى ذات الصلة المعتمدة في الشركة.

المهام والمسؤوليات

1. الموافقة على البيانات التي يتم إدراجها في التقرير السنوي فيما يتعلق بنطاق عمل اللجنة.
2. طلب أي إيضاح أو بيان من الإدارة التنفيذية للشركة

3. مراجعة أنشطة أعمال الشركة التشغيلية وسياساتها التشغيلية والصلاحيات المالية والتشغيلية والتوصية بذلك الى المجلس للاعتماد وذلك فيما يقع ضمن نطاق اختصاص اللجنة.
4. مراجعة تعديل النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بمجال عمل اللجنة.
5. مراجعة أنشطة وأعمال الشركات التابعة للشركة فيما يخص متابعة أدائها وتنظيم العلاقة بينها وبين الشركة بشكل عام وبما لا يتعارض مع أداء مهام مجالس الإدارة الخاصة بهذه الشركات.
6. مراجعة الصلاحيات ذات العلاقة بعمل اللجنة قبل عرض مصفوفة الصلاحيات على المجلس للاعتماد.
7. الإشراف على إعداد الموازنة التقديرية للشركة ومراجعة المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية ورفع التوصيات للمجلس للاعتماد.
8. متابعة ودراسة الوضع الحالي للسيولة النقدية وما في حكمها في الشركة وتقييم خيارات رفع رأس المال أو الاقتراض لتمويل أنشطتها ومشاريعها.
9. مراجعة الشروط والأحكام التعاقدية وآلية ترسية المشاريع للتأكد من وجود آلية محكمة وفعالة للرقابة على ومتابعة أنشطة الشركة والأعمال الموكلة للشركات التابعة.
10. المشاركة والإشراف على وضع الخطة الاستراتيجية للشركة وتقييم المقترحات المقدمة من الإدارة التنفيذية المعنية برؤية ورسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات الاستراتيجية والمالية والرفع للمجلس بالتوصيات للاعتماد بعد الحصول على مرئيات

- وملاحظات اللجان الأخرى المنبثقة عن المجلس في الجوانب التي تتعلق بعملها، مع التأكد من تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الاهداف المرجوة.
11. التأكد من وجود آلية مناسبة تمكن اللجنة من مراجعة الأعمال وتقارير الإدارة التنفيذية بغرض التقييم والمتابعة بحسب ما تراه اللجنة مناسباً، وبما يخدم احتياجاتها من عرض التقارير عليها سواء كان بشكل شهري أو نصف سنوي أو عند انعقاد كل اجتماع لها.
 12. تحديد أهداف الأداء السنوية (مؤشرات الأداء) للرئيس التنفيذي تمهيداً لعرضها على لجنة الترشيحات والمكافآت لمراجعتها قبل اعتمادها من قبل المجلس.
 13. تقديم النصح والمشورة لمجلس الإدارة ولجانه المختلفة حول الممارسات ذات الصلة بعمل اللجنة.
 14. مراجعة أداء مشاريع الشركة وطلب توضيح بشأن الفروق من تكاليف المشاريع المعتمدة وتواريخ الإنجاز المقدرة ونطاق المشروع مقارنة بمعايير المشروع الأصلية المعتمدة.
 15. مراجعة عمليات الاندماج والاستحواذ والاتفاقيات وتقليص الأعمال وفقاً للاستراتيجيات وخطط الأعمال والعمليات والخطط المالية طويلة الأجل المعتمدة للشركة وتقديم توصياتها للمجلس في هذا الشأن.
 16. مراجعة متابعة أداء الشركة، والتأكد من عدم وجود انحرافات عن الميزانيات، وفهم الخطط والاستراتيجيات، وعند الاقتضاء، توجيه الإدارة لاتخاذ إجراءات معينة لمواءمة الأداء بشكل أفضل مع الأهداف المحددة.

أعضاء اللجنة التنفيذية

اسم العضو	المنصب	طبيعة العضوية
هذال بن سعد العتيبي	رئيس	عضو من مجلس الإدارة
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	عضو	عضو من مجلس الإدارة
معاذ بن نعيم النعيم	عضو	عضو من مجلس الإدارة
بدر بن محمد الضويان	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة

السيرة الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية من خارج مجلس الإدارة

اجتماعات اللجنة التنفيذية للدورة السابقة خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 19 يناير	نسبة الحضور
فيصل بن ظاهر العنزي	رئيس اللجنة	√	%100
فهد بن عبدالرحمن المعجل	عضو	√	%100
فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	√	%100
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	√	%100

اجتماعات اللجنة التنفيذية للدورة الحالية خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس	السابع	الثامن	التاسع	العاشر	الحادي عشر	نسبة الحضور
		23 أبريل	19 مايو	3 يوليو	9 يوليو	6 أغسطس	3 سبتمبر	8 أكتوبر	14 أكتوبر	15 ديسمبر	17 ديسمبر	
هدال بن سعد العتيبي	رئيس اللجنة	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	%100
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	%100
معاذ بن نعيم النعيم	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	%100
بدر بن محمد الضويان	عضو	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	%100



الأستاذ: بدر بن محمد الضويان

عضو اللجنة التنفيذية من خارج مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• مدير قسم إدارة الاستثمار في المنطقة الوسطى والشرقية - صندوق الاستثمارات العامة

المنصب الحالي

• مدير إدارة تنفيذي، إدارة التنمية والتخطيط والاشراف على الصناديق - صندوق التنمية الوطني
• أخصائي القطاع الخاص، البنك الدولي للإنشاء والتعمير - المؤسسة الدولية للتنمية - مجموعة البنك الدولي، الولايات المتحدة الأمريكية
• مدير قسم، إدارة الائتمان - صندوق التنمية الصناعية السعودي

المناصب السابقة

• درجة الماجستير في مالية الشركات – جامعة كوين ماري ، المملكة المتحدة (لندن)
• درجة البكالوريوس في العلوم المالية – جامعة الأمير سلطان

المؤهلات

• يمتلك الأستاذ بدر بن محمد الضويان خبرة تمتد لأكثر من 15 عامًا في مجالات الاستثمار، والتمويل، وإدارة الائتمان، وتطوير الصناديق التنموية.
• يشغل حاليًا منصب مدير قسم إدارة الاستثمار في المنطقة الوسطى والشرقية في صندوق الاستثمارات العامة، بعد أن شغل مناصب قيادية في صندوق التنمية الوطني وصندوق التنمية الصناعية السعودي، إضافة إلى خبرته الدولية في مجموعة البنك الدولي.
• يحمل درجة الماجستير في مالية الشركات من جامعة كوين ماري في لندن، ويشغل عضوية اللجنة التنفيذية ولجان الترشيحات والمكافآت في عدد من الجهات.

الخبرات

2. لجنة الترشيحات والمكافآت

تقوم اللجنة بعملها وتولي مسؤولياتها بما يتوافق مع أحكام لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت وكافة اللوائح والسياسات الأخرى ذات الصلة المعتمدة في الشركة.

مهام ومسؤوليات اللجنة

أولاً: المهام والمسؤوليات العامة

1. مراجعة البيانات التي يتم إدراجها في التقرير السنوي فيما يتعلق بنطاق عمل اللجنة.
2. مراجعة تعديل النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بمجال عمل اللجنة.
3. مراجعة الصلاحيات ذات العلاقة بعمل اللجنة قبل عرض مصفوفة الصلاحيات على المجلس لاعتماد.
4. مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والهيكل التنظيمي للشركة وتقديم التوصيات بشأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
5. تقديم النصح والمشورة لمجلس الإدارة ولجانته المختلفة حول الممارسات ذات الصلة بعمل اللجنة.

ثانياً: الترشيحات

1. اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
2. التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح في مجلس إدارة الشركة واللجان المنبثقة عنه أو إعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
3. التوصية بتعيين الأعضاء في مجالس إدارة الشركات التابعة والشركات التي يكون للعقارية صلاحية تعيين ممثلين فيها.
4. إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
5. تحديد الوقت الذي يحتاج العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة واللجان.
6. المراجعة السنوية للمهارات والخبرات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة واللجان ووظائف الإدارة التنفيذية.
7. التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي عوارض للاستقلالية أو تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
8. وضع الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين والإدارة التنفيذية.
9. وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية.
10. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
11. التوصية لمجلس الإدارة للموافقة على تعيين/ إنهاء خدمات الرئيس التنفيذي، واعتماد تعيين/ إنهاء خدمات باقي الإدارة التنفيذية. ويستثنى من ذلك رئيس قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام ورئيس المراجعة الداخلية.
12. تحديد المكونات الرئيسية للبرنامج التعريفي الخاص بأعضاء مجلس الإدارة واللجان والتأكد من تقديم البرنامج التعريفي للأعضاء الجدد فور تشكيل المجلس/ اللجان أو تعيين الأعضاء الجدد.
13. رفع التوصية لمجلس الإدارة فيما يتعلق بخطط التعاقب التي تشمل تعاقب أعضاء المجلس، اللجان، الإدارة التنفيذية، مع مراجعة مدى كفاية إجراءات التعاقب في الشركة بشكل دوري.

ثالثاً: التقييم والتدريب

1. اقتراح آليات تقييم أداء المجلس ولجانه ورفع التوصيات بشأنها إلى المجلس لاعتماد.
2. إدارة عملية التقييم السنوي لأداء مجلس الإدارة وأعضائه واللجان المنبثقة عنه، وذلك استناداً إلى معايير التقييم المعتمدة في الشركة.
3. وضع خطط تدريب مجلس الإدارة واللجان وتشجيعهم
4. على المشاركة في الدورات التدريبية والندوات ذات الصلة بغرض تطوير مهارات الأعضاء ذات الصلة بأعمال الشركة.
4. مراجعة أهداف الأداء السنوية (مؤشرات الأداء) للعضو المنتدب و/ أو الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية ونتائج تقييمهم.

رابعاً: المكافآت

1. إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، ومتابعة تنفيذها.
2. توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعتمدة، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
3. التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وفقاً للسياسة المعتمدة وبناء على توصية لجان المجلس المعنية كل في اختصاصه.
4. التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت الإدارة التنفيذية بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة وبناء على توصية لجان المجلس المعنية كل في اختصاصه.
5. التوصية لمجلس الإدارة فيما يتعلق بسلم الرواتب والمكافآت والمزايا المختلفة الثابتة والمتغيرة والسياسات المتعلقة بها الخاصة بالإدارة التنفيذية والموظفين.
6. تقديم الدعم لمجلس الإدارة واللجان في عملية تحديد مكافآت أمين السر.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	طبيعة العضوية
عمر بن محمد نجار	رئيس	عضو من مجلس الإدارة
محمد بن مسفر المالكي	عضو	عضو من مجلس الإدارة
خليل بن عبدالقادر النمري	عضو	عضو من مجلس الإدارة
ريم بنت عبدالرحمن الرحيلي	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة

السيرة الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت من خارج مجلس الإدارة



الأستاذة: ريم بنت عبدالرحمن الرجيلي

عضو لجنة الترشيحات والمكافآت من خارج مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	3 مارس	الاجتماع الأول	10 مارس	الاجتماع الثاني	8 أبريل	الاجتماع الثالث	8 مايو	الاجتماع الرابع	26 يونيو	الاجتماع الخامس	7 يوليو	الاجتماع السادس	18 أغسطس	الاجتماع السابع	29 سبتمبر	الاجتماع الثامن	25 نوفمبر	الاجتماع التاسع	18 ديسمبر	الاجتماع العاشر	21 ديسمبر	الاجتماع الحادي عشر	نسبة الحضور
عمر بن محمد نجار	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%
محمد بن مسفر المالكي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%
خليل بن عبدالقادر النمري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	91%
ريم بنت عبدالرحمن الرجيلي*	عضو									✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	71%

* صدر قرار تعيينها عضواً في اللجنة بتاريخ 21 مايو 2025م



الجنسية

• سعودية

المنصب الحالي

• الرئيس التنفيذي للخدمات المؤسسية - شركة أودارا

المناصب السابقة

• نائب رئيس رأس المال البشري وأكاديمية أكسبرو - هيئة كفاءة الإنفاق
• مدير إدارة رأس المال البشري - مشروعات
• مدير تطوير المنظمات - شركة بيبسيكو
• مدير التعلم والتطوير - الصافي دانون
• ترجمة - الأمم المتحدة

المؤهلات

• ماجستير تنفيذي في البيانات الضخمة وتحليلات الأعمال، كلية ESCP لإدارة الأعمال
• بكالوريوس في الترجمة - اللغة الإنجليزية من جامعة الأمير سلطان

الخبرات

• تمتلك ريم الرجيلي خبرة قيادية تمتد لأكثر من 15 عاماً في مجالات الخدمات المؤسسية ورأس المال البشري والتحول المؤسسي. تشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للخدمات المؤسسية، حيث تقود عدداً من الوظائف الاستراتيجية تشمل التحول الرقمي، وإدارة المشتريات، وإدارة رأس المال البشري، والاتصال المؤسسي، وإدارة الأصول والمرافق. ساهمت خلال مسيرتها المهنية في تصميم وتنفيذ مبادرات تحول تنظيمي، وبناء استراتيجيات متقدمة لإدارة المواهب وتطوير القيادات وتعزيز تجربة الموظف. كما قادت برامج لرفع كفاءة الأداء المؤسسي وترسيخ ثقافة الابتكار والتميز. تتميز بخبرة واسعة في موازنة استراتيجيات الموارد البشرية مع الأهداف المؤسسية بما يسهم في تحقيق النمو المستدام ورفع كفاءة الأداء المؤسسي

3. لجنة المراجعة

تقوم اللجنة بعملها وتولي مسؤولياتها بما يتوافق مع أحكام لائحة عمل لجنة المراجعة وكافة اللوائح والسياسات الأخرى ذات الصلة المعتمدة في الشركة.

المهام والاختصاصات

أولاً: المهام والمسؤوليات العامة

1. الموافقة على البيانات التي يتم إدراجها في التقرير السنوي فيما يتعلق بنطاق عمل اللجنة.
2. مراجعة أي تعديلات تتم على الهيكل التنظيمي الخاص بإدارة المراجعة الداخلية ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة للاعتماد، واعتماد أي تعديلات تتم على الهيكل ما دون مستوى الإدارة.
3. اعتماد مؤشرات الأداء الخاصة بإدارة المراجعة الداخلية ورئيس المراجعة الداخلية.
4. اعتماد الوصف الوظيفي الخاص برئيس المراجعة الداخلية.
5. مراجعة تعديل النظام الأساس للشركة فيما يتعلق بمجال عمل اللجنة ورفع توصياتها للمجلس تمهيداً لاعتماده من قبل الجمعية العامة.
6. مراجعة الصلاحيات ذات العلاقة بعمل اللجنة قبل عرض مصفوفة الصلاحيات على المجلس للاعتماد.
7. مراجعة موازنة إدارة المراجعة الداخلية قبل تضمينها ضمن الموازنة التقديرية للشركة واعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
8. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين رئيس المراجعة الداخلية بعد التنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت، واقتراح راتبه ومزاياه ومكافآته، وتقييم أدائه، وعزله.
9. الطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة.
10. وضع الأهداف الاستراتيجية والتخطيط الرقابي لإدارة المراجعة الداخلية بما يتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة، والتحقق من تنفيذها ومراجعتها وتحديثها بناءً على المتغيرات الداخلية والخارجية للشركة
11. مراجعة السياسات الخاصة بإدارة المراجعة الداخلية قبل عرضها على المجلس للاعتماد واعتماد الإجراءات الخاصة بالإدارة والمتابعة على مدى تطبيقها.
12. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لتفعيل وتحقيق أهداف إدارة المراجعة الداخلية.
13. الحصول على التأكيد اللازم والملائم من لجان المراجعة في الشركات المملوكة بالكامل أو المسيطر عليها فيما يتعلق بفعالية وسلامة نظام الرقابة الداخلية بما يتوافق مع الأنظمة السارية واتفاقيات الشركاء.
14. لجنة في الشركة العقارية السعودية أن ترشح لمجلس الإدارة كأحد المساهمين أو مالك رأس المال للشركة المملوكة بالكامل أو المسيطر عليها أعضاء لجان المراجعة في الشركات التابعة أو المسيطر عليها وفق ما تسمح به الأنظمة الأساسية وعقود التأسيس لتلك الشركات.
15. ضمان استقلال موظفي المراجعة الداخلية عن الأنشطة التي قد تؤثر على فعالية الدور الرقابي لإدارة المراجعة الداخلية في الشركة.
16. وضع آلية / سياسة تتيح للعاملين في الشركة تقديم ملحوظاتهم بشأن أي تجاوز في التقارير المالية أو غيرها بسرية. وعلى اللجنة التحقق من تطبيق هذه الآلية بإجراء تحقيق مستقل يتناسب مع حجم الخطأ أو التجاوز وتبني إجراءات متابعة مناسبة.
17. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة للإجراءات اللازمة بشأنها.
18. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة وحالات تعارض المصالح المحتملة إن وجدت، وتقديم توصياتها بشأنها إلى مجلس الإدارة.
19. رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.
20. تقديم النصح والمشورة لمجلس الإدارة ولجانته المختلفة حول الممارسات ذات الصلة بعمل اللجنة.

ثانياً: التقارير المالية

1. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها ؛ لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
2. إبداء الرأي الفني – بناءً على طلب مجلس الإدارة – فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة، وأدائها، ونموذج عملها، واستراتيجيتها.
3. دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
4. البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
5. التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
6. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
7. التأكد من توافر الضوابط الرقابية فيما يتعلق نزاهة وشفافية السجلات والتقارير المالية للشركة.

ثالثاً: البيئة الرقابية والمراجعة الداخلية

1. التحقق من توافر بيئة رقابية داخلية فعّالة في الشركة.
2. التأكد من وجود الضوابط الرقابية الخاصة باكتشاف حالات الاحتيال المالي، والضوابط التي تحول دون حدوث مثل هذه الحالات بحيث يتم الحفاظ على أموال الشركة وأصولها من أي مخاطر احتيال، أو استغلال غير مصرّح به، كما تكون اللجنة مسؤولة عن التأكد من توافر الآليات الكافية التي تسمح لجميع العاملين في الشركة بإبلاغ الإدارة المعنية عن أي سلوك/ نشاط يدعو للشك، وذلك وفقاً لسياسة الإبلاغ المعتمدة.
3. دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية في الشركة والتأكد من فاعليتها من خلال التقارير الدورية لإدارة المراجعة الداخلية أو غيرها عن مدى كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
4. التأكد من كفاءة وشمول الأنظمة والإجراءات الحالية لتحديد، وقياس، وإدارة المخاطر المالية وغير المالية للشركة.
5. مراجعة تقارير المراجعة الداخلية، ومراجع الحسابات، والتقارير المرفوعة للإدارة العليا في الشركة حول مدى كفاءة وفعالية البيئة الرقابية، وتقارير إدارة المخاطر، ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة في الشركة.
6. اعتماد خطط المراجعة الداخلية السنوية ومتابعة تنفيذها.
7. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها. والتأكد من كفاءة عمل إدارة المراجعة الداخلية من خلال التحقق من وجود برنامج لضمان وتحسين الجودة في الإدارة يغطي كافة جوانب نشاط المراجعة الداخلية، ومراجعة ومناقشة نتائج البرنامج مع مدير الإدارة بما في ذلك حالات عدم التوافق مع تعريف المراجعة الداخلية أو مبادئ السلوك المهني أو المعايير الدولية للممارسة المهنية في مجال المراجعة الداخلية.
8. التأكد من استقلالية إدارة المراجعة الداخلية بالشكل الذي يمكنها من أداء عملها بفعالية.
9. تقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة حول نطاق تقرير إدارة المراجعة الداخلية الذي يتم تقديمه للمجلس.
10. اقتراح أعمال المراجعة الطارئة والخاصة بعمليات التحقيق في أي ضوابط رقابية أو حالات قصور أو أخطاء تراها اللجنة ضرورية.

السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة من خارج مجلس الإدارة



الأستاذ: محمد بن عمر العبيدي

عضو لجنة المراجعة من خارج مجلس الإدارة

الجنسية

• سعودي

المنصب الحالي

• شريك في شركة العبيدي والسلوم للاستشارات المهنية

المناصب السابقة

• المدير التنفيذي لاستشارات المخاطر في شركة KPMG السعودية
• مراجع في شركة إرنست ويونغ (EY)
• مراجع داخلي في مجموعة البنك الدولي
• مدير التفتيش الدوري في هيئة السوق المالية

المؤهلات

• بكالوريوس في المحاسبة
• ماجستير في إدارة الأعمال (الإدارة المالية)
• محاسب معتمد في الولايات المتحدة الأمريكية (CPA)
• محاسب قانوني مرخص من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
• أمين وخبير مرخص للإفلاس التجاري

الخبرات

• خبرات متنوعة في مجال المحاسبة والمراجعة.

رابعاً: مراجع الحسابات

1. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
2. التأكد من توفير جميع سبل الدعم اللازم لمراجع الحسابات التي تتيح له القيام بمسؤولياته في الوقت المناسب، ويشمل ذلك على سبيل المثال: تزويد مراجع الحسابات بجميع البيانات والمستندات المطلوبة وفقاً للقواعد المقررة في هذا الشأن، تعاون جميع الموظفين مع مراجع الحسابات، توفير سبل الاتصال المباشر مع لجنة المراجعة ومجلس الإدارة.
3. الاجتماع مع مراجع الحسابات قبل بدء أعمال المراجعة، لتحديد نطاق العمل وأهم نواحي التركيز والحسابات والمعالجات المحاسبية التي ترغب اللجنة التركيز عليها
4. خلال أعمال المراجعة، التحقق من استقلال وموضوعية وعدالة مراجع الحسابات، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
5. مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية أو استشارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء ملاحظات حيال ذلك.
6. الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة.
7. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
8. متابعة ملاحظات مراجع الحسابات السابقة وما تم اتخاذه من إجراءات تصحيحية في شأنها، وتحديد أي توصيات لم يتم تنفيذها، بحيث يتم الوقوف على أسباب عدم التنفيذ والجدول الزمني المحدد لضمان تنفيذها.

أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب	طبيعة العضوية
محمد بن فرحان بن نادر	رئيس	عضو من مجلس الإدارة
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	عضو	عضو من مجلس الإدارة
محمد بن عمر العبيدي	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز بالغنيم	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة

اجتماعات لجنة المراجعة للدورة السابقة خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	23 يناير 2025	نسبة الحضور
محمد بن عبدالله السماري	رئيس اللجنة	√	%100
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	√	%100
محمد بن عمر العبيدي	عضو	√	%100
عبدالعزیز بن محمد ابابطين	عضو	√	%100

اجتماعات لجنة المراجعة للدورة الحالية خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الثاني 6 مارس 2025	الاجتماع الثالث 14 مايو 2025	الاجتماع الرابع 6 أغسطس 2025	الاجتماع الخامس 9 نوفمبر 2025	نسبة الحضور
محمد بن فرحان بن نادر	رئيس اللجنة	√	√	√	√	%100
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	عضو	√	√	√	√	%100
محمد بن عمر العبيدي	عضو	√	√	√	√	%100
عبدالرحمن بن عبدالعزيز بالغنيم	عضو	√	√	√	√	%100



الأستاذ: عبدالرحمن بن عبدالعزيز بالغنيم

عضو لجنة المراجعة من خارج مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• مستشار تنفيذي – وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات

المنصب الحالي

- مدير عام المراجعة الداخلية – شركة تكامل القابضة .
- مدير المراجعة الداخلية – الهيئة السعودية للمقاولين
- مدير إدارة المهتمات الخاصة للمراجعة الداخلية – شركة صدارة للكيميائيات
- مشرف التدقيق الداخلي – الشركة السعودية للخرسانة الجاهزة
- مسؤول أول – التدقيق والاستشارات – KPMG

المناصب السابقة

- بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن .
- برنامج قيادات المراجعة الداخلية – جامعة هارفارد للأعمال.
- Program Development Leadership – جامعة هارفارد للأعمال
- برنامج التطوير الوزاري – إنسياد للأعمال.

المؤهلات

- يمتلك خبرة في مجال المراجعة الداخلية وإدارة المخاطر بخبرة تتجاوز 20 سنة. إضافة إلى عضوية لجان مراجعة

الخبرات

4. لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام

تقوم اللجنة بعملها وتولي مسؤولياتها بما يتوافق مع لائحة عمل لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام وكافة اللوائح والسياسات الأخرى ذات الصلة المعتمدة في الشركة.

المهام والاختصاصات

أولاً: المهام والمسؤوليات العامة

- الإشراف على وضع الأهداف الاستراتيجية والتخطيط الرقابي لوظائف قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام بما يتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة، والتحقق من تنفيذها ومراجعتها وتحديثها بناءً على المتغيرات الداخلية والخارجية للشركة.
- مراجعة تعديل النظام الأساس للشركة - بعد الحصول على مرئيات لجان المجلس الأخرى - ورفع توصياتها للمجلس تمهيداً لاعتماده من قبل الجمعية العامة.
- مراجعة الصلاحيات ذات العلاقة بعمل اللجنة قبل عرض مصفوفة الصلاحيات على المجلس للاعتماد.
- التأكد من توفر السياسات والإجراءات الخاصة بوظائف قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام ومتابعة مدى تطبيقها.
- الاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين من داخل الشركة أو من خارجها في حدود صلاحياتها، على أن يتم تضمين ذلك في محضر اجتماع اللجنة، مع ذكر اسم الخبير وعلاقته بالشركة أو الإدارة التنفيذية.
- الموافقة على البيانات التي يتم إدراجها في التقرير السنوي فيما يتعلق بنطاق عمل اللجنة.
- مراجعة أي تعديلات تتم على الهيكل التنظيمي الخاص بقطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام والإدارات التابعة له ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة للاعتماد، واعتماد أي تعديلات تتم على هيكل القطاع ما دون مستوى الإدارات.
- اعتماد الأهداف الخاصة بقطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام ومؤشرات الأداء والخطة السنوية.
- اعتماد الوصف الوظيفي الخاص برئيس قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام.
- الموافقة على تعيين رئيس قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام.
- اعتماد التقييم والترقية لرئيس قطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام وإخطار لجنة الترشيحات والمكافآت، ورفع التوصيات بشأن مكافآته إلى لجنة الترشيحات والمكافآت حتى يتم عرضها على مجلس الإدارة

ثانياً: الحوكمة

- الإشراف على وضع الإطار العام لحوكمة الشركة وأي تعديلات لاحقة عليه بما يتوافق مع المتطلبات النظامية والرقابية ذات الصلة والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة، بحيث يشمل جميع مكونات الحوكمة على مستوى المجلس وعلى المستوى المؤسسي.
- التأكد من أن سياسات ولوائح الحوكمة المعتمدة في الشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يسهل عملية اتخاذ القرار ويحقق مبادئ الحوكمة والإدارة الرشيدة والتحديد الواضح للسلطات والصلاحيات.
- متابعة التطبيق الفعال للإطار العام للحوكمة، وذلك من خال أنشطة الإدارات الرقابية المعنية (الحوكمة، الالتزام، إدارة المخاطر، والأمن السيبراني) وأي تقارير يتم رفعها إلى اللجنة، فيما يتعلق بتطبيق ومدى فعالية الإطار العام للحوكمة.
- مراجعة مصفوفة الصلاحيات الخاصة بالشركة ورفع التوصيات بشأنها لاعتماد مجلس الإدارة.
- اعتماد إطار حوكمة البيانات الخاص بالشركة الذي تكون إدارة الحوكمة مسؤولة عن إعداده، والمتابعة المستمرة على كفاءة تنفيذه.
- مراجعة وتطوير قواعد السلوك المهني التي تمثل قيم الشركة، وغيرها من السياسات والإجراءات الداخلية ذات الصلة بممارسات الحوكمة بما يلبي حاجات الشركة ويتفق مع أفضل الممارسات.
- التأكد من اطلاع أعضاء مجلس الإدارة دوماً على التطورات في مجال حوكمة الشركات وأفضل الممارسات الخاصة بها.

ثالثاً: إدارة المخاطر

- تحديد مستوى المخاطر المقبول للشركة والحفاظ عليه ومراقبة مستويات المخاطر بشكل دوري للتأكد من عدم تجاوز المستوى المحدد وتقديم التوصيات فيما يتعلق بذلك إلى مجلس الإدارة، ومراجعة مخاطر الشركة بشكل مستمر وخاصة المخاطر الناشئة أو ذات تأثير جوهري على أعمال الشركة.
- الإشراف على نظام إدارة المخاطر بالشركة وتقييم فعالية نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة؛ وذلك لتحديد ومعالجة أوجه القصور بها.
- الاطلاع على تقارير المخاطر والتحقق من وجود خطط تخفيف وإدارة المخاطر بشكل فعال.
- الإشراف على تحديد وقياس مؤشرات المخاطر الرئيسية بشكل دوري والتحقق من تحديثها لتشمل المخاطر الرئيسية ضمن سجل المخاطر، وإعادة تقييم قدرة الشركة على تحمل المخاطر بشكل دوري.
- إجراء تقييم سنوي لاستراتيجيات عمل الشركة وخططها الموضوعة من منظور المخاطر، ومناقشة السياسات المتعلقة بتقييم المخاطر وإدارة المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة، ومراجعة الخطوات التي اتخذتها إدارة الشركة لرصد ومراقبة التعرض للمخاطر المختلفة.

السيرة الذاتية لأعضاء لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام من خارج مجلس الإدارة



خالد بن محمد الخراشي

الجنسية

• سعودي

المنصب الحالي

• رئيس الحوكمة والمخاطر والالتزام – أمانة سر مجلس الإدارة - شركة القدية للاستثمار.

المناصب السابقة

• شركة التعدين العربية السعودية «معادن» - رئيس الشؤون القانونية والتنظيمية.
• المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية الشؤون القانونية والالتزام.
• بنك الرياض الخدمات المصرفية للأفراد.

المؤهلات

• ماجستير في قانون الأعمال الدولي، من جامعة هال (المملكة المتحدة).
• بكالوريوس في القانون، من جامعة الملك سعود، (الرياض، المملكة العربية السعودية)

الخبرات

• خبرات متنوعة في الشؤون القانونية والالتزام وحوكمة الشركات والمخاطر وأمانة مجلس الإدارة وقواعد ولوائح السوق المالية. خلفية مصرفية مع بكالوريوس وماجستير في القانون (LLM).

تاريخ التعيين في اللجنة

• 6 مارس 2024

رابعاً: الالتزام

1. التأكد من وضع السياسات والإجراءات التي تضمن التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح الآخرين ومتابعة مدى الالتزام بها.
2. التأكد من التزام الشركة وموظفيها بنزاهة الأعمال والتعاليم الإسلامية.
3. الإشراف على فعالية عملية إعداد التقارير التنظيمية المطلوب تقديمها للجهات المعنية، فيما يخص الالتزام بالأنظمة والتشريعات ذات الصلة بحيث يتم تقديمها، وفق المواعيد المحددة بدقة.
4. مراجعة الإجراءات الخاصة بمخاطر عدم الالتزام والتي تم تحديدها لتوقع وإدارة تأثير التغيرات الرقابية في عمليات الشركة بصورة فعالة.
5. إدارة مراجعة سجل الإفصاح بصورة دورية والتأكد من اكتماله.
6. مراجعة ملاحظات ونتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة للإجراءات اللازمة في حالات عدم الالتزام.
7. مراجعة حالة الالتزام في الشركة ونتائج الفحص الدوري الذي تقوم به إدارة الالتزام لأنشطة الشركة المختلفة، وذلك من خلال مراجعة التقارير المرفوعة للجنة من قبل إدارة الالتزام ومتابعة ما تم بشأن الملاحظات الواردة فيها.
8. اعتماد برنامج مراقبة الالتزام ومتابعة تطبيقه من قبل إدارة الالتزام بصورة دورية.

خامساً: الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

1. التأكد من وجود إطار عام واضح للمسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات يتضمن على سبيل المثال استراتيجية المسؤولية البيئية والاجتماعية والتأكد من وجود إطار عام واضح للمسؤولية البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات يتضمن على سبيل المثال استراتيجية المسؤولية البيئية والاجتماعية

أعضاء لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام

الاسم	المنصب	طبيعة العضوية
محمد بن مسفر المالكي	رئيس	عضو من مجلس الإدارة
محمد بن سعود العيسى	عضو	عضو من مجلس الإدارة
خالد بن محمد الخراشي	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة
منى بنت عبد الرحمن الشقراء	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة

اجتماعات لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام للدورة السابقة خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 22 يناير	نسبة الحضور
محمد بن مسفر المالكي	رئيس اللجنة	√	%100
خالد بن محمد الخراشي	عضو	√	%100
منى بنت عبد الرحمن الشقحاء	عضو	√	%100

اجتماعات لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام للدورة الحالية خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الثاني 12 مارس	الاجتماع الثالث 7 مايو	الاجتماع الرابع 29 مايو	الاجتماع الخامس 4 أغسطس	الاجتماع السادس 12 أكتوبر	الاجتماع السابع 9 نوفمبر	الاجتماع الثامن 23 ديسمبر	نسبة الحضور
محمد بن مسفر المالكي	رئيس اللجنة	√	√	√	√	√	√	√	%100
محمد بن سعود العيسى	عضو	√	√	√	√	√	√	√	%100
خالد بن محمد الخراشي	عضو	لم يتم تعيينه	√	√	√	√	√	√	%100
منى بنت عبد الرحمن الشقحاء	عضو	√	√	√	√	√	√	√	%100



منى بنت عبد الرحمن الشقحاء

الجنسية

- سعودية

المنصب الحالي

- رئيس إدارة الحوكمة الداخلية في مجموعة الالتزام- منذ عام 2013م وحتى الآن - بنك الجزيرة.
- عضو لجنة المراجعة - الشركة الوطنية للترفيه التفاعلي (قصص).
- عضو لجنة المراجعة - الشركة السعودية للبريد والخدمات اللوجستية.

المناصب السابقة

- هيئة السوق المالية - مديرة في المراجعة الداخلية من عام 2008م إلى 2013م.
- شركة العليان المالية - مسؤول أول في إدارة عمليات الخزينة من عام 2006م إلى 2008م.
- عدة مناصب في مجموعة سامبا البنكية، من عام 1998م إلى 2006م.
- البنك السعودي البريطاني من عام 1996م إلى 1998م.

المؤهلات

- دبلوم في العمليات المصرفية.

الخبرات

- خبرة تزيد على 25 عاماً في القطاع المالي، تتضمن إدارة المنتجات والحوكمة والالتزام وإدارة المخاطر وعمليات الخزينة والتدقيق الداخلي والقضايا المعروضة على مجلس الإدارة واللجان.

تاريخ التعيين في اللجنة

- 6 مارس 2024

السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية



الأستاذ: خالد بن علي السحيباني

الرئيس التنفيذي المكلف والرئيس التنفيذي للقطاع التجاري

الجنسية

• سعودي

الوظائف الحالية

- الرئيس التنفيذي المكلف - الشركة العقارية السعودية - منذ أغسطس 2024م.
- الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري - الشركة العقارية السعودية - منذ ديسمبر 2020م.

الوظائف السابقة

- عضو مجلس إدارة صندوق ملكية عقارات الخليج ريت (ملكية ريت) 2020م - 2023م.
- المدير العام - شركة هامات العقارية 2012م - 2020م.
- مدير المراكز التجارية - شركة محمد الحبيب العقارية 2010م-2011م.
- مدير إدارة التأجير - شركة محمد الحبيب العقارية 2005م-2009م.
- مدير التأجير والتسويق - المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية 2002م - 2005م.

المؤهلات

- بكالوريوس الاقتصاد والإدارة - 1997م - جامعة الملك سعود.
- ماجستير إدارة أعمال - 2000م - جامعة دي مونتفورت - المملكة المتحدة.

الخبرات

- 23 عاماً من الخبرة في قطاع المراكز التجارية.

الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب
الأستاذ خالد بن علي السحيباني	الرئيس التنفيذي المكلف والرئيس التنفيذي للقطاع التجاري
الأستاذ فهد بن عايد الأسلمي	الرئيس التنفيذي المالي
الأستاذ محمد ساري عنبتاوي	الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار
المهندس عبدالمحسن بن سعود البكر	الرئيس التنفيذي لقطاع التطوير
الأستاذ محمد مغايرة	الرئيس التنفيذي لقطاع الاستراتيجية
الأستاذ عبدالعزيز بن إبراهيم الحيلان	الرئيس التنفيذي لقطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام والأمن السيبراني وأمين سر مجلس الإدارة
الأستاذ عبدالله الفهاد	الرئيس التنفيذي لقطاع دعم الأعمال
الأستاذ علي الصقبي	الرئيس التنفيذي لقطاع المراجعة الداخلية





الأستاذ: محمد ساري عنبتاوي

الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار

• أردني

الجنسية

• الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمار في الشركة العقارية السعودية منذ مايو 2019م

الوظائف الحالية

- مدير الاستثمار في الشركة الأولى للتطوير العقاري - 2015م-2019م.
- المدير التنفيذي للاستشارات والتأمين العقاري - كويليرز إنترناشيونال 2013م-2018م.
- مدير أول للطلول المالية والمصرفية - شركة سويكوروب 2013م-2015م.
- محلل أعمال واستشارات إدارية - إرنست آند يونغ 2004م - 2008م.

الوظائف السابقة

- بكالوريوس في المحاسبة - جامعة عمان الأهلية.
- ماجستير في الإدارة المالية - 2004م كلية إدارة الأعمال - جامعة إكستر - المملكة المتحدة.

المؤهلات



الأستاذ: فهد بن عايد الأسلمي

الرئيس التنفيذي المالي

• سعودي

الجنسية

- الرئيس التنفيذي المالي - الشركة العقارية السعودية - منذ أبريل 2021م.
- عضو مجلس إدارة شركة المواصاة للخدمات الطبية (المواصاة).
- عضو مجلس إدارة شركة دار التمليك

الوظائف الحالية

- رئيس مجلس إدارة شركة الوديان العقارية السعودية 2022م – 2025م
- عضو مجلس إدارة صندوق سيكو السعودية ريت 2022م - 2023م.
- الرئيس التنفيذي للمالية – الشركة الوطنية للإسكان 2017م-2021م.
- المدير المالي - الشركة السعودية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية (سبيماكو الدوائية) 2014م-2017م.
- مدير إدارة المحاسبة - شركة معادن للألومنيوم 2012م-2014م.
- مدير الخدمات المحاسبية - شركة ساتورب 2011م-2012م.
- مدير مشاريع + أخصائي مالي + محاسب - شركة الاتصالات السعودية 2000م-2011م.
- مؤسسة الإسكان التنموي الأهلية (سكن) عضو مجلس الأمناء

الوظائف السابقة

- بكالوريوس المحاسبة - 2000م - جامعة الإمام محمد بن سعود.
- زمالة المحاسبين السعوديين SOCPA المحاسبة - 2009م - الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- زمالة CMA المحاسبة الإدارية - 2010م - معهد المحاسبين الإداريين IMA.
- دبلوم تنفيذي تمويل إسلامي - 2010م - الجامعة الماليزية المفتوحة – البحرين.
- ماجستير إدارة أعمال - 2011م - الجامعة الماليزية المفتوحة – البحرين.
- شهادة CFA من معهد المحللين الماليين المعتمدين CFA Institute

المؤهلات



الأستاذ: محمد مغايرة

الرئيس التنفيذي لقطاع الاستراتيجية

الجنسية

• أردني

الوظائف الحالية

• الرئيس التنفيذي لقطاع الاستراتيجية في الشركة العقارية السعودية منذ ديسمبر 2022م.

الوظائف السابقة

• رئيس قطاع الاستثمار والاستراتيجية شركة أنظمة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة ACES.
• مدير إدارة الاستراتيجية لمجموعة الخريف.
• مدير إدارة الاستراتيجية شركة سليمان الراجحي للاستثمارات العقارية.
• مدير مكتب الإدارة الاستراتيجية شركة المجدوعي القابضة.

المؤهلات

• بكالوريوس هندسة حاسب آلي - الأكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري- جمهورية مصر العربية.
• ماجستير هندسة صناعية وإدارة- جامعة لوفبرا- المملكة المتحدة.



المهندس: عبدالمحسن بن بكر البكر

الرئيس التنفيذي لقطاع التطوير العقاري

الجنسية

• سعودي

الوظائف الحالية

• الرئيس التنفيذي لقطاع التطوير العقاري في الشركة العقارية السعودية منذ يونيو 2025م

الوظائف السابقة

• الرئيس التنفيذي لقطاع التطوير العقاري في شركة أم القرى للتنمية و الإعمار
• مدير عام إدارة المرافق والشؤون الإدارية في شركة اتحاد الاتصالات " موبايلي"
• مدير تطوير مشروع في شركة الاستثمارات الرائدة
• عضو مجلس إدارة شركة ام القرى للتنمية و الإعمار

المؤهلات

• بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود عام 2004م.
• برنامج تطوير القيادة التنفيذية من كلية إيساد (Esade) الإسبانية عام 2018م.
• برنامج القيادة التعليمية والإدارة من كلية لندن للأعمال 2023م.

الخبرات

• خبرة تزيد عن 20 عاماً في إدارة الإنشاءات والعمليات للمشاريع الكبرى.



الأستاذ: عبدالله الفهاد

الرئيس التنفيذي لقطاع دعم الأعمال

• سعودي

الجنسية

• الرئيس التنفيذي لقطاع دعم الأعمال في الشركة العقارية السعودية منذ يناير 2023م.

الوظائف الحالية

• رئيس الموارد البشرية في شركة سينومي.
• رئيس الموارد البشرية في إحدى شركات صندوق الاستثمارات العامة.
• مدير إدارة مكلف للخدمات المشتركة في الشركة السعودية الكورية (ممتلكات).
• رئيس الموظفين في شركة بداية للتمويل.
• مستشار موارد بشرية في شركة أون هيويت الشرق الأوسط.
• مدير الأداء والمكافآت في البنك السعودي الفرنسي.

الوظائف السابقة

• ماجستير إدارة أعمال – جامعة الأمير سلطان.
• بكالوريوس لغات وترجمة، لغة إنجليزية – جامعة الملك سعود.

المؤهلات



الأستاذ: عبدالعزیز بن إبراهيم الحيلان

الرئيس التنفيذي لقطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام والأمن السيبراني وأمين سر مجلس الإدارة

• سعودي

الجنسية

• الرئيس التنفيذي لقطاع الحوكمة والمخاطر والالتزام والأمن السيبراني في الشركة العقارية السعودية منذ مارس 2023م.
• أمين سر مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية منذ مارس 2023م.

الوظائف الحالية

• رئيس قطاع المراجعة الداخلية المكلف في الشركة العقارية السعودية.
• أمين عام لجان الملكية الفكرية أمين مجلس إدارة الهيئة السعودية للملكية الفكرية.
• عضو لجنة براءات الاختراع في الأمانة العامة لمجلس دول التعاون الخليجي.
• عضو لجنة حقوق المؤلف.
• عضو في عدد من الجهات الحكومية لأعمال الحوكمة والرقابة.

الوظائف السابقة

• ماجستير قانون – الولايات المتحدة الأمريكية.
• بكالوريوس شريعة – جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

المؤهلات

سياسة المكافآت

معايير تحديد المكافآت

- دون الإخلال بأحكام نظام الشركات ولائحته التنفيذية، ولائحة حوكمة الشركات، والنظام الأساس للشركة، يجب أن يراعى في تحديد مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة واللجان المنبثقة عنه والإدارة التنفيذية المعايير الآتية:
1. أن تكون السياسة متناسبة مع استراتيجية الشركة وأهدافها.
 2. أن تقدم المكافآت بهدف تحفيز أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على تحسين أداء الشركة وتطويرها على المدى الطويل. يمكن ربط الجزء المتغير من المكافآت بالأداء على المدى الطويل.
 3. أن تحدد السياسة المكافآت استناداً إلى مستوى الوظيفة والمهام والمسؤوليات المنوطة بها، والمؤهلات العلمية والخبرات العملية والمهارات ومستوى الأداء والأهداف المراد تحقيقها والمحددة من قبل مجلس الإدارة بالإضافة إلى درجة المخاطر التي يتحملها كل منصب/ وظيفة.
 4. أن تكون المكافآت متناسبة مع حجم وطبيعة ومستوى المخاطر في الشركة.
 5. أخذ ممارسات الشركات الأخرى في الاعتبار عند تحديد المكافآت، مع تجنب أي زيادة غير مبررة في المكافآت والتعويضات.
 6. أن تستهدف استقطاب الكفاءات المهنية والمحافظة عليها وتحفيزها دون المبالغة فيها.
 7. أن يتم تحديدها بالتنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت في العضويات الجديدة لمجلس الإدارة أو اللجان أو الإدارة التنفيذية.
 8. أن توضح السياسة حالات إيقاف صرف المكافأة أو استردادها إذا تبين أنها تقرر بناء على معلومات غير دقيقة قدمها عضو في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، لمنع استغلال الوضع الوظيفي للحصول على مكافآت غير مستحقة.
 9. أن تنظم منح أسهم الشركة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية (أينما ينطبق)، سواء كانت منحة جديدة أو أسهماً اشترتها الشركة.
 10. أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واختصاصاته والمهام المنوطة به واستقلالته وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة التصويت على بند مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العامة.



الأستاذ: علي المقعبي

الرئيس التنفيذي لقطاع المراجعة الداخلية

الجنسية • سعودي

الوظائف الحالية • الرئيس التنفيذي لقطاع المراجعة الداخلية في الشركة العقارية السعودية منذ يونيو 2024م

- الوظائف السابقة
- رئيس لجنة المراجعة في شركة توثيق لتسجيل عقود الإيجار التمويلي.
 - مدير إدارة أعلى للمراجعة الداخلية للخدمات المشتركة والعمليات والشركات التابعة في مصرف الراجحي.
 - مدير إدارة المراجعة الداخلية لقطاعات الأعمال في شركة قنوات الاتصالات السعودية STC.
 - مدير تنفيذي للمراجعة الداخلية لأنظمة وأمن المعلومات في مصرف الراجحي.
 - خبير المراجعة الداخلية لشبكات الاتصالات في شركة الاتصالات السعودية.
 - مدير مشروع ربط وتكامل البيانات في مصرف الإنماء.
 - وظائف أخرى متعددة في المراجعة الداخلية، تطوير الأنظمة وإدارة المشاريع.

- المؤهلات
- بكالوريوس نظم المعلومات - جامعة طوكيو - اليابان.
 - ماجستير الإدارة التنفيذية - جامعة الملك فهد للبترول والمعادن - المملكة العربية السعودية.
 - مجموعة من الزمالات والشهادات المهنية تشمل زمالة المراجعة الداخلية وشهادة تدقيق ومراجعة أنظمة المعلومات.

نظام المكافآت

أولاً: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

- تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت باقتراح المكونات المثلى لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية كجزء من سياسة المكافآت وعرض التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- تقوم اللجنة أيضاً بمتابعة تطبيق نظام المكافآت المعتمد والتأكد من عدم وجود أي انحرافات جوهرية عن السياسة والنظام المعتمد، مع التأكد من موافاة المجلس بنتائج متابعة التطبيق ضمن تقاريرها الدورية التي ترفعها إلى المجلس.
- مع مراعاة أحكام نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساس للشركة، يجوز أن تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من مبلغاً معيناً، أو بدل حضور عن الجلسات، أو مزايا عينية، أو نسبة معينة من صافي الأرباح، ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر من هذه المزايا، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.
- تتكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مما يلي:
 - مكافأة سنوية ثابتة.
 - بدل حضور اجتماعات المجلس.
 - بدل تذكرة سفر وبدل يومي لمصاريف التنقل والإقامة (إذا كان العضو من غير المقيمين في المدينة المنعقد فيها الاجتماع)، وتصرف هذه البدلات للعضو خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ جلسة اجتماع المجلس. ويستحق العضو أيضاً هذه البدلات في حال كانت رحلة العمل تتعلق بمهمة معينة كزيارة مشروع أو متابعة أعمال في مدينة أخرى أو غيرها.
- يجوز أن يحصل رئيس مجلس الإدارة على مكافأة إضافية تحددتها الجمعية العامة بناء على اقتراح لجنة الترشيحات والمكافآت وتوصية مجلس الإدارة بالإضافة إلى المكافآت المقررة لأعضاء مجلس الإدارة.
- يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على أي مكافأة مقابل أي أعمال، أو مناصب تنفيذية، أو فنية، أو إدارية، أو استشارية - بموجب ترخيص مهني - بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن أن يحصل عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة، وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساسي.
- في حال تقرر تحديد مكافآت أعضاء المجلس كنسبة من أرباح الشركة فيجب مراعاة أحكام نظام الشركات ونظام الشركة الأساس.
- يجب ألا تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.
- يجب أن تكون المكافآت الممنوحة متناسبة مع نسبة حضور العضو لاجتماعات المجلس مقارنة بإجمالي عدد الاجتماعات التي يعقدها المجلس خلال السنة.
- يجب أن يتم مراعاة عوارض الاستقلالية عند تحديد قيمة مكافآت الأعضاء المستقلين، ومن الأمور التي تتعارض مع استقلالية العضو المستقل أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته تزيد عن (200,000) ريال أو عن 50% من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته أيهما أقل.

ثانياً: مكافآت أعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس

- تتكون مكافآت أعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة مما يلي:
 - مكافأة سنوية ثابتة.
 - بدل حضور اجتماعات اللجان.
 - بدل تذكرة سفر وبدل يومي لمصاريف التنقل والإقامة (إذا كان العضو من غير المقيمين في المدينة المنعقد فيها الاجتماع)، وتصرف هذه البدلات للعضو خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ جلسة اجتماع المجلس. ويستحق العضو أيضاً هذه البدلات في حال كانت رحلة العمل تتعلق بمهمة معينة كزيارة مشروع أو متابعة
- أعمال في مدينة أخرى أو غيرها.
- يجب أن تكون المكافآت الممنوحة متناسبة مع نسبة حضور العضو لاجتماعات اللجنة مقارنة بإجمالي عدد الاجتماعات التي تعقدها اللجنة خلال السنة.
- يجب أن يتوافق مبلغ المكافأة مع المهام والمسؤوليات الموكلة إلى كل لجنة.
- إذا عقدت اللجنة اجتماعات أقل مما نصت عليه اللائحة التي تنظم عملها، يتم احتساب المكافآت كنسبة وفقاً لعدد الاجتماعات الفعلية التي تم عقدها.

ثالثاً: مكافآت الإدارة التنفيذية

- يتم وضع واعتماد الاستراتيجية العامة للشركة من قبل مجلس الإدارة وترجمتها إلى مؤشرات أداء رئيسية على مستوى القطاعات والإدارات والوظائف، ومن ثم يتم توثيقها وتعميمها لضمان موائمة الأنشطة مع الاستراتيجية المطبقة من قبل الإدارة التنفيذية. وتتم متابعة تلك المؤشرات ورفع التقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة بشكل منتظم، كما يتم الربط بين مدى تحقيق مؤشرات الأداء المعتمدة من قبل المجلس والمكافآت الممنوحة للإدارة التنفيذية.
- تقوم اللجنة المعنية بتحديد قدرة الشركة على تحمل المخاطر ويتم اعتمادها من مجلس الإدارة، ومن ثم يتم بناء على ذلك تحديد حدود المخاطر المقبولة في الشركة ونقلها للموظفين الذين يتحملون المخاطر الجوهرية من خلال لجنة الترشيحات والمكافآت بما فيهم الإدارة التنفيذية للشركة.
- إن مكافآت الإدارة التنفيذية تأخذ في الاعتبار البيئة التي تعمل فيها الشركة والنتائج التي تحققها ودرجة تحمل الشركة للمخاطر، ويتم مراجعة المكافآت كل ثلاث سنوات على الأقل لإعادة تقييم حزمة المكافآت الإجمالية، وظروف السوق، والأداء على مستوى الأفراد والشركة عموماً. وتشمل مكافآت الإدارة التنفيذية الفئات الرئيسية التالية:
 - المزايا الثابتة
 - يتم تحديد المزايا الثابتة للإدارة التنفيذية في الشركة مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى المسؤوليات المسندة والمسار المهني المحدد للعضو التنفيذي، ويتم اعتماد فئات المزايا وحدودها ضمن هيكل الدرجات والرواتب

التوازن بين المزايا الثابتة والمتغيرة

تتأكد الشركة من وجود توازن مناسب بين المزايا الثابتة والمتغيرة، وتتم مراجعة نسبة المزايا الثابتة والمتغيرة وتحديدها سنوياً من قبل مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.

العضو	المكافأة السنوية	بدل الحضور	بدل تذكرة سفر لغير المقيمين في المدينة التي يُعقد فيها الاجتماع	بدل يومي لغير المقيمين في المدينة التي يُعقد فيها الاجتماع
رئيس المجلس	250,2000 ريال سعودي	5,000 ريال سعودي لكل اجتماع	بدل تذكرة سفر من مقر إقامته إلى مقر الاجتماع/ العمل ذهاباً وإياباً على الدرجة الأولى.	بدل تذكرة سفر من مقر إقامته إلى مقر الاجتماع/ العمل ذهاباً وإياباً على الدرجة الأولى.
عضو مجلس الإدارة	200,000 ريال سعودي	3,000 ريال سعودي لكل اجتماع	بدل تذكرة سفر من مقر إقامته إلى مقر الاجتماع/ العمل ذهاباً وإياباً على الدرجة الأولى.	بدل تذكرة سفر من مقر إقامته إلى مقر الاجتماع/ العمل ذهاباً وإياباً على الدرجة الأولى.
رئيس اللجنة	125,000 ريال سعودي			
عضو اللجنة	100,000 ريال سعودي			

مكافآت أعضاء اللجان عن عام 2025م

اسم العضو	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	بدل حضور الجلسات	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة			
محمد بن فرحان بن نادر	125,000	12,000	137,000
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	100,000	12,000	112,000
محمد بن عمر العبيدي	100,000	12,000	112,000
عبدالرحمن بن عبدالعزيز بالغنيم	100,000	12,000	112,000
المجموع	425,000	48,000	473,000
أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات			
عمر بن محمد نجار	125,000	33,000	158,000
محمد بن مسفر المالكي	100,000	33,000	133,000
خليل بن عبدالقادر النمري	100,000	30,000	130,000
ريم بنت عبدالرحمن الرجيلي	100,000	15,000	115,000
المجموع	425,000	111,000	536,000
أعضاء اللجنة التنفيذية			
هذال بن سعد العتيبي	125,000	30,000	155,000
سعود بن عبد اللطيف آل الشيخ	100,000	30,000	130,000
معاذ بن نعيم النعيم	100,000	30,000	130,000
بدر بن محمد الضويان	100,000	30,000	130,000
المجموع	425,000	120,000	545,000
أعضاء لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام			
محمد بن مسفر المالكي	125,000	21,000	146,000
محمد بن سعود العيسى	100,000	21,000	121,000
خالد بن محمد الخراشي	100,000	18,000	118,000
منى بنت عبد الرحمن الشقحاء	100,000	21,000	121,000
المجموع	425,000	90,000	515,000
الإجمالي	1,700,000	369,000	2,069,000

مكافآت أكبر خمسة من كبار التنفيذيين عن عام 2025م

وظائف كبار التنفيذيين	المكافآت الأابتة		المكافآت المتغيرة								مجموع مكافآت التنفيذيين عن المجلس إن وجدت	مجموع مكافأة نهاية الخدمة			
	رواتب	بدلات	مزايَا عينية	المجموع	راتب إجازة	مكافآت دورية	ملاحظة	أرباح	خطط قصيرة الأجل	خطط تحفيزية طويلة الأجل			خطط تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة	المجموع
المكافآت المدفوعة لأعلى خمسة من كبار التنفيذيين متضمنة الرئيس التنفيذي ورئيس القطاع المالي	5,892,000	1,747,548	-	7,639,548	299,400	2,529,068	0	0	857,600	-	-	2,995,300	0	0	11,325,616
المجموع	5,892,000.00	1,747,548.00	-	7,639,548.00	299,400.00	2,529,067.81	0	0	857,600.00	-	-	2,995,300.00	0	0	11,325,615.81

سياسة توزيع الأرباح

مع مراعاة ما تقضي به الأنظمة الأخرى ذات الصلة، يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية نصف سنوية وربع سنوية وذلك بعد استيفاء المتطلبات التالية:

أ. أن تفوض الجمعية العامة العادية إلى المجلس توزيع أرباح

مرحلية بموجب قرار يحدد سنويا

ب. أن تكون الشركة ذات ربحية جيدة ومنتظمة.

ج. أن تتوفر لدى الشركة سيولة معقولة وتستطيع أن تتوقع بدرجة معقولة مستوى أرباحها.

د. أن تتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقا لآخر قوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها، بعد

الأرباح الموزعة خلال عام 2025م

لم يتم توزيع أو التوصية بأي أرباح خلال السنة المالية 2025م.

الوسائل التي اعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانه وأعضائه والجهة الخارجية التي قامت بالتقييم وعلاقتها بالشركة:

يقوم المجلس ككل بعمل تقييم ذاتي دوري تحت إشراف لجنة الترشيحات والمكافآت.

أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية، مع بيان أسباب المخالفة والجهة الموقعة لها وسبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل.

النظام/ التعميم المُخالف	الجهة التي أصدرت المخالفة	قيمة المخالفات	الخطة التصحيحية
مخالفات لائحة التصاريح البيئية والأوساط البيئية	المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	170,000	الالتزام بالتشريعات والأنظمة ذات العلاقة
مخالفات الطرق والشوارع و مخالفات المباني - مخالفات البناء العامة	الهيئة الملكية لمدينة الرياض	342,100	الالتزام بالتشريعات والأنظمة ذات العلاقة
لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية و مخالفات الطرق والشوارع	وزارة البلديات والاسكان-القطاع البلدي	252,000	الالتزام بالتشريعات والأنظمة ذات العلاقة
مخالفة عمالية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	3,000	الالتزام بالتشريعات والأنظمة ذات العلاقة

التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

الرياض للتعمير، عقدًا لبيع قطعة أرض في مدينة الرياض إلى شركة الصمود الثانية للتطوير والاستثمار العقاري، حيث بلغ نصيب المجموعة من ثمن البيع مبلغ 1,724 ألف ريال سعودي. وتُصنّف هذه المعاملة كمعاملة مع طرف ذي علاقة، نظرًا لامتلاك أحد أعضاء مجلس الإدارة، سعادة الأستاذ/ معاذ بن نعيم النعيم، حصة بنسبة 35% في الشركة المشتريّة.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، وقعت الشركة عقدًا مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير لتنفيذ اتفاقية إدارة التطوير لمشروع سدرّة العلا. وخلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، تم الاتفاق بين الأطراف على عدم الاستمرار في تنفيذ العقد بصيغته الحالية، وقد نتج عن ذلك استرداد الشركة لمبالغ سبق صرفها على المشروع، حيث تم إصدار مطالبة وسدادها خلال الفترة، وذلك دون أثر مالي جوهري على القوائم المالية الموحدة. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م، أبرمت المجموعة، إلى جانب كلٍّ من شركة الرياض القابضة وشركة

الأحكام ودرجة الالتزام

تقر الشركة بتطبيق جميع الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات باستثناء ما يلي:

رقم المادة/الفقرة	نص المادة/الفقرة	أسباب عدم التطبيق
37 فقرة 2	وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة	لا تزال مادة استرشادية
84	المسؤولية الاجتماعية	لا تزال مادة استرشادية
85	مبادرات العمل الاجتماعي	لا تزال مادة استرشادية

طلبات الشركة لسجل المساهمين في عام 2025م

تاريخ الطلب	أسباب الطلب
02/01/2025	أخرى
09/02/2025	الجمعية العامة
25/03/2025	أخرى
30/04/2025	أخرى
29/05/2025	أخرى
23/06/2025	أخرى
25/06/2025	الجمعية العامة
31/07/2025	أخرى
01/09/2025	أخرى
30/09/2025	أخرى
30/10/2025	أخرى
30/11/2025	أخرى

الجمعيات العامة لمساهمي الشركة التي انعقدت في عام 2025م، وسجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للدورة السابقة المنتهية بتاريخ 9 فبراير 2025م

الاسم	المنصب	اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 9 فبراير 2025م	نسبة الحضور
نايف بن صالح الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	√	100%
فهد بن عبدالرحمن المعجل	نائب رئيس مجلس الإدارة	√	100%
فيصل بن فرقد الخاني	عضو	√	100%
فيصل بن ظاهر العنزي	عضو	√	100%
فهد بن إبراهيم الحماد	عضو	√	100%
محمد بن مسفر المالكي	عضو	√	100%
محمد بن عبدالله السماري	عضو	√	100%
إبراهيم بن محمد العلوان	عضو	√	100%
هشام بن حسين الخالدي	عضو	√	100%

الجمعيات العامة لمساهمي الشركة التي انعقدت في عام 2025م، وسجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية والتي بدأت بتاريخ 10 فبراير 2025م

الاسم	المنصب	اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ 25 يونيو 2025م	نسبة الحضور
نايف بن صالح الحمدان	رئيس مجلس الإدارة	√	100%
هذال بن سعد العتيبي	نائب رئيس مجلس الإدارة	√	100%
محمد بن مسفر المالكي	عضو	√	100%
محمد بن سعود العيسى	عضو	√	100%
سعود بن عبداللطيف آل الشيخ	عضو	√	100%
محمد بن فرحان بن نادر	عضو	√	100%
خليل بن عبدالقادر النمري	عضو	√	100%
عمر بن محمد نجار	عضو	√	100%
معاذ بن نعيم النعيم	عضو	√	100%



نتائج إجراءات المراجعة الداخلية:

نقّدت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2025م أعمال المراجعة وفق الخطة السنوية المعتمدة من لجنة المراجعة وبمنهجية قائمة على المخاطر، بهدف تقييم كفاية وفعالية الضوابط الرقابية الداخلية، وتعزيز الحوكمة، وإدارة المخاطر والالتزام. وشملت الأعمال تنفيذ مهام المراجعة وإصدار التقارير بنتائج المراجعة والتوصيات، ومتابعة تنفيذ خطط المعالجة بالتنسيق مع الإدارات المعنية، ورفع تقارير دورية للجنة المراجعة حول مستوى التقدم في تنفيذ الإجراءات التصحيحية وأي ملاحظات ذات أهمية.

وبناءً على الأعمال المنفذة خلال العام، لم يلفت نظر إدارة المراجعة الداخلية ما يستدعي رفع ملاحظات عاجلة تتجاوز ما تم تضمينه ومعالجته من خلال تقارير المراجعة الصادرة وخطط المعالجة والمتابعة المعتمدة.

درست اللجنة القوائم المالية الأولية الربعية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وناقشتها مع الإدارة التنفيذية ومراجع الحسابات، وذلك مع مراعاة نزاهة وعدالة وشفافية عرض القوائم المالية، والمسائل المهمة أو غير المألوفة، وأي موضوعات أثارها سواء المدير المالي أو إدارة الالتزام أو مراجع الحسابات.

المراجعة الداخلية:

درست اللجنة وراجعت نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر، واطلعت على تقارير المراجعة الداخلية الدورية، وتابعت

تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات، وأشرفت على أداء وأنشطة المراجعة الداخلية للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها، وتقوم اللجنة بتقديم توصياتها للمجلس بشأن تعيين أو عزل وتقييم المراجع الداخلي ومكافأته حسب الأحوال خلال السنة.

مراجع الحسابات:

أوصت اللجنة مجلس الإدارة بشأن ترشيح مراجع الحسابات وتحديد أتعابه، بعد النظر في استقلاله ومراجعة نطاق عمله وشروط التعاقد، كما نظرت في موضوعية وفعالية أعمال المراجعة، وراجعت خطة المراجعة وتأكدت من عدم تقديمه أعمالاً خارجة عن نطاق المراجعة، وناقشت تقريره وملاحظاته على القوائم المالية وتابعت ما تم اتخاذه بشأنها.

ضمان الالتزام:

فيما يخص التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، فقد راجعت اللجنة العقود والتعاملات المقترحة إجرائها وقدمت مبرراتها للمجلس بشأنها وفقاً للمعلومات المعروضة عليها. التعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة: لم يظهر للجنة خلال العام وجود تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة.

اجتماعات لجنة المراجعة:

عقدت اللجنة خلال السنة المالية عدد خمس اجتماعات، وجرى توثيق محاضرها ونتائج التصويت والتحفظات - إن وجدت - وفق

الإجراءات المعتمدة بواسطة أمانة سر اللجنة. وقد تضمنت اجتماعات مع مراجع حسابات الشركة، ومع المراجع الداخلي، والاجتماع مع الإدارة التنفيذية حسب طلب اللجنة وبناءً على تقديرها للحاجة.

ترتيبات تقديم الملاحظات:

لدى الشركة سياسة معتمدة للإبلاغ عن الممارسات المخالفة تتيح تقديم البلاغات بسرية، ولم يتبين للجنة المراجعة بناءً على المعلومات والتقارير المتاحة وجود تجاوزات جوهرية أو ملاحظات ذات أثر مالي تستدعي التنويه عنها في هذا التقرير.

صلاحيات لجنة المراجعة:

مارست اللجنة صلاحياتها خلال العام، بما في ذلك حق الاطلاع على سجلات الشركة ووثائقها، وطلب الإيضاحات والبيانات من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عند الحاجة، بما أتاح للجنة أداء مهامها وفق نطاق اختصاصها.

ولم يظهر للجنة خلال العام ما يستدعي استخدام صلاحياتها في طلب دعوة الجمعية العامة للانعقاد.

رأي اللجنة في كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر:

نتائج تقييم نظام الرقابة أظهرت وجود بعض الملاحظات وفرص التحسين في عدد من الجوانب، مما يستدعي تعزيز بعض الضوابط ورفع مستوى فاعلية التطبيق. وقد تم التعامل مع هذه الملاحظات ضمن خطط تصحيحية معتمدة، وتتابع اللجنة

تقدم التنفيذ بشكل دوري. وتطبيقاً لمبدأ الشفافية، يمكن الإشارة إلى الملاحظات التشغيلية وفرص التحسين في بعض جوانب نظام الرقابة الداخلية، والتي يمكن تلخيصها في المحاور التالية:

- أنظمة التقنية والأمن السيبراني: الحاجة إلى استكمال موازنة بعض الضوابط مع المعايير التنظيمية المحدثة، وتعزيز التكامل الآلي بين الأنظمة المالية والتشغيلية لتقليل التدخل اليدوي.

- حوكمة المشاريع: الحاجة إلى رفع كفاءة آليات التخطيط والمتابعة الزمنية للمشاريع الرأسمالية والتطويرية لضمان الالتزام بالجدول الزمنية المستهدفة.

- التحديث التنظيمي: استكمال تحديث السياسات والإجراءات ومصفوفة الصلاحيات لتتواءم مع التغيرات في هيكل وعمليات الشركة والشركات التابعة لها.

- مسائل لفت الانتباه في القوائم المالية: بالإضافة إلى معالجة مسائل لفت الانتباه التي تكرر إشارة المراجع الخارجي لها في إفصاحات القوائم المالية.

كما تؤكد اللجنة بأن أي نظام للرقابة الداخلية مهما أحكم تصميمه لا يمكنه تقديم ضمانات مطلقة، وإنما يقدم تأكيدات معقولة حول تحقيق الأهداف وإدارة المخاطر ونظم الرقابة الداخلية والمالية.

القضايا:

- في عام 2016م، أبرمت الشركة العقارية السعودية اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في صكوك شركة مجموعة البيان القابضة بمبلغ وقدره (187.5) مليون ريال سعودي و بفائدة بمعدل 4.5% سنوياً تستحق بشهر يونيو لعام 2018م، واخفقت شركة مجموعة البيان القابضة بالوفاء بالتزاماتها، وقام الطرفان بعام 2017م بإبرام ملحق تعديل للاتفاقية لإعادة جدولة تاريخ الاستحقاق، وطالبت الشركة العقارية شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وخلال العام المالية 2021م أقامت الشركة العقارية دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي ببرد الدعوى، وبناء عليه خلال العام المالي 2022م قامت الشركة العقارية برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار، وصدر خلال العام المالي 2024م حكم نهائي لصالح الشركة العقارية في مواجهة الضامن بإلزام الضامن بدفع كامل مبلغ الصكوك وقدره (187.5) مليون ريال سعودي، وقامت الشركة العقارية بتقديم طلب تنفيذ الحكم النهائي لدى محكمة

التنفيذ المختصة وما زالت إجراءات التنفيذ جارية لتحصيل المبلغ المحكوم به وتتابع الشركة العقارية الإجراءات النظامية ذات الصلة وذلك في إطار حرصها على حماية مصالحها واستيفاء حقوقها.

- خلال العام 2025م اعترضت الشركة العقارية السعودية أمام المحاكم الإدارية على عدد (6) فواتير رسوم الأراضي البيضاء صدرت من وزارة البلديات والإسكان تخص عدد من أراضي الشركة وقيمتها الإجمالية وقدرها (24) مليون ريال سعودي، وقد ألغيت عدد (3) فواتير بموجب أحكام أو قرارات نهائية لصالح الشركة قيمتها الإجمالية (17) مليون ريال سعودي، وتوجد عدد (3) قضايا ما تزال منظورة أمام المحاكم الإدارية بالرياض.

- كما يوجد هناك بعض القضايا الاعتيادية المقامة من ضد الشركة العقارية خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع ببعضها التي ما تزال قائمة حالياً.

وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والثمانون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.

اسم العضو	الرصيد بداية السنة	الرصيد نهاية السنة	نسبة التغير
نايف بن صالح الحمدان	0	0	0
هذال بن سعد العتيبي	0	0	0
محمد بن مسفر المالكي	0	0	0
محمد بن سعود العيسى	0	0	0
سعود بن عبداللطيف آل الشيخ	0	0	0
محمد بن فرحان بن نادر	0.000027%	0.000027%	0
خليل بن عبدالقادر النمري	0.000003%	0.000003%	0
عمر بن محمد نجار	0.000267%	0.000267%	0
معاذ بن نعيم النعيم	0.001333%	0.001333%	0

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس إدارة الشركة العقارية ويؤكد ما يلي:

- أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
- أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
- أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
- لم تصدر الشركة ولا أي من شركاتها التابعة أيا من أدوات الدين أو الأدوات المالية كخيارات الأسهم أو حقوق الأسهم التي يمكن تحويلها إلى أسهم خلال العام.
- لم تبرم الشركة أي صفقات تتعلق بأسهمها.
- أنه لا توجد أي أحداث جوهرية تؤثر في سلامة المركز المالي للشركة بعد نهاية السنة المالية 2025م تقتضي الإفصاح عنها، وذلك بخلاف المعلومات المتاحة والمعلنة بالفعل.
- أن مجلس إدارة الشركة لم يتلق طلباً من مراجعي الحسابات لدعوة الجمعية العامة للانعقاد خلال عام 2025م.
- أنه لا يوجد أي إجراءات قد تؤدي إلى عرقلة حق المساهمين في التصويت.
- أن الشركة لم تبلغ عن أي شخص طبيعي أو اعتباري تملك (5%) أو أكثر من الأسهم المصدرة لـ«الشركة العقارية» خلال عام 2025م.
- أن الشركة لم تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس إدارتها أو ضمنت أي قرض عقده أحد منهم مع غيره.

القوائم المالية

230	قائمة المركز المالي
231	قائمة الدخل
233	قائمة التدفقات النقدية
234	إيضاحات القوائم المالية



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
الفهرس

الصفحة	المحتويات
٤ - ١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٥ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م



السيد العيوطي وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون



السيد العيوطي وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون

شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية
رأس المال المنفوخ مليون ريال سعودي
رقم السجل التجاري ٤٠٣٠٢٩١٢٤٥
١٢٢، شارع الأمير فيصل بن تركي
ص.ب ٤٨٩، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
ت: ٠١١ ٤٠٨ ١٨٠١ / ٤٠٨ ١٨٣٦
ف: ٠١١ ٤٠٨ ١٨٣٦
المركز الرئيسي - جدة
www.elayouty.com

تقرير المراجع المستقل

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

الأمر الرئيسية للمراجعة:

أمر المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، وإننا لا نقدم في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

تقرير المراجع المستقل

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

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" وشركاتها التابعة والذي يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة"، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية 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. نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح إن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. (٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي)

٢. نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح انه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معينة 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 جوهر في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذا 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 ٢٠٢٥م: ٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٢,٩ مليار ريال سعودي).

أمر مراجعة رئيسي	كيف تمت معالجة أمر المراجعة الرئيسي في مراجعتنا
تمتلك المجموعة استثمارات عقارية من اراضي ومباني، بلغت قيمتها ٥,٧ مليار ريال سعودي وهي تمثل حوالي ٥٩٪ من إجمالي موجودات المجموعة، تظهر الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.	لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية:
لغرض تقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة، يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل ("المقيم").	تقييم موضوعية المقيمين واستقلاليتهم وخبرتهم الذين تم تعيينهم بواسطة الإدارة والتأكد من ان المقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين.
تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب حكماً هاماً من قبل الإدارة وأيضاً تتضمن تقديرات رئيسية. أيضاً، التأثير المحتمل قد يكون انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية جوهرياً في القوائم المالية الموحدة.	مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم مع الرصيد الدفترية للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٩ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية والإيضاح رقم ٤ بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.	التأكد من أن أسلوب التقييم المناسب والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم.
	المراجعة على أساس العينة، لتقييم الاستثمارات العقارية المنفذة من قبل المقيم بالاستعانة بالمتخصصين لدينا للتأكد من مدي معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية.
	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 للاستثمارات العقارية.

المعلومات الأخرى:

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥م، 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 الاستنتاج التأكيدي 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 مُحَرَّفَةً 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.



السيد العيوطي وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة ... (تتمة)

- 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، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.
- ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبذلهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبذلهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.
- ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن السيد العيوطي وشركاه

عبدالله المحسن

عبد الله أحمد بالعمش

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٣٤٥)



الرياض في: ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م
الموافق: ١١ شوال ١٤٤٧ هـ



السيد العيوطي وشركاه

محاسبون ومراجعون قانونيون

تقرير المراجع المستقل

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن اعداد القوائم المالية الموحدة:

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

وعند إعداد القوائم المالي 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.

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، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف 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، سواءً 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.
- 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 تأكد 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 خلصنا إلى وجود عدم تأكد 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 ظروفناً مستقبلية قد تسبب 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.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

الموجودات	إيضاح	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات – بالصافي	٨	٣٥,٥٤٨	٢٨,٦٠٢
عقارات استثمارية – بالصافي	٩	٥,٦٩٦,١٥٥	٥,٥٣٨,٦٩١
موجودات غير ملموسة – بالصافي		٥,٢١٩	٧,٣٧٠
استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك	١١	٤١٩,١٢٧	٣١٢,٢٧٣
استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢	٢٣٦,٣٢٣	٤١٥,٣٢٢
موجودات حق الاستخدام	١٣	٢٠٤,٨٨٤	٢١٠,٧٠٨
عقارات متاحة للبيع – غير متداولة	١٤	٣٨٦,٧٠٥	٣٨١,٢٦٩
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٦,٩٨٣,٩٦١	٦,٨٩٤,٢٣٥
الموجودات المتداولة			
عقارات متاحة للبيع	١٤	٢٤٣,٦٠٣	٢٦٧,٣٢٧
مخزون		٤٨,٥٣٤	١١,٦٣٨
مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون – بالصافي	١٥	٣٠٩,١٩٤	٣٤٨,٤٣٢
مديون تجاريين – بالصافي	١٦	١٩٩,٧٧٣	٥٣٠,٦٨٤
استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – متداول	١٢	٧٧,٢٠١	-
ودائع بنكية لأجل		-	٣٠٠,٠٠٠
بند وما في حكمه	١٧	١,٥٥٢,٦٠٤	١,٠٧٦,٧٥٨
إجمالي الموجودات المتداولة		٢,٤٣٠,٩٠٩	٢,٥٣٤,٨٣٩
إجمالي الموجودات		٩,٤١٤,٨٧٠	٩,٤٢٩,٠٧٤
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٨	٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠
علاوة إصدار رأس المال		٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠
احتياطي نظامي	١٩	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠
احتياطي اتفاقي	٢٠	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١
احتياطيات أخرى	٢١	٧٣,٦٩٣	١٢٨,٤٧٧
أرباح مبقاة		٥٢١,٨١١	١٤٧,٨١٥
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم		٥,٢٩٨,٢٥٥	٤,٩٧٩,٠٤٣
حقوق الملكية غير المسيطرة	٢٢	٣٠٧,٥٧٥	٢٠٣,٧٣٣
إجمالي حقوق الملكية		٥,٦٠٥,٨٣٠	٥,١٨٢,٧٧٦
المطلوبات غير المتداولة			
قرض لأجل – الجزء غير المتداول	٢٣	١,٩٣٩,١٨٣	٢,٠٦٨,٤٦٢
قرض وزارة المالية – الجزء غير المتداول	٢٤	٥٨٨,١٤٣	٧٥٨,٠٥١
التزامات عقود إيجار – الجزء غير المتداول	٢٥	٢٣٣,٤٢٤	٢٢٦,٥٤٨
التزامات محددة للموظفين	٢٦	٦٠,٧٦٣	٤٢,٢٥٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		٢,٨٢١,٥١٣	٣,٠٩٥,٣١١
المطلوبات المتداولة			
قرض بنكي قصير الأجل	٢٧	-	١٠٠,٠٠٠
قرض لأجل – الجزء المتداول	٢٣	١٢٩,٢٧٩	-
قرض وزارة المالية – الجزء المتداول	٢٤	١٦٩,٩٠٨	١٥٦,٨٣٨
التزامات عقود إيجار – الجزء المتداول	٢٥	٢٠,١٥٠	١٣,٧٠١
دائنون تجاريين	٢٨	١٤٩,٥٩٦	١٨٨,٤٣٥
إيرادات غير مكتسبة	٢٩	٨٥,١٩١	٨٧,٧٨١
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٣٠	٣٨٤,٦٢٠	٥٢٥,٨٧٧
مخصص زكاة	٣١	٤٨,٧٨٣	٧٨,٣٥٥
إجمالي المطلوبات المتداولة		٩٨٧,٥٢٧	١,١٥٠,٩٨٧
إجمالي المطلوبات		٣,٨٠٩,٠٤٠	٤,٢٤٦,٢٩٨
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٩,٤١٤,٨٧٠	٩,٤٢٩,٠٧٤

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس التنفيذي المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

إيضاح	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	
الإيرادات	٣٣	١,٨٨٠,٠٨٥	١,٩٨٧,٦٦٨
تكلفة الإيرادات	٣٤	(١,٠٥٧,١٨٨)	(١,٢٧٨,٣٣٥)
إجمالي الربح		٨٢٢,٨٩٧	٧٠٩,٣٣٣
مصاريف بيع وتسويق	٣٥	(١٢,١١٦)	(١٢,٤٨١)
مصاريف عمومية وإدارية	٣٦	(٢١٣,٠٧٠)	(٢١٥,٨٣٢)
ربح التشغيل		٥٩٧,٧١١	٤٨١,٠٢٠
الحصة في أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك	١١	٦٠,١٧٠	٥٥,٦١٤
توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢	٢,٤٦٦	٣,٨٤٦
إيرادات أخرى	٣٧	٤٧,٤٩٨	٢٦,٠٣٢
أعباء مالية	٣٨	(٢١٦,٤٣٣)	(٢٤٢,٦٨٦)
الربح قبل الزكاة		٤٩١,٤١٢	٣٢٣,٨٢٦
الزكاة	٣١	(٦١,٦٧٧)	(١٧,٨١٨)
صافي ربح السنة		٤٢٩,٧٣٥	٣٠٦,٠٠٨
صافي ربح السنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		٢٩٥,٩٦٥	٢١٥,٠٦٣
حقوق الملكية غير المسيطرة	٢٢	١٣٣,٧٧٠	٩٠,٩٤٥
		٤٢٩,٧٣٥	٣٠٦,٠٠٨
ربحية السهم:			
ربح السهم الأساسي والمخفض من صافي ربح السنة العائد إلى المساهمين في الشركة الأم (بالريال السعودي)	٣٩	٠,٧٩	٠,٥٧
الدخل الشامل الأخر:			
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	١٢	٣١,٣٢٤	٤٩,٨٨٠
الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للشركات الزميلة			
والمشروع المشترك	١١	(٤,٧٢٢)	(٣١,٦٦٦)
خسائر إعادة قياس منافع محددة للموظفين	٢٦	(٥,٢٨٣)	(٤,٠٣٧)
الدخل الشامل الآخر للسنة		٢١,٣١٩	١٤,١٧٧
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٤٥١,٠٥٤	٣٢٠,١٨٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		٣١٩,٢١٢	٢٣٠,٤٦٨
حقوق الملكية غير المسيطرة	٢٢	١٣١,٨٤٢	٨٩,٧١٧
		٤٥١,٠٥٤	٣٢٠,١٨٥

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس التنفيذي المالي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٣ - أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعة بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١). الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في الشركة المستثمر فيها، والتعرض لعوائد متغيرة أو الحق في الحصول عليها نتيجة ارتباطها بالشركة المستثمر فيها، إضافة إلى القدرة على استخدام سلطاتها للتأثير على تلك العوائد.

وبشكل عام، تفترض السيطرة عند امتلاك أغلبية حقوق التصويت. إلا أنه في الحالات التي تمتلك فيها المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت، فإنها تأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة لتقييم وجود السيطرة، بما في ذلك الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين، والحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى، وحقوق التصويت الحالية والمحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها في حال أشارت الحقائق والظروف إلى حدوث تغير في أحد عناصر السيطرة. يبدأ توحيد الشركات التابعة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة، ويتوقف عند تاريخ فقدان السيطرة. ويتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركات التابعة ضمن القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ السيطرة وحتى تاريخ فقدانها.

يتم توزيع صافي الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخر على مساهمي الشركة الأم وحقوق الملكية غير المسيطرة، حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز ضمن حقوق الملكية غير المسيطرة. ويتم عرض الحصص غير المسيطرة بشكل منفصل ضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، يتم توحيد السياسات المحاسبية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة، كما يتم حذف كافة الأرصدة والمعاملات المتداخلة بين شركات المجموعة بالكامل، بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية. يتم معالجة أي تغير في نسبة ملكية المجموعة في شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة ضمن حقوق الملكية. وفي حال فقدان السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بإلغاء إثبات موجودات ومطلوبات الشركة التابعة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية، ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن ذلك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. كما يتم قياس أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

الأهمية النسبية

عند إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة، تقوم الإدارة بتطبيق مفهوم الأهمية النسبية، بحيث يتم عرض والإفصاح عن المعلومات التي قد يؤثر حذفها أو تحريفها بشكل جوهري على القرارات الاقتصادية للمستخدمين الرئيسيين للقوائم المالية الموحدة. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار الأهمية النسبية عند اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية وعند تقييم الأخطاء والتقديرات المحاسبية.

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

الشركات الزميلة هي منشآت تمارس عليها المجموعة تأثيرًا هامًا، والذي يتمثل في القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها، دون أن يكون لها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. أما المشروع المشترك فهو ترتيب يكون للمجموعة فيها سيطرة مشتركة، حيث يكون للأطراف حقوق في صافي موجودات الترتيب.

تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. ووفقاً لهذه الطريقة، يتم إثبات الاستثمار مبدئيًا بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية لاحقًا لتعكس حصة المجموعة في صافي موجودات المنشأة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ.

تتضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة والمشروع المشترك. كما يتم إثبات حصة المجموعة في بنود الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة، ويتم إثبات أي تغيرات مباشرة في حقوق ملكية المنشأة المستثمر فيها ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وذلك عند انطباق ذلك.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة والمشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة لتوحيد السياسات المحاسبية لتتوافق مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بمقدار الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة، ويتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للاستثمار عند تاريخ الفقد والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به، بالإضافة إلى متحصلات الاستبعاد، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات بين "متداولة" و "غير متداولة"

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد قائمة المركز المالي الموحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند نقل التزام ما في معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. ويُفترض عند قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام 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 يكون قابل للوصول إليه 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 تقيوم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مطابقة.
- ◀ المستوى الثاني: مدخلات قابلة للملاحظة بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى الأول، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى الثالث: مدخلات غير قابلة للملاحظة لقياس القيمة العادلة.

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 الفئات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥)، وبالاستناد إلى نموذج الخمس خطوات لتحديد توقيت ومقدار الإيراد، وذلك على النحو التالي:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقد) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.

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 المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقود التي تحتوي على أكثر من التزام أداء، يتم تخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء بما يعكس المقابل المتوقع الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيرادات عند (أو مع) الوفاء بالتزام الأداء من خلال نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة إلى العميل.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

إثبات الإيرادات – تتمة

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء، تقوم المجموعة بالوفاء بالتزامات الأداء وإثبات الإيرادات إما على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى الزمن في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

أ. قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء المجموعة لعملها؛

ب. أداء المجموعة 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 لها حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه .

ويتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط أعلاه، فيتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية عند انتقال السيطرة إلى العميل. وفيما يلي السياسات والاعتبارات الخاصة المطبقة على الاعتراف بإيرادات المجموعة حسب طبيعتها:

إيراد بيع عقارات مكتملة

يمثل بيع العقارات المكتملة التزام أداء واحد، ويتم إثبات الإيراد عند انتقال السيطرة على العقار إلى العميل. ويتحقق انتقال السيطرة عادةً عند نقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل، ما لم تتضمن شروط العقد بنوداً جوهرية تؤخر انتقال السيطرة. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الإيراد عند استيفاء تلك الشروط وانتقال السيطرة فعليًا إلى العميل.

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

يتم تقييم شروط عقود المجموعة مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية، ويتم الاعتراف بالإيرادات بناءً على ذلك. ويُعترف بالإيراد على مدى الزمن عند استيفاء شروط الاعتراف ذات الصلة، بما في ذلك عدم وجود استخدام بديل للأصل ووجود حق واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء هذه الشروط، فيتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة إلى العميل. وقد قامت الإدارة بتقييم عقود بيع العقارات تحت التطوير، وخلصت إلى أن أداء المجموعة لا ينشئ أصلًا له استخدام بديل، نظرًا لكون الوحدات العقارية مخصصة لعملاء محددين بموجب اتفاقيات البيع. كما أن للمجموعة حقًا واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، بما في ذلك تعويض مناسب عن الأداء المنفذ. وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بالإيراد على مدى الزمن. ويتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، سواءً باستخدام طرق المدخلات أو طرق المخرجات، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد.

إيراد إيجار عقارات استثمارية

يتم إثبات إيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي المتعلقة بالعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، ويُعرض ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة باعتباره أحد الأنشطة التشغيلية للمجموعة، باستثناء إيرادات الإيجار المتغيرة (المشروطة) التي يتم إثباتها عند تحققها. وفي الحالات التي يتم فيها إصدار فواتير الإيجار أو تحصيل مبالغ مقدماً عن فترات إيجارية مستقبلية، يتم إثبات هذه المبالغ كإيرادات غير مكتسبة ضمن الالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة، ويتم الاعتراف بها كإيراد على مدى فترة الإيجار وفقاً لأساس الاستحقاق. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقود الإيجار التشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس المستخدم في إثبات إيرادات الإيجار. يتم إثبات حوافز الإيجار المقدمة للمستأجرين كخصص في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وتمثل مدة الإيجار الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار، بالإضافة إلى أي فترات اختيارية يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سيقوم بممارستها. كما يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويضات المتعلقة بالأضرار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة

بالنسبة إلى استثمارات الشركة المحفوظ بها بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأرباح الاستثمارات ضمن الإيرادات عند نشوء الحق في استلام توزيعات الأرباح.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

إثبات الإيرادات – تتمة

الإيرادات الأخرى

تمثل الإيرادات الأخرى تلك البنود التي لا تنشأ من الأنشطة التشغيلية الرئيسية للمجموعة، وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، المكاسب الناتجة عن بيع الممتلكات والمعدات، وبيع الأصول التالفة، والإيرادات المالية، عكس المخصصات، والإيرادات العرضية الأخرى. ويتم إثبات هذه الإيرادات عند تحققها أو عند نشوء الحق في استلامها، وفقاً لطبيعة كل بند.

إبرادات العقود

يتم تقييم شروط العقود مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى الزمن عند استيفاء معايير الاعتراف ذات الصلة، بما في ذلك عندما تقوم المجموعة بتنفيذ الأعمال على أصول يسيطر عليها العميل، أو عندما لا ينشأ عن الأداء أصل له استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء هذه المعايير، فيتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة إلى العميل.

يتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، سواءً باستخدام طرق المدخلات أو طرق المخرجات وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. وفي حال كان من المتوقع أن يتكبد العقد خسائر، يتم إثبات كامل الخسائر المتوقعة فورًا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود (أوامر التغيير) كجزء من العقد القائم، ويتم الاعتراف بآثر التعديل بشكل تراكمي ضمن الإيرادات. وفي حال كانت التعديلات جوهرية وتضيف سلغًا أو خدمات مميزة بذاتها، ويتم تسعيرها بما يعكس أسعار البيع المستقلة، فإنه يتم المحاسبة عنها كعقد منفصل.

أرصدة العقود

تنشأ أرصدة العقود نتيجة اختلاف توقيت تنفيذ التزامات الأداء بموجب العقود مع العملاء عن توقيت إصدار الفواتير أو تحصيل المقابل. تمثل أصول العقود حق المجموعة في مقابل الأعمال المنفذة التي لم يتم إصدار فواتير بها بعد، ويكون هذا الحق مشروطًا باستيفاء التزامات أداء إضافية. أما الذمم المدينة التجارية فتمثل حق المجموعة غير المشروط في الحصول على المقابل، ويتم إثباتها عندما يصبح الحق في المقابل غير معلق على شرط سوى مرور الزمن. ويتم إعادة تصنيف أصول العقود إلى ذمم مدينة تجارية عندما يتحول الحق في المقابل إلى حق غير مشروط. تمثل المحتجزات بمبالغ مستحقة للمجموعة يتم احتجازها من قبل العملاء وفقاً لشروط تعاقدية، ويتم تحصيلها عند استيفاء شروط محددة، مثل إتمام مراحل معينة من المشروع أو عند الانتهاء من الأعمال. في المقابل، تمثل التزامات العقود التزام المجموعة بنقل سلع أو خدمات إلى العملاء مقابل مبالغ تم إصدار فواتير بها أو تحصيلها قبل تنفيذ تلك الالتزامات. لا تشمل التزامات العقود إيرادات الإيجار غير المكتسبة الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي، حيث يتم عرضها بشكل مستقل ضمن بند إيرادات غير مكتسبة في صلب قائمة المركز المالي الموحدة وفقاً لطبيعة النشاط بينما يتم عرض التزامات العقود الأخرى ضمن بند مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى.

العقارات المتاحة للبيع

تمثل العقارات المتاحة للبيع العقارات المحتفظ بها بغرض البيع ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة، وتشمل الوحدات العقارية الجاهزة للبيع، والعقارات تحت التطوير، وكذلك الأراضي المحتفظ بها لغرض البيع. يتم قياس العقارات المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتشمل التكلفة تكلفة اقتناء الأرض، وتكاليف التطوير والإنشاء، والتكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتجهيز العقارات للبيع. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي ناقصًا التكاليف المقدرة لإتمام البيع. يتم تصنيف العقارات المتاحة للبيع كأصول متداولة أو غير متداولة بناءً على التوقيت المتوقع لبيعها. وفي حال وجود اتفاقيات بيع موقعة قبل نهاية الفترة المالية ولم يتم استكمال إجراءات نقل الملكية حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تستمر المجموعة في عرض هذه العقارات ضمن العقارات المتاحة للبيع إلى حين اكتمال نقل السيطرة إلى المشتري.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي عقارات يتم اقتناؤها لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو مكاسب رأسمالية أو كليهما، وكذلك العقارات المحتفظ بها لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وذلك دون أن تكون بغرض البيع ضمن النشاط الاعتيادي أو للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة. وبناءً على ذلك، يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن إيضاحات القوائم المالية الموحدة، ويتم تحديد هذه القيمة بناءً على تقييمات دورية، عادةً على أساس سنوي، من قبل مقيم مؤهل مهنيًا ولديه خبرة مناسبة في مواقع وأنواع العقارات التي يتم تقييمها. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول ذات الصلة، وبما يتماشى مع السياسات المتبعة للممتلكات والمعدات. ولا يتم استهلاك الأراضي أو العقارات الاستثمارية تحت التطوير. قد تتضمن العقارات الاستثمارية مكونات ذات أعمار إنتاجية مختلفة، مثل المصاعد، والتجهيزات، والمرافق، وكذلك الأثاث والديكورات المرتبطة بالوحدات المؤجرة. ويتم استهلاك هذه المكونات على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كلً على حدة، متى ما كانت تمثل أجزاءً جوهرية من العقار. تشمل تكلفة العقارات الاستثمارية على تكلفة استبدال أجزاء منها وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل، وذلك في حال استيفاء معايير الإثبات ذات الصلة. ويتم استهلاك الأجزاء المستبدلة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة. ويتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري منها عند استبعاده أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات، والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات. تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للعقارات الاستثمارية في نهاية كل فترة مالية، ويتم تطبيق أي تغييرات في التقديرات المحاسبية على أساس مستقبلي.

الممتلكات والمعدات

الممتلكات والآلات والمعدات هي أصول ملموسة تُحتفظ بها للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو لأغراض إدارية، ويُتوقع استخدامها لأكثر من فترة مالية واحدة. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق.

تُثبت الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، والتي تشمل سعر الشراء وأي تكاليف منسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل وإعداده ليكون جاهزًا للاستخدام المقصود. كما تشمل التكلفة الرسوم غير القابلة للاسترداد، وتكاليف النقل والتكريب، وأي تكاليف أخرى لازمة لوضع الأصل في الحالة والموقع اللازمين لتشغيله. تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو إثباتها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسبًا، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفته بشكل موثوق. ويتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. ويتم إثبات تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. تُثبت الأصول قيد الإنشاء أو التطوير ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، والتي تشمل تكلفة الشراء، وتكاليف الإنشاء أو التطوير، وأي تكاليف منسوبة مباشرة إلى إعداد الأصل للاستخدام المقصود. ويتم نقل هذه الأصول إلى الفئة المناسبة من الممتلكات والآلات والمعدات عند جاهزيتها للاستخدام. تتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصل وذلك حتى يصبح الأصل جاهزًا للاستخدام المقصود. تُصنف قطع الغيار الرئيسية والمعدات الاحتياطية ومعدات الصيانة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات عندما تستوفي تعريف وشروط الاعتراف بالأصول، وبخلاف ذلك يتم تصنيفها كمخزون.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عند وجود مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة، وفي حال تجاوزت القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيضها إلى القيمة القابلة للاسترداد وإثبات خسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات، والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات. تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم تطبيق أي تغييرات في التقديرات المحاسبية على أساس مستقبلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

الممتلكات والمعدات - تتمة

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الأصول، بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة، على مدى أعمارها الإنتاجية. ولا يتم استهلاك الأراضي أو الأصول قيد الإنشاء. ويتم احتساب استهلاك بقية الأصول وفقاً لأعمارها الإنتاجية على النحو التالي:

الأصل	العمر الإنتاجي	الأصل	العمر الإنتاجي
المباني	٤٠ سنة	آلات ومعدات	٥ سنوات
أثاث وديكورات	٥ سنوات	أجهزة حاسب آلي	٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات	تحسينات على المباني المستأجرة	٥ سنوات
ترميم وتجهيز وتحسين المباني المملوكة	٢٠ سنة	البنية التحتية	٢٠ سنة
مصاعد	٢٠ سنة	أنظمة الحرائق والسلامة	٢٠ سنة
أنظمة التكييف	٢٠ سنة	أخرى	٢٠ سنة

الموجودات غير الملموسة

الموجودات غير الملموسة هي أصول غير نقدية قابلة للتحديد وليس لها وجود مادي، ويتم الاحتفاظ بها للاستخدام في عمليات المجموعة أو لأغراض إدارية. تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي، تقاس بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. لا يتم رسمة تكاليف البحث، في حين يتم رسمة تكاليف التطوير عند استيفاء معايير الإثبات ذات الصلة. ويتم إثبات المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكديدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات ذات العمر المحدد على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت، ويتم مراجعتها عند وجود مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. كما يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإطفاء في نهاية كل فترة مالية، ويتم معالجة أي تغيرات كتغييرات في التقديرات المحاسبية. تدرج مصاريف الإطفاء في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن المصاريف العمومية والإدارية. يتم إطفاء برامج الحاسب الآلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر والبالغ خمس سنوات. لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد، بل يتم اختبارها سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، إما بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. كما يتم مراجعة تقييم العمر الإنتاجي سنوياً للتأكد من استمرارية مبرراته. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر الناتجة عن إلغاء إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات.

المخزون

يمثل المخزون مواد ومستلزمات يتم الاحتفاظ بها لاستخدامها في سياق النشاط الاعتيادي للمجموعة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. تتكون تكلفة المخزون من التكاليف المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة التي تم تكديدها لإحضار المخزون إلى موقعه وحالته الحالية. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام البيع وتكاليف البيع. يتم تكوين مخصص انخفاض في قيمة المخزون عند وجود مؤشرات على تقادم المخزون أو بطء حركته أو تعرضه للتلف أو انخفاض صافي قيمته القابلة للتحقق عن تكلفته. وقد يتم الاحتفاظ بجزء من المخزون لدى أطراف أخرى، وفي هذه الحالات تظل المجموعة معترفة بالمخزون عند احتفاظها بالسيطرة والمخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة به.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم في نهاية كل فترة مالية تقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية. وفي حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة في الاستخدام. في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، يتم تخفيضها إلى القيمة القابلة للاسترداد وإثبات خسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم مراجعة خسائر الانخفاض المعترف بها في الفترات السابقة في حال وجود مؤشرات على زوال أو انخفاض هذا الانخفاض، ويتم عكس الخسارة إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية المعدلة القيمة التي كان من الممكن تحديدها لو لم يتم إثبات خسارة انخفاض في الفترات السابقة.

عقود الإيجار

عند بدء العقد، يتم تقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. ويُعد العقد عقد إيجار إذا كان ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل عوض. ولتحديد ما إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد، يتم الأخذ في الاعتبار ما إذا كان العقد يتيح للمستأجر الحصول على المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل، والقدرة على توجيه استخدامه.

المجموعة كمستأجر

يتم تطبيق نموذج يتوافق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار" عند الاعتراف وقياس جميع عقود الإيجار التي تبرمها المجموعة كمستأجر. كما يتم تطبيق الإعفاءات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة، حيث يتم إثبات دفعات الإيجار المتعلقة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وبخلاف ذلك، تثبت المجموعة موجودات حق استخدام والتزامات عقود إيجار.

موجودات حق الاستخدام

يتم إثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، ما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل في نهاية مدة عقد الإيجار. وتخضع هذه الموجودات لاختبار الانخفاض في القيمة.

التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم إثبات التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. وتشمل دفعات الإيجار الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار، والدفعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسته، وغرامات الإنهاء إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة خيار الإنهاء. يتم احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا لم يكن معدل الفائدة الضمني في العقد قابلاً للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار لتعكس تكلفة التمويل، وتخفيضها لتعكس دفعات الإيجار المسددة. كما يتم إعادة قياس التزامات الإيجار عند حدوث تغييرات في شروط العقد.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار في محفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت الإدارة، بناء على تقييم شروط وأحكام ترتيبات العقود، أن المجموعة تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية العقارات بشكل جوهري، وبالتالي تم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

الأعباء المالية

يتم رسملة الأعباء المالية (تكاليف الاقتراض) التي تعزى مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل، وذلك عندما يتطلب الأصل فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزًا للاستخدام المقصود أو للبيع. ويُقصد بالأصل المؤهل الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزًا للاستخدام المقصود أو للبيع. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما تبدأ المجموعة في تكبد نفقات على الأصل المؤهل، وتتكد تكاليف اقتراض، وتباشر الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو للبيع. ويتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تصبح الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو للبيع مكتملة بشكل جوهري. ويتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها. وتشمل تكاليف الاقتراض تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالاقتراض.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. لا تمتلك المجموعة أدوات مالية مشتقة أو ترتيبات تحوط خلال السنة الحالية أو السنة المقارنة.

الموجودات المالية

إثبات وقياس الموجودات المالية الأولى

يتم إثبات الموجودات المالية عند نشأتها بالقيمة العادلة، مضافاً إليها تكاليف المعاملات المرتبطة بها مباشرة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، حيث يتم تحميل تكاليف المعاملات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. أما الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم إثباتها بسعر المعاملة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية اللاحق

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال المستخدم في إدارتها وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية لها. وتصنف الموجودات المالية ضمن فئتي الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، حيث لا تمتلك المجموعة موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة الحالية أو السنة المقارنة.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية، وتكون شروطها التعاقدية منشئة لتدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والعائد على أصل المبلغ القائم. ويتم القياس لاحقًا باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. وتشمل هذه الفئة بشكل رئيسي النقد وما في حكمه، والودائع البنكية قصيرة الأجل، والمدينين التجاريين، وبعض الأرصدة المدينة الأخرى.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات توزيعات الأرباح الناتجة عن هذه الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في استلامها. يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن الموجودات غير المتداولة، ما لم تكن محتفظًا بها لغرض التداول أو يُتوقع التخرج منها خلال اثني عشر شهرًا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وفي هذه الحالة يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، يتم تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية قد تعرضت إلى انخفاض في القيمة. وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها. يتم تقييم الموجودات المالية بشكل فردي أو جماعي بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المتشابهة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم تطبيق الطريقة المبسطة، وبموجبها يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر من تاريخ الإثبات الأولى. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة استنادًا إلى نموذج يأخذ في الاعتبار أعمار الديون وطبيعة العمل، مع الاستناد إلى الخبرة التاريخية في التعثر، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية المعقولة والمؤيدة. كما يتم مراعاة، عند الاقتضاء، وجود ضمانات أو حقوق تعاقدية ذات صلة، وطبيعة الأطراف المدينة، ومؤشرات التأخر في السداد. أما بالنسبة لبقية الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، فيتم تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على ما إذا كان قد حدث ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى. يتم عرض المدينين التجاريين بالصافي من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إثبات خسائر انخفاض القيمة بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات، أو عند تحويلها مع نقل المخاطر والمنافع المرتبطة بها بصورة جوهرية أو نقل السيطرة عليها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية – تتمة

الأدوات المالية - تتمة

المطلوبات المالية

إثبات وقياس المطلوبات المالية الأولى

يتم إثبات المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية، ويتم قياسها مبدئيًا بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض، يتم قياسها، عند الإثبات الأولى، بالقيمة العادلة ناقصًا تكاليف المعاملات المرتبطة بها مباشرة. أما الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المالية الأخرى التي لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم إثباتها بالقيمة العادلة، والتي تعادل في الغالب مبلغ الفاتورة نظرًا لعدم وجود مكون تمويل هام.

تصنيف وقياس المطلوبات المالية اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي، حيث لا تمتلك المجموعة مطلوبات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتشمل المطلوبات المالية بشكل رئيسي القروض قصيرة وطويلة الأجل، الذمم الدائنة التجارية، التزامات عقود الإيجار، والمطلوبات المالية الأخرى.

بالنسبة للقروض، يتم احتساب مصروفات التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي، مع الأخذ في الاعتبار رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة، وفقًا لسياسة الأعباء المالية المعتمدة لدى المجموعة. أما الذمم الدائنة التجارية، ونظرًا لكونها لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم قياسها بالتكلفة المطفأة، والتي تعادل في الغالب القيمة المثبتة عند الإثبات الأولى نظرًا لقصر فترة السداد.

إلغاء إثبات المطلوبات المالية

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حال استبدال مطلوب مالي قائم بأخر من نفس الجهة المقرضة بشروط تختلف بصورة جوهرية، أو عند تعديل شروط المطلوب المالي القائم بشكل جوهري، يتم اعتبار ذلك إلغاءً للمطلوب الأصلي وإثبات مطلوب جديد، ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي حالي وقابل للتنفيذ قانونًا لمقاصة المبالغ المثبتة، وعند وجود نية لتسوية المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آنٍ واحد. ولا يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية إلا عند استيفاء الشروط المذكورة أعلاه.

تحليل المصروفات

تعرض المجموعة المصروفات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقًا لوظيفة المصروف، بما يوفر معلومات أكثر ملاءمة وموثوقية، ويتم تبويبها بشكل رئيسي إلى تكلفة الإيرادات، والمصاريف العمومية والإدارية، والمصاريف البيعية والتسويقية.

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة الإيرادات التكاليف المباشرة المرتبطة بالأنشطة التشغيلية الأساسية للمجموعة، وتشمل إهلاك أو استهلاك الأصول المرتبطة بالإيرادات، والتكاليف التشغيلية المباشرة، وأي تكاليف أخرى مرتبطة بشكل مباشر بتنفيذ العقود أو تقديم الخدمات.

المصاريف العمومية والإدارية

تشمل المصاريف العمومية والإدارية المصاريف التي لا ترتبط بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو بأنشطة البيع والتسويق، مثل رواتب الموظفين الإداريين، والمصاريف المكتبية، وأتعاب الخدمات المهنية. كما تتضمن هذه المصاريف خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، بما في ذلك مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالذمم المدينة التجارية وأرصدة العقود، بالإضافة إلى خسائر الانخفاض في قيمة موجودات أخرى عند الاقتضاء، مثل مخصص انخفاض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

المصاريف البيعية والتسويقية

تمثل المصاريف البيعية والتسويقية التكاليف المرتبطة بأنشطة بيع وتسويق منتجات وخدمات المجموعة، وتشمل مصاريف الإعلان والترويج، وأتعاب التسويق، وأي مصاريف أخرى مرتبطة بأنشطة البيع والتسويق.

السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفقًا خارجًا لموارد ذات منافع اقتصادية، مع إمكانية تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. يتم إثبات المخصص كالتزام في قائمة المركز المالي الموحدة، ويُعترف بالمبلغ المقابل له كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم قياس المخصص بأفضل تقدير للإدارة للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي، أو لنقله إلى طرف ثالث، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والظروف المحيطة بالالتزام. تقوم الإدارة بمراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، ويتم إثبات أي فروقات ناتجة عن إعادة التقدير في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تنشأ فيها. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب يعكس المخاطر المرتبطة بالالتزام، ويتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كأعباء تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

التزامات محددة للموظفين

تقوم المجموعة بإثبات التزام مقابل منافع نهاية الخدمة للموظفين، والتي تُعد خطة منافع محددة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"، ولا يتم تمويل هذه الالتزامات من خلال أصول خطة منفصلة. يمثل الالتزام المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. ويتم قياس هذا الالتزام باستخدام طريقة وحدة الائتман المتوقعة من قبل خبير اكتواري مؤهل. يتم تحديد معدل الخصم باستخدام عوائد سوقية على أدوات دين عالية الجودة أو، في حال عدم توفر سوق عميق لمثل هذه الأدوات، باستخدام معدلات الفائدة السائدة على القروض ذات آجال استحقاق مماثلة لمدة الالتزام. يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة، وكذلك صافي تكلفة الفائدة الناتجة عن تطبيق معدل الخصم على صافي الالتزام، ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، ويتم عرضها ضمن البنود الوظيفية ذات الصلة وفقاً لطبيعة نشاط الموظفين. كما يتم إثبات أي تغييرات ناتجة عن تعديلات الخطة أو تقليصها مباشرة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم إثبات إعادة قياس صافي التزام منافع الموظفين، بما في ذلك الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة عن التغيرات في الافتراضات أو الخبرة الفعلية، ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم تحديد التزامات منافع الموظفين استناداً إلى رواتب الموظفين عند نهاية الخدمة، والبدلات المستحقة، وسنوات الخدمة، وفقاً لنظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسات المجموعة ذات العلاقة.

ربحية السهم

تقوم المجموعة باحتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم تحديد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بناءً على عدد الأسهم القائمة في بداية الفترة، مع تعديلها بالتغيرات التي تطرأ على عدد الأسهم خلال الفترة، مرجحةً بالمدة الزمنية لكل تغير. كما يتم احتساب ربحية السهم المخفّضة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، بعد تعديلها بأثر جميع الأدوات المالية التي قد ينتج عنها تخفيض ربحية السهم، إن وجدت. لا توجد لدى المجموعة أدوات مالية ذات أثر مخفّض، وعليه فإن ربحية السهم الأساسية والمخفّضة متساويتان.

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق، وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك المتاحة للاستخدام دون قيود، بالإضافة إلى الودائع البنكية قصيرة الأجل التي لا تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل، وكذلك الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة. ويتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة وفقاً للطريقة غير المباشرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة تحويل موارد أو خدمات أو التزامات أو تمويل بين المجموعة وتلك الجهات، بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط مماثلة لشروط المعاملات التي تتم على أساس تجاري بحت أم لا. يُعتبر الشخص أو أحد أفراد أسرته المقربين طرفًا ذا علاقة بالمجموعة إذا كان لذلك الشخص:

(أ) سيطرة أو سيطرة مشتركة على المجموعة؛ أو

(ب) تأثير مهم على المجموعة؛ أو

(ج) عضوية في كبار موظفي الإدارة في المجموعة أو في الشركة الأم.

ويُقصد بكبار موظفي الإدارة الأشخاص الذين لديهم السلطة والمسؤولية عن تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة.

كما تُعتبر المنشأة طرفًا ذا علاقة بالمجموعة إذا تحققت أي من الحالات التالية:

(أ) إذا كانت المنشأة والمجموعة أعضاء في نفس المجموعة (أي شركة أم أو شركة تابعة أو شركة شقيقة)؛

(ب) إذا كانت المنشأة شركة زميلة أو مشروعًا مشتركًا للمجموعة أو العكس؛

(ج) إذا كانت المنشأة خاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة من نفس الطرف الذي يسيطر على المجموعة؛

(د) إذا كانت المنشأة خاضعة لسيطرة أو تأثير مهم من قبل شخص يُعد طرفًا ذا علاقة بالمجموعة؛

(هـ) إذا كانت المنشأة أو أي عضو من مجموعتها يقدّم خدمات كبار موظفي الإدارة للمجموعة أو للشركة الأم.

العملات الأجنبية

تُعرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تُسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية عند الإثبات الأولي بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. وتُعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ إعداد القوائم المالية، وتُثبت فروقات العملة الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. أما البنود غير النقدية المقومة بعملات أجنبية، فيتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة إذا كان يتم قياسها بالتكلفة التاريخية، أو في تاريخ تحديد القيمة العادلة إذا كان يتم قياسها بالقيمة العادلة.

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

(أ) يشارك في أنشطة أعمال قد تحقق إيرادات وتحمل بسببها مصروفات؛

(ب) يتم مراجعة نتائجه التشغيلية بشكل منتظم من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، وذلك لأغراض تخصيص الموارد وتقييم الأداء؛

(ج) تتوفر له معلومات مالية منفصلة.

تُعرض المعلومات القطاعية على أساس التقارير الداخلية التي يتم استخدامها من قبل الإدارة في اتخاذ القرارات التشغيلية، وبما يتوافق مع الهيكل التنظيمي للمجموعة وطبيعة أنشطتها. يتم تحديد وقياس أداء القطاعات التشغيلية استنادًا إلى المقاييس المستخدمة داخليًا من قبل الإدارة، والتي قد تختلف عن المقاييس المستخدمة في القوائم المالية الموحدة.

أما القطاعات الجغرافية، فتمثل مكونات تمارس أنشطة ضمن بيانات اقتصادية مختلفة قد تتعرض لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المرتبطة ببيئات أخرى. ونظرًا لأن المجموعة تمارس أنشطتها داخل المملكة العربية السعودية فقط، فإنه لا يتم عرض معلومات قطاعية جغرافية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٥ - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت الإدارة بتقييم المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، وذلك لتحديد أثرها على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة نشاطها وبينة عملها.

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة لأول مرة خلال السنة

اعتمدت المجموعة خلال السنة الحالية المعايير والتعديلات التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م:

- تعديلات معيار المحاسبة الدولي (٢١) – عدم قابلية التبادل مع عملة أجنبية

توضح هذه التعديلات كيفية تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل مع عملة أخرى، وآلية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم توفر قابلية التبادل، بالإضافة إلى متطلبات إفصاح إضافية ذات صلة. وقد قامت الإدارة بتقييم أثر تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة، وخلصت إلى أن تطبيقها لم يكن له أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، حيث يتركز نشاط المجموعة داخل المملكة العربية السعودية وتتم معاملاتها الجوهري بالريال السعودي، كما أن التعاملات المحدودة بالدولار الأمريكي لا ينتج عنها تعرض جوهري لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.

ب) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

فيما يلي المعايير والتعديلات الصادرة حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، والتي لم تصبح سارية المفعول بعد، ولم تقم المجموعة بتطبيقها بشكل مبكر:

- تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م.)

- التحسينات السنوية على معايير – IFRS المجلد ١١. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م.)

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) – العرض والإفصاح في القوائم المالية. (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م.)

- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) – الشركات التابعة دون مساهمة عامة: الإفصاحات. (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م.)

- تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) المتعلقة ببيع أو المساهمة بالأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (لا يزال تاريخ السريان مؤجلاً إلى أجل غير مسمى).

تقوم الإدارة حالياً بتقييم الأثر المحتمل لتطبيق هذه المعايير والتعديلات على القوائم المالية الموحدة، ولا تتوقع أن يكون لتطبيقها أثر جوهري على القياس أو الاعتراف، مع احتمال وجود تأثير على العرض والإفصاح عند سريانها، وذلك بحسب طبيعة العمليات في تلك الفترات.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة ممارسة أحكام مهنية جوهرية وإجراء تقديرات وافتراضات محاسبية تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات، بالإضافة إلى الإفصاحات ذات العلاقة، بما في ذلك الإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تستند هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات إلى الخبرة السابقة، بالإضافة إلى المعلومات المتاحة في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع الأخذ في الاعتبار البيانات المستمدة من مصادر داخلية وخارجية، بما في ذلك التقارير الفنية، والتقييمات المستقلة، والبيانات السوقية القابلة للملاحظة حيثما أمكن، وكذلك الظروف الاقتصادية والسوقية السائدة والتوقعات المستقبلية ذات العلاقة. ونظراً للطبيعة التقديرية لهذه البنود، فإنها تتطوي على درجة من عدم التأكد، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات، مما قد يؤدي إلى تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في الفترات المالية اللاحقة. ولا يمكن للإدارة أن تضمن تحقق النتائج الفعلية بما يتوافق مع هذه التقديرات، نظراً لاعتمادها على افتراضات تتعلق بأحداث مستقبلية بطبيعتها غير مؤكدة، والتي قد تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. وتقوم الإدارة بمراجعة هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل دوري في ضوء المعلومات المتاحة والتطورات اللاحقة، ويتم إثبات أثر أي تغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها التغيير وفي الفترات المستقبلية ذات العلاقة. فيما يلي الأحكام الجوهرية التي مارسها الإدارة، بالإضافة إلى التقديرات المحاسبية الرئيسية التي تنطوي على درجة من عدم التأكد وقد يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة

أولاً: الأحكام الجوهرية

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بإجراء تقييم شامل لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وذلك من خلال إعداد توقعات مالية وتدفقات نقدية مستقبلية تأخذ في الاعتبار الأداء التشغيلي المتوقع، ومستويات السيولة، وخطط التمويل، والالتزامات التعاقدية القائمة. استند هذا التقييم إلى افتراضات تتعلق بقدرة المجموعة على توليد تدفقات نقدية كافية من أنشطتها التشغيلية، بالإضافة إلى قدرتها على الحصول على التمويل اللازم عند الحاجة. ولم تحدد الإدارة وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في المستقبل المنظور. ومع ذلك، يظل هذا التقييم بطبيعته حساساً للتغيرات في ظروف السوق العقاري، ومستويات الطلب، وتوقيت تنفيذ المشاريع، مما قد يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية.

تقييم السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام على الشركات المستثمر فيها

تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كانت المجموعة تمارس سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثيراً هاماً على المنشآت المستثمر فيها، وذلك بالاستناد إلى مجموعة من العوامل، تشمل نسبة الملكية، والحقوق التصويتية، والاتفاقيات التعاقدية، والقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة. وفي الحالات التي تكون فيها الترتيبات التعاقدية معقدة أو لا تعكس نسبة الملكية بصورة مباشرة مستوى السيطرة، يتطلب هذا التقييم ممارسة حكم مهني جوهري، وقد يؤدي اختلاف تفسير هذه العوامل إلى اختلاف في أسلوب المعالجة المحاسبية.

تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة كمتداولة أو غير متداولة

تمارس الإدارة حكماً مهنياً عند تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة بالاستناد إلى نموذج أعمال المجموعة واستراتيجية الاستثمار المعتمدة. كما تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كانت هذه الاستثمارات تصنف كمتداولة أو غير متداولة، استناداً إلى نية الاحتفاظ بها، وأفق الاستثمار، وخطط التخارج المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة هذه الاستثمارات. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار مجموعة من العوامل ذات العلاقة، بما في ذلك السيولة المتوقعة للاستثمار، والقيود التعاقدية، إن وجدت، وظروف السوق السائدة، بالإضافة إلى الخطط التشغيلية والاستثمارية للمجموعة في تاريخ قائمة المركز المالي. وقد يؤثر هذا التصنيف على عرض هذه الاستثمارات ضمن الموجودات المتداولة أو غير المتداولة، إلا أنه لا يؤثر على قياسها بالقيمة العادلة. ويظل هذا الحكم حساساً للتغيرات في الاستراتيجية الاستثمارية للمجموعة أو في ظروف السوق، مما قد يؤدي إلى إعادة تصنيف هذه الاستثمارات في الفترات المالية اللاحقة.

البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2025م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

أولاً: الأحكام الجوهرية - تتمة

تصنيف العقارات

تمارس الإدارة حكماً مهماً عند تصنيف العقارات كمتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات محتفظ بها للبيع، وذلك بناءً على الغرض من الاحتفاظ بالعقار، وطبيعة استخدامه، والخطط التشغيلية المعتمدة. ونظراً لتنوع محفظة المجموعة العقارية، والتي تشمل عقارات مؤجرة، ومشاريع تحت التطوير، بالإضافة إلى أراضي خام، بما في ذلك أراضي غير محددة الاستخدام أو خاضعة لإجراءات تنظيمية، فإن هذا التصنيف يتطلب تقييماً مستمراً واستخدام حكم مهني جوهر ي. يتضمن هذا التقييم النظر في كيفية تحقيق المنافع الاقتصادية من العقار، وقد يؤدي أي تغيير في نية الاستخدام أو الظروف التشغيلية إلى إعادة تصنيف العقار، مما يترتب عليه اختلاف في أسس القياس والمعالجة المحاسبية.

تصنيف عقود الإيجار – المجموعة كمُوجر

تقوم الإدارة بتقييم شروط وأحكام عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات المؤجرة لتحديد ما إذا كانت تحتفظ بشكل جوهر ي بكافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار مجموعة من العوامل، بما في ذلك مدة عقد الإيجار مقارنةً بالعمر الاقتصادي للأصل، والقيمة الحالية للدفعات الإيجارية مقارنةً بالقيمة العادلة للأصل، بالإضافة إلى وجود أي خيارات شراء أو شروط تعاقدية أخرى قد تؤثر على نقل المخاطر والمنافع. وبناءً على هذا التقييم، يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، ويؤثر هذا التصنيف على توقيت وطبيعة الاعتراف بالإيرادات المرتبطة بهذه العقود. وقد يتأثر هذا الحكم بأي تغييرات في شروط العقود أو في الظروف الاقتصادية ذات العلاقة، مما قد يؤدي إلى اختلاف في التصنيف في الفترات المالية اللاحقة.

تحديد مدة عقود الإيجار

تمارس الإدارة حكماً مهماً عند تحديد مدة عقود الإيجار، والتي تمثل الفترة غير القابلة للإلغاء مضافاً إليها الفترات التي تشملها خيارات التمديد التي تكون المجموعة متيقنة بشكل معقول من ممارستها، أو مستبعداً منها الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء التي تكون المجموعة متيقنة بشكل معقول من عدم ممارستها. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل الاقتصادية والتشغيلية ذات العلاقة التي قد تخلق حافزاً لممارسة خيارات التمديد أو الإنهاء، بما في ذلك أهمية الأصل المستأجر للعمليات التشغيلية، وتكاليف إنهاء العقد أو استبدال الأصل، وأي تحسينات جوهرية تم إدخالها على الأصل. كما تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقود الإيجار عند حدوث أحداث جوهرية أو تغييرات في الظروف التي تقع ضمن سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة هذه الخيارات. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تعديل مدة الإيجار، وما يترتب عليها من تأثير على التزامات عقود الإيجار وحقوق استخدام الأصول في الفترات المالية اللاحقة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم الإدارة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا يتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد، وذلك لتحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيراد وفقاً لشروط العقود والأحكام النظامية ذات العلاقة. ويتم إثبات الإيراد على مدى زمني عندما يستلم العميل المنافع بشكل مترامن مع أداء المجموعة، أو عندما تنشئ أو تعزز المجموعة أصلاً يسيطر عليه العميل أثناء إنشائه، أو عندما لا يكون للأصل استخدام بديل للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في استلام المقابل عن الأداء المنجز. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في نقطة زمنية محددة. فيما يتعلق بعقود بيع العقارات تحت التطوير، ترى الإدارة أن المعيار المنطبق هو عدم وجود استخدام بديل للأصل ووجود حق نافذ في استلام المقابل عن الأداء المنجز، وعليه يتم إثبات الإيراد على مدى زمني. ويترتب على ذلك أن الاعتراف بالإيراد يتم بناءً على نسبة الإنجاز، والتي قد لا تتزامن بالضرورة مع توقيت تحصيل التدفقات النقدية من العملاء، وذلك نظراً لطبيعة عقود التطوير العقاري التي قد تتضمن جداول سداد تختلف عن نمط تنفيذ الأعمال، الأمر الذي يعكس الأساس المحاسبي للاعتراف بالإيراد مقابل الأساس النقدي للتحصيل.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

أولاً: الأحكام الجوهرية - تتمة

استيفاء التزامات الأداء - تتمة

تقوم الإدارة بقياس مدى التقدم نحو استيفاء التزامات الأداء باستخدام الطريقة التي تعكس بشكل أفضل نقل السيطرة إلى العميل، وتشمل هذه الطرق طريقة المدخلات أو طريقة المخرجات. في الحالات التي ترى فيها الإدارة أن الجهود المبذولة تمثل بصورة موثوقة الأداء المنجز، يتم استخدام طريقة المدخلات، حيث يتم إثبات الإيرادات استناداً إلى نسبة الإنجاز المحسوبة بناءً على التكاليف المتكبدة مقارنةً بإجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. وتتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف اللازمة للوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى. وفي حالات أخرى، قد يتم استخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو استيفاء التزامات الأداء، وذلك بالاستناد إلى مؤشرات مباشرة للأداء مثل تقارير الإنجاز أو الشهادات الفنية أو نسب الإنجاز المعتمدة، عندما ترى الإدارة أن هذه الطريقة تعكس بصورة موثوقة مستوى الأداء المنجز. وتُعد تقديرات تكاليف إكمال المشاريع من الأحكام والتقديرات الجوهرية للإدارة، حيث يتم مراجعتها بشكل دوري ومنظم. وقد تؤدي أي تغييرات في التكاليف المقدرة أو في نطاق الأعمال أو توقيت تنفيذ المشاريع إلى تعديل نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها، وبالتالي قد يكون لها أثر على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة

صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المتاحة للبيع

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المتاحة للبيع ضمن النشاط العادي، وذلك لتقييم مدى قابلية استرداد القيم الدفترية لهذه العقارات، حيث تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق النشاط العادي ناقصاً تكاليف الإكمال وتكاليف البيع. ويستند تحديد سعر البيع المقدر إلى تحليل شامل لظروف السوق الحالية والمتوقعة، بما في ذلك أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة، وموقع العقار، وطبيعة المشروع، ومستوى الطلب، بالإضافة إلى حالة المشروع ونسبة الإنجاز. كما يتم تقدير تكاليف الإكمال استناداً إلى دراسات فنية وتقارير تشغيلية محدثة، وتشمل تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف غير المباشرة اللازمة لإتمام المشاريع وبيعها. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك البيانات الداخلية والخارجية، إلا أنها تنطوي على درجة من عدم التأكد، خاصة فيما يتعلق بالتغيرات في أسعار السوق أو زيادة التكاليف الفعلية أو تأخر تنفيذ المشاريع. وبناءً على التقييمات التي أجرتها الإدارة، لم يتم تحديد مؤشرات تستدعي إثبات خسائر انخفاض في قيمة العقارات المتاحة للبيع يكون لها أثر جوهر ي على القوائم المالية الموحدة. قد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى انخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق عن القيم الدفترية، مما قد يستدعي إثبات خسائر انخفاض في الفترات المالية اللاحقة.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتم قياس والإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم مناسبة تعكس طبيعة هذه الأصول. ويتم تحديد القيمة العادلة بالاستناد إلى تقييمات دورية يتم إعدادها من قِبل مقيمين مؤهلين ذوي خبرة في تقييم الأصول العقارية، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات ومواقعها واستخداماتها الحالية والمتوقعة. وتعتمد أساليب التقييم المستخدمة بشكل رئيسي على منهج الدخل ومنهج السوق، وذلك بحسب طبيعة العقار وتوفر البيانات القابلة للملاحظة. وتتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، ومعدلات النمو، والتدفقات النقدية المستقبلية، بالإضافة إلى أفضل استخدام ممكن للعقار في ظل ظروف السوق. وتستند هذه الافتراضات إلى ظروف السوق في تاريخ التقييم، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات نتيجة للتغيرات في العوامل الاقتصادية أو التنظيمية أو السوقية. ويتم تصنيف غالبية القياسات المتعلقة بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، نظراً لاعتمادها على مدخلات غير قابلة للملاحظة بدرجة جوهرية. وعليه، فإن تحديد القيمة العادلة ينطوي على درجة عالية من الحكم المهني، وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة المقدرة في الفترات المالية اللاحقة. وتقوم الإدارة بمراجعة نتائج التقييمات المستقلة ومقارنتها بالبيانات الداخلية والمؤشرات السوقية المتاحة، للتأكد من معقولية القيم العادلة المعترف بها أو المفصح عنها. وتستند القيم العادلة المفصح عنها إلى التقييمات المتاحة، والتي تعكس ظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم. وقد تتأثر الفروق بين القيم الدفترية والقيم العادلة بطبيعة الأصول وتاريخ اقتنائها، بالإضافة إلى التغيرات في ظروف السوق.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تتمة

العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية للموجودات القابلة للإهلاك

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات القابلة للإهلاك لغرض احتساب مصروف الاستهلاك، وذلك بالاستناد إلى الاستخدام المتوقع للأصل، وأنماط الاستهلاك، والتقدم الفني أو التكنولوجي، بالإضافة إلى العوامل التشغيلية والبيئية ذات العلاقة. ويتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري، أو عند وجود مؤشرات تدل على تغير في نمط استخدام الأصل أو أدائه، مثل التغيرات في الخطط التشغيلية، أو مستويات الاستخدام، أو التطورات التقنية. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، إلا أنها تنطوي على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الظروف التشغيلية أو الاقتصادية. وقد تؤدي أي تغييرات في الأعمار الإنتاجية أو القيم المتبقية إلى تعديل مصاريف الاستهلاك في الفترات المالية اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم تقييم وجود مؤشرات على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية، وعند وجودها يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، باستخدام نماذج التدفقات النقدية المخصومة، والتي تعتمد على افتراضات رئيسية مثل معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو. تنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو التشغيلية أو السوقية. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تعديل القيم القابلة للاسترداد، مما قد يؤثر على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

تقديرات تكاليف إتمام المشاريع

يتم الاعتماد على تقدير تكاليف إتمام المشاريع لتحديد نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها، حيث يتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالاستناد إلى نسبة التكاليف المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع أو عقد، بما يعكس نمط الوفاء بالتزامات الأداء. وتتضمن هذه التقديرات تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف الأخرى اللازمة للوفاء بالتزامات التعاقدية، بما في ذلك التكاليف المباشرة وغير المباشرة المرتبطة بتنفيذ المشاريع. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار أثر تعديلات العقود عند تحديد إجمالي التكاليف المقدرة ونسبة الإنجاز. ويتم تحديث هذه التقديرات بشكل دوري بناءً على تقدم الأعمال الفعلي وظروف التنفيذ. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، وقد تتأثر بالتغيرات في نطاق الأعمال أو التكاليف الفعلية أو ظروف التنفيذ. كما تقوم الإدارة بتقدير ما إذا كان من المتوقع أن تتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة الإيرادات المتوقعة لأي مشروع أو عقد، ويُعد هذا التقييم جزءاً من التقديرات الجوهرية التي قد تؤثر على نتائج الفترات المالية. وقد تؤدي أي تغييرات في التكاليف المقدرة إلى تعديل نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

تحديد سعر المعاملة

تقوم الإدارة بتحديد سعر المعاملة لكل عقد من عقودها مع العملاء، والذي يمثل مقدار المقابل المتوقع الحصول عليه مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة. ويتطلب ذلك استخدام تقديرات تتعلق بالمقابل المتغير، بما في ذلك الخصومات أو الغرامات أو الحوافز التعاقدية، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد وشروطه. ويتم تقدير المقابل المتغير باستخدام الأسلوب الذي يعكس بشكل أفضل المبلغ المتوقع استحقاقه، بما في ذلك طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية وظروف العقد والعوامل المستقبلية ذات العلاقة. وتعتمد هذه التقديرات على افتراضات تتعلق بتحقيق الشروط التعاقدية ومستوى الأداء، وقد تتأثر بالتغيرات في ظروف التنفيذ أو الاتفاقيات مع العملاء. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه التقديرات إلى تعديل الإيرادات المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تتمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تتمة

خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم الإدارة بتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لقياس خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية، وذلك من خلال تجميعها ضمن مجموعات متجانسة وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة بالاستناد إلى الخبرة التاريخية لأنماط التعثر، مع تعديلها، عند الاقتضاء، لتعكس المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك الظروف الاقتصادية العامة ذات العلاقة، وذلك بالقدر الذي يعكس تقدير الإدارة لمخاطر الائتمان. وتعتمد هذه التقديرات بشكل رئيسي على تحليل أعمار الديون وأنماط السداد التاريخية، ويتم مراجعتها وتحديثها بشكل دوري في ضوء المعلومات المتاحة والتغيرات في سلوك العملاء. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار عند الاقتضاء وجود ضمانات تعاقدية لبعض الأرصدة عند تقييم مخاطر الائتمان وتقدير الخسائر المتوقعة، حيث تساهم هذه الضمانات في الحد من التعرض لمخاطر عدم التحصيل. وتنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الجدارة الائتمانية للعملاء أو الظروف الاقتصادية، ولا سيما في القطاعات أو العملاء الذين يظهرون مؤشرات ارتفاع في مخاطر الائتمان. كما قد لا تعكس هذه النماذج بشكل كامل جميع التغيرات المحتملة في مخاطر الائتمان، خاصة في حال حدوث تقلبات اقتصادية غير متوقعة، مما قد يؤدي إلى تعديل الخسائر الائتمانية المتوقعة في الفترات المالية اللاحقة.

القيمة العادلة للأدوات المالية (بما في ذلك المدخلات غير القابلة للملاحظة - المستوى الثالث)

عند عدم توفر أسعار سوقية نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية باستخدام نماذج تقييم مناسبة تعتمد، قدر الإمكان، على مدخلات قابلة للملاحظة. وفي الحالات التي تعتمد فيها التقييمات على مدخلات غير قابلة للملاحظة (المستوى الثالث)، يتطلب ذلك استخدام تقديرات جوهرية من قبل الإدارة. وتشمل هذه التقديرات، على سبيل المثال، تحديد التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ومعدلات الخصم المناسبة، والافتراضات المتعلقة بالأداء المالي المستقبلي للجهات المستثمر فيها، وذلك وفقاً لطبيعة كل استثمار والبيانات المتاحة في تاريخ التقرير. كما قد تتطلب هذه التقديرات استخدام أحكام مهنية لتحديد مدى ملاءمة نماذج التقييم المستخدمة ومدى تمثيلها للقيمة العادلة في ظل ظروف السوق الحالية. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، إلا أنها تنطوي على درجة من عدم التأكد، نظراً لاعتمادها على افتراضات غير قابلة للملاحظة بشكل مباشر. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تأثيرات جوهرية على القيم العادلة المقدرة، وبالتالي على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

الزكاة

يتطلب تحديد مخصص الزكاة استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، وذلك عند احتساب الوعاء الزكوي والريخ الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة جباية الزكاة المطبقة في المملكة العربية السعودية، والتي تخضع لعدد من التفسيرات والتطبيقات العملية. وتعتمد هذه التقديرات على تفسير الإدارة للأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بالإضافة إلى الممارسات المتبعة، وذلك في ضوء طبيعة أنشطة المجموعة ومعاملاتها. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي عن المبالغ المقدرة والمسجلة في القوائم المالية الموحدة نتيجة لنتائج الفحص الزكوي أو تسوية الاعتراضات، كما قد تنشأ فروقات نتيجة اختلاف في التفسير أو التطبيق بين الإدارة والجهات المختصة، مما قد يؤدي إلى تعديل مخصص الزكاة في الفترات المالية اللاحقة.

المخصصات

يتطلب تحديد المخصصات استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، خاصة فيما يتعلق بتقييم احتمال وجود التزام حالي يستدعي تدفقات نقدية خارجية، وتقدير المبلغ وتوقيت التدفقات النقدية اللازمة لتسوية هذا الالتزام. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك طبيعة الالتزام، والتجارب السابقة، والآراء والاستشارات القانونية، عند الاقتضاء، وغيرها من العوامل ذات العلاقة. وتنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، لا سيما في الحالات التي تتعلق بالتزامات محتملة أو قضايا قانونية أو مطالبات غير مؤكدة، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات المسجلة. وتقوم الإدارة بمراجعة المخصصات بشكل دوري وتحديثها عند توفر معلومات جديدة، وقد يؤدي أي تغيير في التقديرات إلى تعديل المبالغ المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

رسوم الأراضي البيضاء

يتطلب تقييم الالتزامات المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، خاصة فيما يتعلق بتحديد ما إذا كانت الأراضي المملوكة للمجموعة تخضع لتطبيق الرسوم وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وكذلك تقييم ما إذا كان قد نشأ التزام حالي يستدعي إثبات مصروف والتزام في القوائم المالية، بما في ذلك تقييم احتمالية نشوء الالتزام وفقاً لظروف كل حالة. وتشمل هذه التقديرات تقييم الحالة النظامية للأراضي، وطبيعة استخداماتها، ومدى خضوعها للرسوم، بالإضافة إلى دراسة الحالات التي تكون فيها الرسوم محل اعتراض أو نزاع مع الجهات المختصة. وتعتمد هذه التقديرات على تفسير الإدارة للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، وعلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، وقد تتأثر بالتغيرات في الأنظمة أو في تفسيرها أو في نتائج الاعتراضات أو النزاعات القائمة. وتتطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، وقد تؤدي أي تغييرات في الافتراضات أو نتائج الإجراءات النظامية إلى تعديل المبالغ المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

التزامات منافع محددة للموظفين

يتم تحديد التزامات المنافع المحددة للموظفين باستخدام تقييمات اكتوارية تتطلب استخدام افتراضات جوهرية من قبل الإدارة. وتشمل هذه الافتراضات تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب والمزايا، ومعدلات دوران الموظفين، ومعدلات الوفيات، وذلك بالاستناد إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير. وتتطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد نظراً لطبيعتها طويلة الأجل، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن الافتراضات المستخدمة نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو الديموغرافية. كما أن هذه الالتزامات بطبيعتها حساسة للتغيرات في الافتراضات الاكتوارية المستخدمة. ويتم مراجعة هذه الافتراضات بشكل دوري، وقد تؤدي أي تغييرات فيها إلى تأثيرات على قيمة الالتزام المعترف به في الفترات المالية اللاحقة.

معدل الاقتراض الإضافي لعقود الإيجار

عند عدم توفر معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، تستخدم الإدارة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد التزامات عقود الإيجار، والذي يتطلب استخدام أحكام وتقديرات جوهرية. ونظراً لطبيعة بعض عقود الإيجار طويلة الأجل التي تمتد لفترات زمنية غير معتادة، فإن تحديد معدل مناسب يتطلب استخدام الحكم المهني، حيث لا تتوفر بيانات سوقية مباشرة لتمويل بمدد مماثلة. وبناءً عليه، تقوم الإدارة بالاستناد إلى معلومات سوقية قابلة للملاحظة، بما في ذلك معدلات مرجعية ذات علاقة، مع إجراء التعديلات اللازمة لتعكس مدة العقد، وطبيعة الأصول المستأجرة، وخصائص التمويل الخاصة بالمجموعة. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في حينه، وتتطوي على درجة من عدم التأكد نظراً لطبيعة الافتراضات المستخدمة، خاصة فيما يتعلق بمواءمة البيانات السوقية مع عقود ذات مدد طويلة. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات أو في ظروف السوق إلى تعديل التزامات عقود الإيجار في الفترات المالية اللاحقة.

٧ - المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، تم تحديد القطاعات التشغيلية للمجموعة استناداً إلى التقارير الداخلية التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي، وذلك لغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تنظيم أعمال المجموعة بشكل رئيسي على أساس طبيعة المنتجات والخدمات المقدمة، وتمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم إعداد التقارير بشأنها فيما يلي:

- (أ) قطاع تأجير العقارات
(ب) قطاع بيع العقارات
(ج) قطاع مشاريع البنية التحتية
(د) قطاع المشاريع الإنشائية
(هـ) قطاع خدمات إدارة المرافق

يتم تقييم أداء القطاعات التشغيلية استناداً إلى إجمالي الربح / (الخسارة)، باعتباره المؤشر الذي تستخدمه الإدارة في تقييم الأداء واتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد. يتم تسجيل ومتابعة بعض المصروفات التشغيلية العامة، بما في ذلك المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف التسويقية، بالإضافة إلى أعباء التمويل والإيرادات والمصاريف الأخرى، على أساس إجمالي ولا يتم تخصيصها على القطاعات التشغيلية. ويعود ذلك إلى أن تخصيصها على هذا الأساس لا يعكس بصورة موثوقة الأداء الفعلي لكل قطاع. كما لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات على مستوى القطاعات التشغيلية، حيث تتم إدارتها ومتابعتها وفقاً للمجلات المحاسبية للكيانات القانونية، بما في ذلك العقارات المرهونة المرتبطة بترتيبات التمويل، ولا يتم مراجعتها أو تقييم أدائها على أساس قطاعي من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي، وإنما يتم النظر إليها ضمن المركز المالي الإجمالي للمجموعة. تتم ممارسة الأنشطة الجوهرية للمجموعة داخل المملكة العربية السعودية، وعليه فإن المجموعة لا تعرض معلومات جغرافية منفصلة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية للقطاعات التشغيلية، والتي تتوافق مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المجموع
الإيرادات	٣٦٦,٨٧٣	٦٤٤,٥٢٠	٧٨١,٢٤٦	٤١,٤٠	٨٢,٣٠٦	١,٨٨٠,٠٨٥
تكلفة الإيرادات	(١٥٠,٧٣٥)	(٣٣٨,٣٤٤)	(٤٥٦,٨٩٥)	(٤٨,١٧٢)	(٦٧,٠٤٢)	(١,٠٥٧,١٨٨)
إجمالي الربح / (الخسارة)	٢١٦,١٣٨	٣٠٦,١٧٦	٣٢٤,٣٥١	(٤٤,٠٣٢)	١٦,٢٦٤	٨٢٢,٨٩٧
٢٠٢٤م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المجموع
الإيرادات	٣٣٧,٩٩٥	٥٦٥,٨٠٢	٩٧٤,٤٢١	٤٧,٧٠١	٦١,٧٤٩	١,٩٨٧,٦٦٨
تكلفة الإيرادات	(١٤٥,٧٩١)	(٢٩٧,٢٦٧)	(٧٢٩,٧٧١)	(٥٦,٧٠٢)	(٤٨,٨٠٤)	(١,٢٧٨,٣٣٥)
إجمالي الربح / (الخسارة)	١٩٢,٢٠٤	٣٦٨,٥٣٥	٢٤٤,٦٥٠	(٩,٠٠١)	١٢,٩٤٥	٧٠٩,٣٣٣

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩- عقارات استثمارية

الإجمالي م ٢٠٢٤	الإجمالي م ٢٠٢٥	الأصول الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	الأثاث والديكورات	المباني	الأراضي	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥م إضافات المحول إلى العقارات المتاحة للبيع المحول إلى شركة زميلة
٦,٤٥٢,٨٠٢	٦,٦١٢,٩٩٩	٥٠٤,٦٦٨	٦٤٤,٥٣١	٦٤٦,٣٥٠	١,٦٠١,٦٧٢	٣,٨٦٢,١٢٨	
١٦٥,٠٠٦	٢٩٩,٣٩٤	٢٩٧,٤٨٦	١,٨١٩	٨٩			
(٤,٨٠٩)	(٤٤,٨٩٣)	-	-	-	-	(٤٤,٨٩٣)	
-	(١٧,٤٦٧)	-	-	-	-	(١٧,٤٦٧)	
٦,٦١٢,٩٩٩	٦,٨٥٠,٠٣٣	٨٠٢,١٥٤	٦٤٦,٣٥٠	٦٤٦,٣٥٠	١,٦٠١,٦٧١	٣,٧٩٩,٧٦٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
١,٠١٨,٦٣٦	١,٠٧٤,٣٠٨	-	٣٩٨,٠٢٧	٣٩٨,٠٢٧	٦٧٦,٢٨١	-	الإستهلاك
٥٥,٦٧٢	٧٩,٥٧٠	-	٤٥,٤٥٧	٤٥,٤٥٧	٣٤,١١٣	-	في ١ يناير ٢٠٢٥م
١,٠٧٤,٣٠٨	١,١٥٣,٨٧٨	-	٤٤٣,٤٨٤	٤٤٣,٤٨٤	٧١٠,٣٩٤	-	المحمل للسنة
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
	٥,٦٩٦,١٥٥	٨٠٢,١٥٤	٢٠٢,٨٦٦	٢٠٢,٨٦٦	٨٩١,٣٦٧	٣,٧٩٩,٧٦٨	صافي القيمة الدفترية:
							٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
٥,٥٣٨,٦٩١	٥,٤٦٦,٦٦٨	٥٤٦,٥٠٤	٢٤٦,٥٠٤	٢٤٦,٥٠٤	٩٢٥,٣٩١	٣,٨٦٢,١٢٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

تم تحميل كامل مصروف استهلاك العقارات الاستثمارية على تكلفة الإيرادات، نظراً لارتباط هذه الأصول بشكل مباشر بتوليد الإيرادات.

-٣٤-

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- ممتلكات ومعدات

الإجمالي م ٢٠٢٤	الإجمالي م ٢٠٢٥	السيارات	الحاسب الآلي	الأثاث والديكورات	الأدوات والمعدات	المباني	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٥م إضافات خلال السنة استعدادات خلال السنة
١٨٢,٦٤٠	١٨٢,٩٦١	١٥,٧٣٥	١٧,١٥٥	٣٥,٢٢٣	١٠٢,٢٢٠	١٢,٦٢٨	
٧,٩٢٨	٢١,٤٤١	٨٣١	١,٣٥٨	١٧,٠٣٢	٢,٢٢٠	-	
(٦,٦٠٧)	(٣,٧٦٧)	(١,٦٤٦)	(٦٩٧)	(١,٢٩٣)	(١٣١)	-	
١٨٣,٩٦١	٢٠١,٦٣٥	١٤,٩٢٠	١٧,٨١٦	٥٠,٩٦٢	١٠٥,٣٠٩	١٢,٦٢٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
١٥٢,٦٣٦	١٥٥,٣٥٩	١١,٩٩٨	١٣,٤٧٩	٢٤,٢٠٥	٩٧,٤٥٩	٨,٤١٨	مجموع الاستهلاك
٧,٦٨٧	١٤,٢١٢	١,٩٠٨	١,٩٧٧	٦,٨٦٤	٣,١٥٠	٣١٣	في ١ يناير ٢٠٢٥م
(٤,٩٦٤)	(٣,٤٨٤)	(١,٤٠١)	(٦٩٧)	(١,٢٨٢)	(١٠٤)	-	المحمل خلال السنة
١٥٥,٣٥٩	١٦٦,٠٨٧	١٢,٥٠٥	١٤,٧٥٩	٢٩,٧٨٧	١٠٠,٣٠٥	٨,٧٣١	استعدادات خلال السنة
							في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
	٣٥,٥٤٨	٢,٤١٥	٣,٠٥٧	٢١,١٧٥	٥,٠٠٤	٣,٨٩٧	صافي القيمة الدفترية:
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
٢٨,٦٠٢	٣٥,٥٤٨	٣,٧٣٧	٣,٦٧٦	١١,٠١٨	٥,٩١١	٤,٢١٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

تم تحميل مصروف الاستهلاك على بنود قائمة الرجح أو الخصارة الموحدة وفقاً لطبيعة الاستخدام، حيث بلغ المحمل على تكلفة الإيرادات ١٠,١٥٨ ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٥,٩١٩ ألف ريال سعودي)، بينما بلغ المحمل على المصروفات العمومية والإدارية ٤,٠٥٤ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١,٧٦٨ ألف ريال سعودي).

-٣٣-

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩ - عقارات استثمارية - تتمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الجوهرية، يتم قياس العقارات الاستثمارية وفق نموذج التكلفة، حيث تظهر بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات أعضائها مقيمون مستقلون، وهم مكتب باركود وأولات للتقييم العقاري، وهم مقيمون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ولديهم مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة في تقييم العقارات الاستثمارية المماثلة. وتشير هذه التقييمات إلى أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تزيد بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية، حيث تجاوزت ١٥ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ١٦ مليار ريال سعودي). كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تتضمن العقارات الاستثمارية أصولاً بقيمة دفترية تبلغ ٣,٣ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٣,٢ مليار ريال سعودي) مرهونة مقابل القروض والتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة. كذلك تتضمن العقارات الاستثمارية مباني قائمة وأعمالاً رأسمالية تحت التنفيذ بقيمة دفترية تبلغ ٧٥٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٦٩١ مليون ريال سعودي)، والمقامة على أرض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح مددها بين ٢٨ و ٩٩ سنة. وترى الإدارة أن هذه الأصول تُستخدم أو يجري تطويرها بغرض توليد إيرادات إيجارية من خلال تأجيرها للغير، أو جعلها قابلة للتأجير في المستقبل، وذلك بما يتماشى مع نموذج أعمال المجموعة.

أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

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 هذا 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 ٤٣٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. (٢٠٢٤ م: ٤٣٨ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ١,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. (٢٠٢٤ م: ١,٧ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيمون المذكورون أعلاه.

ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١ م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أراضي 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 الأراضي. لا يزال تأثير هذا 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 للأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٨ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيمون المذكورون أعلاه.

١٠ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

خلال السنة المالية ٢٠١٦ م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في أدوات الدين بالتكلفة المطفأة. طالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها والتي تزيد عن مبلغ ٢٠٦ مليون ريال سعودي، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك. وخلال السنة المالية ٢٠٢١ م، أقامت المجموعة دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي ببرد الدعوى. وبناء عليه، وخلال السنة المالية ٢٠٢٢ م، قامت المجموعة برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار وصدر حكم ابتدائي ببرد الدعوى لتقديمها قبل أوانها. وقامت المجموعة بالاعتراض على الحكم، وصدر حكم من محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي وإعادة الدعوى إلى المحكمة التجارية لنظر الدعوى. وخلال السنة المالية ٢٠٢٤ م، صدر حكم نهائي من محكمة الاستئناف يلزم الضامن للاستثمار بدفع مبلغ وقدره ١٨٧,٥ مليون ريال سعودي لصالح المجموعة. وقامت المجموعة بتقديم طلب تنفيذ الحكم لدى محكمة التنفيذ، ولا يزال طلب التنفيذ قائماً كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

فيما يلي بيان باستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
٢٩٧,٣٠٦	٢٩٨,٧٩٢
٦١,٤٠٥	-
٦٠,٤١٦	١٣,٤٨١
٤١٩,١٢٧	٣١٢,٢٧٣

شركة الرياض القابضة

شركة أبراج التلال للتطوير العقاري

شركة انفرارود بنية المحدودة

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
٣١٢,٢٧٣	٢٩٥,٣٤٩
٤٣,٩٣٨	٢,٩٧٥
١٧,٤٦٧	-
٦٠,١٧٠	٥٥,٦١٤
(٤,٧٢٢)	(٣١,٦٦٦)
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)
٤١٩,١٢٧	٣١٢,٢٧٣

الرصيد في بداية السنة

استثمارات نقدية خلال السنة

محول من العقارات الاستثمارية خلال السنة

الحصة في ربح السنة

الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى

توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

شركة الرياض القابضة

تم تأسيس شركة الرياض القابضة خلال السنة المالية ١٩٨٦ م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يبلغ رأس مال الشركة مليار ريال سعودي، بلغت حصة المجموعة فيه ١٦٦,٦٦٦ مليون ريال سعودي بما يمثل نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪. تُصنف الشركة كشركة زميلة نظراً لتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها، ويتم المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. ترى الإدارة أن هذا الاستثمار ذو أهمية استراتيجية ضمن محفظة استثمارات المجموعة، في ضوء طبيعة ملكية الشركة المستثمر فيها والبيئة التشغيلية المرتبطة بها. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
٥٢٨,٠٨٣	٨٦١,١٢٦
٢,٣٣٢,٤٠٠	١,٩٧٥,٥٢٧
(١٥٦,١٠٣)	(١٣٥,٥٢٧)
(٩٢٠,٥٣٧)	(٩٠٨,٣٦٩)
١,٧٨٣,٨٤٣	١,٧٩٢,٧٥٧
٢٩٧,٣٠٦	٢٩٨,٧٩٢

حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٢ - استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يوضح الجدول التالي استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر:

القيمة العادلة		نسبة الملكية		
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١١٧,١٨٩	٨٩,٨١٨	٩,٤٨٪	٩,٤٨٪	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
١٧٣,١٤٣	٧٧,٢٠١	٠,٧٦٪	٠,٣١٪	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
٥٦,٤٠١	٥٠,٨٢٠	٩,١٨٪	٩,١٨٪	شركة دار التملك
٤٢,٠٧٨	٧٣,٣٦٣	٢,١١٪	٢,١١٪	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
٢٦,٤٦١	٢٢,٢٨٣	٤,١٠٪	٤,١٠٪	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٥٠	٣٩	٠,٠٠١٪	٠,٠٠١٪	شركة طيبة للاستثمار
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤			

فيما يلي ملخص الحركة على استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٦٦,٣٩٧	٤١٥,٣٢٢	الرصيد في بداية السنة
٤٩,٨٨٠	٣١,٣٢٤	صافي التغير في القيمة العادلة
(٩٥٥)	(١٣٣,١٢٢)	المستبعد خلال السنة
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤	الرصيد في نهاية السنة

تم تصنيف الاستثمار في شركة أم القرى للتنمية والإعمار ضمن الموجودات المتداولة، في ضوء نية الإدارة التخلص من هذا الاستثمار خلال الاثني عشر شهراً التالية لتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وهو ما يتماشى مع عمليات البيع الجزئي التي تمت خلال السنة، وبما يتوافق مع استراتيجية إدارة الاستثمارات المعتمدة لدى المجموعة. وفيما يلي تبيان الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قائمة المركز المالي الموحدة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
-	٧٧,٢٠١	موجودات متداولة
٤١٥,٣٢٢	٢٣٦,٣٢٣	موجودات غير متداولة
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤	

فيما يلي بيان بتوزيعات الأرباح المستلمة من استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢,٢٠٣	-	شركة دار التملك
١,٦٤٢	١,٧٦٩	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
-	٦٩٦	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
١	١	شركة طيبة للاستثمار
٣,٨٤٦	٢,٤٦٦	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك - تتمة

شركة أبراج التلال للتطوير العقاري

تم تأسيس شركة أبراج التلال للتطوير العقاري خلال النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢٤م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، برأس مال قدره ١٠٠ ألف ريال سعودي، وتبلغ حصة المجموعة فيه ٢٥ ألف ريال سعودي، بما يمثل نسبة ملكية قدرها ٢٥٪. ولم يكن لهذا الاستثمار أثر مالي جوهري على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تهدف الشركة إلى تطوير مجمعات تعليمية على أرض مملوكة من قبل الشركاء، وقد تم خلال الفترة اللاحقة للتأسيس نقل ملكية تلك الأراضي إلى الشركة لتمكينها من ممارسة نشاطها. كما قام الشركاء بضخ مساهمات إضافية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م لتمويل أعمال التطوير بالمشروع، وذلك بما يتناسب مع نسب ملكيتهم. وتُصنف الشركة كشركة زميلة نظراً لثمنتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها، ويتم المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. وترى الإدارة أن هذا الاستثمار يتماشى مع طبيعة أنشطة المجموعة ويعزز تنوع استثماراتها في القطاع العقاري. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة أبراج التلال للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
-	٣٢,٠٨٧	موجودات متداولة
-	٢٢٧,٦٣٢	موجودات غير متداولة
-	(١٤,٠٩٩)	مطلوبات متداولة
-	٢٤٥,٦٢٠	حقوق الملكية
-	٦١,٤٠٥	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٢٥٪

شركة انفرارود بنية المحدودة

تم تأسيس شركة انفرارود بنية المحدودة خلال النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢٣م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يبلغ رأس مال الشركة ٦ مليون ريال سعودي، بلغت حصة المجموعة فيه ٣ مليون ريال سعودي، بما يمثل نسبة ملكية قدرها ٥٠٪. ودخلت المجموعة، من خلال إحدى شركاتها التابعة، في هذا المشروع المشترك مع شركة انفرارود للمقاولات المحدودة، لتنفيذ أعمال البنية التحتية لأحد المشاريع الكبرى في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويُصنف هذا الاستثمار كمشروع مشترك نظراً لوجود سيطرة مشتركة بين الأطراف، ويتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة انفرارود بنية المحدودة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٥٩,٥٩٠	٤٢٦,٥٦٤	موجودات متداولة
٤٥,٩٧٢	٧٦,٦٩٦	موجودات غير متداولة
(٢٧٨,٢٩٣)	(٣٨١,٦٥٠)	مطلوبات متداولة
(٣٠٧)	(٧٧٨)	مطلوبات غير متداولة
٢٦,٩٦٢	١٢٠,٨٣٢	حقوق الملكية
١٣,٤٨١	٦٠,٤١٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

١٣ - موجودات حق الاستخدام

أبرمت المجموعة عدة عقود إيجار، تتعلق بشكل رئيسي بأراضٍ في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، وتتراوح مددها بين ٢٨ و ٩٩ سنة. كما تشمل عقود الإيجار الأخرى على مستوى المجموعة ترتيبات إيجار ذات مدد أقصر، لا تتجاوز في الغالب خمس سنوات. تستخدم هذه الأصول المستأجرة في الأنشطة التشغيلية للمجموعة. فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتغيرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٣٦,٨٥٥	٢١٠,٧٠٨	الرصيد في بداية السنة
٧٦,٥٩١	٣,١٦٢	إضافات خلال السنة
(٢,٧٣٨)	(٨,٩٨٦)	مصروف الاستهلاك المحمل خلال السنة
٢١٠,٧٠٨	٢٠٤,٨٨٤	الرصيد في نهاية السنة

يوضح الجدول التالي توزيع مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام المُعترف به ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١,٤٠٠	٦,٣٣٦	تكلفة الإيرادات
١,٣٣٨	٢,٦٥٠	مصروفات عمومية وإدارية
٢,٧٣٨	٨,٩٨٦	

١٤ - عقارات متاحة للبيع

تمثل العقارات المتاحة للبيع أراضي وحدات عقارية تحت التطوير أو جاهزة للبيع ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، وفقاً للسياسات المحاسبية المعتمدة. وبشكل عام، لا ترى الإدارة وجود مؤشرات جوهرية على انخفاض قيمة العقارات المتاحة للبيع إلى ما دون قيمها الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وذلك في ضوء التحليلات والتقييمات المتاحة. وقد تظهر في بعض الحالات المحدودة فروقات بين التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق لبعض العقارات، إلا أن الإدارة ترى أن أثرها غير جوهري على القوائم المالية الموحدة ككل. خلال إعداد القوائم المالية الموحدة لهذه السنة الحالية، قامت الإدارة بإعادة عرض بند العقارات تحت التطوير ليصبح العقارات المتاحة للبيع، وذلك بما يعكس بشكل أفضل طبيعة هذه العقارات، دون أن يترتب على ذلك أي تغيير في أسس القياس أو المعالجة المحاسبية. يتم تصنيف العقارات المتاحة للبيع كموجودات متداولة أو غير متداولة استناداً إلى التوقيت المتوقع لبيعها، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة المشروع ومرحلة تطويره وخطط الإدارة للتخرج، وذلك بما يتماشى مع دورة الأعمال الاعتيادية للمجموعة. وفيما يلي تبويب العقارات المتاحة للبيع في قائمة المركز المالي الموحدة:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٢٦٧,٣٢٧	٢٤٣,٦٠٣	موجودات متداولة
٣٨١,٢٦٩	٣٨٦,٧٠٥	موجودات غير متداولة
٦٤٨,٥٩٦	٦٣٠,٣٠٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

١٤ - عقارات متاحة للبيع - تتمة

فيما يلي بيان بالعقارات المتاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٧,٩٤٢	١٧,٩٤٢	تكلفة الوحدات الجاهزة للبيع
-	٥٧٢	تكلفة الأراضي المتاحة للبيع
٦٣٠,٦٥٤	٦١١,٧٩٤	تكلفة الأراضي والأعمال الرأسمالية الخاصة بالعقارات تحت التطوير
٦٤٨,٥٩٦	٦٣٠,٣٠٨	

١٥ - مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٦٥,٠٥٩	٢٩,٠١٨	دفعات مقدمة للموردين
٣٠,٨٤١	٤١,٣٧٤	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٣٤,٩٩٨	١٦,٦٦٨	هامش نقدي مقابل خطابات الضمان
١٥٧,٢٩٣	١٦٩,٦٧٧	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة - (إيضاح رقم ٣٢)
٦٤,١٥٢	٥٨,٣٧٣	أصول العقود
١٧,٤٣٩	٩,٠٢٠	أخرى
(٢١,٣٥٠)	(١٤,٩٣٦)	مخصص انخفاض في قيمة أرصدة المدينين الآخرين
٣٤٨,٤٣٢	٣٠٩,١٩٤	

يتم تكوين مخصص مقابل بعض أرصدة المدينين الآخرين عند وجود مؤشرات على انخفاض قابليتها للاسترداد، وذلك استناداً إلى تقييم الإدارة لطبيعة هذه الأرصدة وعمرها، وبما يعكس أفضل تقدير متاح في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. فيما يلي ملخص الحركة على مخصص انخفاض في قيمة أرصدة المدينين الآخرين خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٦,٥٦٥	٢١,٣٥٠	الرصيد في بداية السنة
٤,٧٨٥	-	المكون خلال السنة
-	(٦,٤١٤)	مخصص انتفت الحاجة إليه وتم عكسه في الإيرادات الأخرى
٢١,٣٥٠	١٤,٩٣٦	الرصيد في نهاية السنة

١٦ - مديون تجاريون

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٦٦٤,٨٨٧	٣٤٤,٣١٣	إجمالي الذمم المدينة التجارية
(١٣٤,٢٠٣)	(١٤٤,٥٤٠)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٣٠,٦٨٤	١٩٩,٧٧٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦ - مدينون تجاريون - تتمة

تقوم الإدارة بتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لقياس مخصص خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية، وذلك بالاستناد إلى الخبرة التاريخية لأنماط التعثر وتحليل أعمار الديون، مع تعديلها، عند الاقتضاء، لتعكس المعلومات المتاحة في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الظروف الاقتصادية ذات العلاقة. فيما يلي ملخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	
١٣٤,٢٠٣	١٢٥,٩١٢	الرصيد في بداية السنة
١٣,٤٦٤	٨,٢٩١	المكون خلال السنة
(٣,١٢٧)	-	ديون مشطوبة خلال السنة
<u>١٤٤,٥٤٠</u>	<u>١٣٤,٢٠٣</u>	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر:

الإجمالي	١ - ٩٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	١٨١ - ٢٧٠ يوماً	٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	أكثر من سنة
٢٠٢٥م	١٠٩,٦٥٣	٢١,٥٨٧	٢٤,٢٢٤	١٣,٧٨٠	١٧٥,٠٦٩
٢٠٢٤م	٥٠٦,٦٤٧	٢٢,٨٩٢	١٢,٧٧٢	١٣,٢٨١	١٠٩,٢٩٥

وفي ضوء طبيعة بعض العقود والترتيبات القائمة مع العملاء، لا ترى الإدارة أن جميع الأرصدة المتأخرة تعكس بالضرورة ضعفاً في قابلية التحصيل أو ارتفاعاً في مخاطر الائتمان.

١٧ - نقد وما في حكمه

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	
٧٥٢,٦٠٤	٧٩٦,٧٥٨	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
٨٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	ودائع بنكية قصيرة الأجل
<u>١,٥٥٢,٦٠٤</u>	<u>١,٠٧٦,٧٥٨</u>	

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تشمل الأرصدة النقدية مبالغ قدرها ٤٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٥٩٥ مليون ريال سعودي)، وذلك مقابل مبالغ محصلة من العملاء بموجب ترتيبات بيع العقارات تحت التطوير، حيث تم إيداع هذه المبالغ في حسابات بنكية مفيدة وفقاً للمتطلبات التنظيمية ذات العلاقة. وتستخدم هذه الأرصدة في تمويل المشاريع المرتبطة بها، ويجوز للمجموعة، بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، سحب أي فائض عن احتياجات تلك المشاريع. كما يمكن سحب كامل الأرصدة بعد استكمال المشاريع المرتبطة بها وفقاً للأنظمة المعمول بها.

تمثل الودائع البنكية قصيرة الأجل ودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق أصلية لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، ويمكن تحويلها بسهولة نقد، كما أنها تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغير في القيمة، وعليه يتم تصنيفها ضمن النقد وما في حكمه. أما الودائع ذات فترات الاستحقاق التي تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وتستحق خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، فيتم عرضها كبنود مستقل ضمن الموجودات المتداولة تحت مسمى ودائع بنكية لأجل.

إن الودائع البنكية لدى المجموعة تتم وفق منتجات مصرفية معتمدة من اللجان الشرعية لدى البنوك ذات العلاقة، وتحقق عوائد يتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى تحت مسمى إيرادات مالية، في حين لا يترتب على الأرصدة النقدية لدى البنوك أي عوائد.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة العقارية السعودية البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٢٠٢٤م: ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٣٧٥ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. وقد تمت زيادة رأس المال خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من مبلغ ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي، ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار بمبلغ ٢٢٢,٧ مليون ريال سعودي.

١٩ - احتياطي نظامي

إن الاحتياطي النظامي المدرج في القوائم المالية الموحدة، والبالغ رصيده ٧٢٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قد تم تكوينه بموجب نظام الشركات السابق والنظام الأساسي السابق للشركة. ونتيجة للتعديلات التي طرأت على نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، تم إلغاء شرط تجنيب الاحتياطي النظامي. وعليه، يبقى الرصيد القائم من الاحتياطي النظامي ضمن حقوق الملكية دون إجراء عليه، وذلك إلى حين اتخاذ قرار بشأنه من قبل الجمعية العامة.

٢٠ - احتياطي اتفاقي

إن الاحتياطي الاتفاقي المدرج في القوائم المالية الموحدة، والبالغ رصيده ١٠,٠٥١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قد تم تكوينه بموجب النظام الأساسي السابق للشركة. ونتيجة للتعديلات التي طرأت على النظام الأساسي للشركة، تم إلغاء شرط تجنيب الاحتياطي الاتفاقي. وعليه، يبقى الرصيد القائم من الاحتياطي الاتفاقي ضمن حقوق الملكية دون إجراء عليه، وذلك إلى حين اتخاذ قرار بشأنه من قبل الجمعية العامة.

٢١ - احتياطات أخرى

تتكون الاحتياطات الأخرى من بنود الدخل الشامل الأخر المتراكمة والتي يتم عرض حركتها ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. وفي تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تشمل ما يلي:

٢٠٢٥م	٢٠٢٤م	
٧٩,٤٤٤	١٣٠,٩٤٨	احتياطي التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأدوات المالية
(٥,٧٥١)	(٢,٤٧١)	احتياطي إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
<u>٧٣,٦٩٣</u>	<u>١٢٨,٤٧٧</u>	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٢ - حقوق الملكية غير المسيطرة

فيما يلي بيان بملخص البيانات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة:

نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة السعودية للصيانة وإدارة الممتلكات	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	الإجمالي
	٤٠٪	٤٠٪		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	١,١٠١,٧٥٨	٨٢,٠١٣	١,١٨٣,٧٧١	
إجمالي الموجودات	(٣٧٧,٦٧٩)	(٣٧,١٥٥)	(٤١٤,٨٣٤)	
إجمالي المطلوبات	٧٢٤,٠٧٩	٤٤,٨٥٨	٧٦٨,٩٣٧	
حقوق الملكية (صافي الموجودات)	٢٨٩,٦٣٢	١٧,٩٤٣	٣٠٧,٥٧٥	
صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة				
السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٣٢١,٠٤٨	١٣,٣٧٧	٣٣٤,٤٢٥	
صافي ربح السنة	(٤,٤٣٦)	(٣٨٥)	(٤,٨٢١)	
الخسارة الشاملة الأخرى	٣١٦,٦١٢	١٢,٩٩٢	٣٢٩,٦٠٤	
إجمالي الدخل الشامل	١٢٨,٤١٩	٥,٣٥١	١٣٣,٧٧٠	
صافي ربح السنة العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	١٢٦,٦٤٥	٥,١٩٧	١٣١,٨٤٢	
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة				
نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	٤٠٪	٤٠٪		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٩١٦,٧١٩	٥٤,٩٢٩	٩٧١,٦٤٨	
إجمالي الموجودات	(٤٣٩,٢٥١)	(٢٣,٠٦١)	(٤٦٢,٣١٢)	
إجمالي المطلوبات	٤٧٧,٤٦٨	٣١,٨٦٨	٥٠٩,٣٣٦	
حقوق الملكية (صافي الموجودات)	١٩٠,٩٨٧	١٢,٧٤٦	٢٠٣,٧٣٣	
صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة				
السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢١٣,٢٤٣	١٤,١٢٢	٢٢٧,٣٦٥	
صافي ربح السنة	(٣,٠٠٤)	(٦٧)	(٣,٠٧١)	
الخسارة الشاملة الأخرى	٢١٠,٢٣٩	١٤,٠٥٥	٢٢٤,٢٩٤	
إجمالي الدخل الشامل	٨٥,٢٩٧	٥,٦٤٨	٩٠,٩٤٥	
صافي ربح السنة العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	٨٤,٠٩٦	٥,٦٢١	٨٩,٧١٧	
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة				

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٣ - قرض لأجل

خلال السنة المالية ٢٠١٥م، حصلت المجموعة على قرض لأجل من أحد البنوك المحلية. وفي شهر يونيو ٢٠٢٢م، تم إعادة جدولة القرض، بحيث يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثماني سنوات، وذلك بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ إعادة الجدولة. يبدأ سداد الأقساط في شهر ديسمبر ٢٠٢٦م، على أن يكون سداد القسط الأخير في شهر يونيو ٢٠٣٤م. يتوافق القرض مع أحكام اللجنة الشرعية في البنك ويخضع لمعدل عمولة متغير يعتمد على معدل السايبور بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. وقد قامت المجموعة برهن بعض عقاراتها كضمان مقابل هذا القرض. تعتقد الإدارة أن لديها الرغبة والقدرة والملاءة المالية الكافية لسداد القرض طبقاً لشروط الاتفاقية وخلال المواعيد المتفق عليها. تم تصنيف رصيد القرض ضمن المطلوبات المتداولة وغير المتداولة وفقاً لجدول السداد المتفق عليها مع البنك المقرض، وذلك على النحو التالي:

المطلوبات المتداولة	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
المطلوبات غير المتداولة	١٢٩,٢٧٩	-
	١,٩٣٩,١٨٣	٢,٠٦٨,٤٦٢
	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢

كما أبرمت المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٥م اتفاقية تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية بقيمة إجمالية تبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك لتمويل مشاريعها القائمة والجديدة ودعم متطلبات رأس المال العامل. تتوافق تلك التسهيلات البنكية مع أحكام اللجنة الشريفة لذلك البنك. لم يتم استخدام هذه التسهيلات حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وقد قدمت المجموعة ضمانات مقابل هذه التسهيلات تشمل سندات لأمر ورهنًا على بعض عقاراتها.

٢٤ - قرض وزارة المالية

فيما يلي ملخص الحركة على قرض وزارة المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

الرصيد في بداية السنة المسدد خلال السنة الرصيد في نهاية السنة	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
	٩١٤,٨٨٩	١,٠٥٨,٦٥٧
	(١٥٦,٨٣٨)	(١٤٣,٧٦٨)
	٧٥٨,٠٥١	٩١٤,٨٨٩

تخضع اتفاقية قرض وزارة المالية لتعهدات مالية وغير مالية، تتضمن على سبيل المثال لا الحصر المحافظة على نسب مالية محددة تشمل نسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة (نسبة السيولة)، ونسبة تغطية الدين، بالإضافة إلى تقديم ضمانات تشمل رهناً عقاريًا على بعض عقارات المجموعة. ولم يترتب على المجموعة أي إخلال بهذه التعهدات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة أن لديها الرغبة والقدرة والملاءة المالية الكافية لسداد القرض طبقاً لشروط الاتفاقية وخلال المواعيد المتفق عليها والذي يستحق سداد آخر قسط منه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٩م. وبناءً عليه، تم تصنيف الجزء المستحق خلال الاثني عشر شهراً التالية ضمن المطلوبات المتداولة، بينما تم تصنيف الجزء المتبقي ضمن المطلوبات غير المتداولة، وذلك على النحو التالي:

المطلوبات المتداولة	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
المطلوبات غير المتداولة	١٦٩,٩٠٨	١٥٦,٨٣٨
	٥٨٨,١٤٣	٧٥٨,٠٥١
	٧٥٨,٠٥١	٩١٤,٨٨٩

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٥ - التزامات عقود إيجار

فيما يلي القيمة الحالية لالتزامات عقود الإيجار وملخص التغيرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٥٢,٤٣٠	٢٤٠,٢٤٩	الرصيد في بداية السنة
٧٦,٥٩١	٣,١٦٢	إضافات خلال السنة
١٣,٣٦٤	١٤,٤١٣	الأعباء المالية المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار (إيضاح ٣٧)
(٢,١٣٦)	(٤,٢٥٠)	المسدد خلال السنة
٢٤٠,٢٤٩	٢٥٣,٥٧٤	الرصيد في نهاية السنة

ترتبط التزامات عقود الإيجار بموجودات حق الاستخدام ذات العلاقة، كما هو موضح في إيضاح رقم (١٣). وترى الإدارة أن التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة كافية للوفاء بالتزامات عقود الإيجار وفقاً لشرط الاتفاقيات وخلال المواعيد المتفق عليها. وتم تصنيف رصيد التزامات عقود الإيجار ضمن المطلوبات المتداولة وغير المتداولة وفقاً لجداول السداد التعاقدية، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٣,٧٠١	٢٠,١٥٠	المطلوبات المتداولة
٢٢٦,٥٤٨	٢٣٣,٤٢٤	المطلوبات غير المتداولة
٢٤٠,٢٤٩	٢٥٣,٥٧٤	

٢٦ - التزامات منافع محددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لنظام العمل المعمول به في المملكة العربية السعودية والسياسة المعتمدة. وقد تم تصنيف هذه المكافآت كمنافع محددة، وهي غير ممولة وتستند بشكل رئيسي إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. تخضع التزامات المجموعة لعدد من المخاطر، بما في ذلك المخاطر الديموغرافية والقانونية والاقتصادية، وترتبط المخاطر الاقتصادية بشكل رئيسي بالتغيرات في معدلات الخصم المستخدمة في قياس الالتزامات، بالإضافة إلى التطورات في الأسواق المالية ومستويات الرواتب. وفيما يلي ملخص الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٥,٢٥%	٤,٩٥%	صافي معدل الخصم
٧,٠٠%	٥,٩٥%	معدل زيادة الرواتب
٦٥ سنة	٦٥ 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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٦ - التزامات منافع محددة للموظفين - تتمة

فيما يلي ملخص الحركة على القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة وملخص التغيرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٣١,٧٤٨	٤٢,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة
١٠,٧٤١	١٣,٥٥٨	تكلفة الخدمة الحالية
١,٥٨٣	٢,٣٤٧	تكلفة العمولة
٤,٠٣٧	٥,٢٨٣	خسائر اكتوارية
(٥,٨٥٩)	(٢,٦٧٥)	المنافع المدفوعة خلال السنة
٤٢,٢٥٠	٦٠,٧٦٣	الرصيد في نهاية السنة

٢٧ - قرض بنكي قصير الأجل

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، حصلت المجموعة على قرض قصير الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، وكان هذا القرض مضموناً بسند لأمر. وقد تم سداد القرض بالكامل خلال الربع الأول من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. وفيما يلي ملخص الحركة على القرض البنكي قصير الأجل خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
-	١٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٠٠,٠٠٠	-	المتحصل خلال السنة
-	(١٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
١٠٠,٠٠٠	-	الرصيد في نهاية السنة

٢٨ - دائنون تجاريون

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٩٦,٢٨٠	٦٢,٧٢١	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٩٢,١٥٥	٨٦,٨٧٥	محتجزات دائنة لمقاولين
١٨٨,٤٣٥	١٤٩,٥٩٦	

٢٩ - إيرادات غير مكتسبة

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٠١,٦٦٨	٨٧,٧٨١	الرصيد في بداية السنة
٣٢٤,١٠٨	٣٦٤,٢٨٣	المبالغ المفوترة خلال السنة
(٣٣٧,٩٩٥)	(٣٦٦,٨٧٣)	إيرادات إيجارية معترف بها خلال السنة (إيضاح ٣٣)
٨٧,٧٨١	٨٥,١٩١	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
مصرفات مستحقة الدفع	٤٧,٩٥٨	١٢٩,٣٥٦
مستحقات الموظفين	٣٩,٩٩٣	٤٧,٩٧٦
تأمينات مستردة	٤٤,٢٣١	٤٢,٣١٣
التزامات عقود	٢٣٤,٩٧٨	٢٦٦,٣٨٣
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٨,٥٨٠	٨,٦٠٢
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة - (إيضاح رقم ٣٢)	-	٦١٦
أخرى	٨,٨٨٠	٣٠,٦٣١
	٣٨٤,٦٢٠	٥٢٥,٨٧٧

٣١ - مخصص الزكاة

فيما يلي ملخص الحركة على مخصص الزكاة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
الرصيد في بداية السنة	٧٨,٣٥٥	٨٥,٩٥٩
المكون خلال السنة	٦١,٦٧٧	١٧,٨١٨
المسدد خلال السنة	(٩١,٢٤٩)	(٢٥,٤٢٢)
الرصيد في نهاية السنة	٤٨,٧٨٣	٧٨,٣٥٥

الربوط الزكوية

الشركة العقارية السعودية

تقوم الشركة العقارية السعودية باحتساب وتقديم إقراراتها الزكوية على أساس مجموعة زكوية تضم الشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل، وذلك وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة. وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أنهت الشركة تسوية وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بما في ذلك سداد الفروقات المستحقة الناتجة عن الربوط الزكوية لتلك السنوات. كما قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبه، وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٦م، ولم يصدر بشأنه ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة العقارية السعودية للتعمير

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة / ضريبة الدخل اللازمة عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م للهيئة. أنهت الشركة وضعها الزكوي مع الهيئة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تقوم الشركة بتقديم إقرار معلومات ابتداء من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م لأغراض الإفصاح حيث إنها أصبحت توفى بالتزاماتها الزكوية ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وسددت المبالغ المستحقة بموجبها، ولم يصدر بشأنها ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وسددت المبالغ المستحقة بموجبها، ولم يصدر بشأنها ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ - مخصص الزكاة - تتمة

الربوط الزكوية - تتمة

شركة الوديان العقارية السعودية

تقوم الشركة بتقديم إقرار بشكل سنوي لأغراض الإفصاح، حيث إن التزاماتها الزكوية مدرجة ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

شركة حدود العقارية للاستثمار

تقوم الشركة بتقديم إقرار بشكل سنوي لأغراض الإفصاح، حيث إن التزاماتها الزكوية مدرجة ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة

تأسست الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وقد انضمت إلى المجموعة الزكوية للشركة العقارية السعودية لكونها شركة مملوكة بالكامل لها، ولم ينشأ عنها أي التزام زكوي جوهرى خلال الفترة، نظراً لحدائثة تأسيسها.

٣٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهم الرئيسي في المجموعة، صندوق الاستثمارات العامة، والمنشآت الخاضعة لسيطرته أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً، بما في ذلك الشركات المملوكة له بشكل مباشر أو غير مباشر. 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 يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة. يوضح الجدول التالي الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة انفراد بنية المحدودة	٤,٧٠٤	٨,٨٦١
شركة البحر الأحمر الدولية	١١,٩٢٧	-
شركة بوابة الدرعية المحدودة	١٢٦,٤٤٦	١٣٦,٦٩٤
شركة تطوير المربع الجديد	-	٤,٨٠٧
شركة مجموعة روشن	٢١,٣٣٤	٦,٩٣١
شركة إكسبو ٢٠٣٠ الرياض	٥,٢٦٦	-
	١٦٩,٦٧٧	١٥٧,٢٩٣

فيما يلي بيان بالرصيد المستحق إلى الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
شركة البحر الأحمر الدولية	-	٦١٦
	-	٦١٦

فيما يلي ملخص بتعويضات كبار موظفي الإدارة المعترف بها ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية	٤٣,٩١٥	٣٦,٨٦٩
بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه	٨,٦٨٩	٨,٦٥٣
	٥٢,٦٠٤	٤٥,٥٢٢

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٨,٢١٥	٦,٩٨٩
٣,٩٨٩	٥,١٢٧
٢٧٧	-
١٢,٤٨١	١٢,١١٦

إعلانات وتسويق
رواتب وأجور ومزايا أخرى
أخرى

٣٦ - مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٨,٢٩١	١٣,٤٦٤
١٤٠,١٦٧	١٤٥,٦٢١
٨,٦٥٣	٨,٦٨٩
٢٩,٣٦٣	١١,٣٢٤
٥,٢٧٩	١٥,٩٢٣
١,٧٦٨	٤,٠٥٤
١,٣٣٨	٢,٦٥٠
٣,٤٤٥	٢,٨٥٢
١٧,٥٢٨	٨,٤٩٣
٢١٥,٨٣٢	٢١٣,٠٧٠

خسائر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة التجارية

رواتب وأجور ومزايا أخرى

بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه

أتعاب مهنية واستشارية

مصاريف تقنية المعلومات

استهلاك ممتلكات ومعدات

استهلاك موجودات حق الاستخدام

إطفاء موجودات غير ملموسة

أخرى

*بلغ إجمالي قيمة الأتعاب المهنية للمراجع الخارجي للمجموعة، مكتب السيد العيوطي وشركاه، والمحملة على قائمة الربح أو الخسارة للشركة الأم مبلغ ٦٣٥ ألف ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٦٧٨ ألف ريال سعودي) منها مبلغ ٥٤٥ ألف ريال سعودي مقابل خدمات المراجعة والفحص (٢٠٢٤م: ٥٤٥ ألف ريال سعودي) بينما بلغت أتعاب الخدمات الأخرى مبلغ ٩٠ ألف ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٣٣ ألف ريال سعودي).

٣٧ - إيرادات أخرى

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٢٤,٠٨٤	٣٩,٣٨٩
١,١٦٢	٨٤٦
٧٨٦	٧,٢٦٣
٢٦,٠٣٢	٤٧,٤٩٨

إيرادات مالية

مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات

أخرى

٣٨ - أعباء مالية

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٢٢٩,٣٢٢	٢٠٢,٠٢٠
١٣,٣٦٤	١٤,٤١٣
٢٤٢,٦٨٦	٢١٦,٤٣٣

المتعلقة بالفروض والتسهيلات بنكية

المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار - (إيضاح رقم ٢٥)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تتمة

بلغت إيرادات الإيجار من الجهات الحكومية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م مبلغ ٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٤٧ مليون ريال سعودي).

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة عقداً مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير لتنفيذ اتفاقية إدارة التطوير لمشروع سدره العلا. وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم الاتفاق بين الأطراف على عدم الاستمرار في تنفيذ العقد بصيغته الحالية، وقد نتج عن ذلك استرداد الشركة لمبلغ سبق صرفها على المشروع، حيث تم إصدار مطالبة وسدادها خلال الفترة، وذلك دون أثر مالي جوهري على القوائم المالية الموحدة.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة، إلى جانب كلٍ من شركة الرياض القابضة وشركة الرياض للتعمير، عقداً لبيع قطعة أرض في مدينة الرياض إلى شركة الصمود الثانية للتطوير والاستثمار العقاري، حيث بلغ نصيب المجموعة من ثمن البيع مبلغ ١,٧٢٤ ألف ريال سعودي. وتُصنّف هذه المعاملة كمعاملة مع طرف ذي علاقة، نظراً لامتلاك أحد أعضاء مجلس الإدارة، سعادة الأستاذ/ معاذ بن نعيم النعيم، حصة بنسبة ٣٥٪ في الشركة المشتريّة.

٣٣ - الإيرادات

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
٣٣٧,٩٩٥	٣٦٦,٨٧٣
٣٧٣,٨٧٦	٣٧١,١٤٣
١٩١,٩٢٦	٢٧٣,٣٧٧
٩٧٤,٤٢١	٧٨١,٢٤٦
٤٧,٧٠١	٤,١٤٠
٦١,٧٤٩	٨٣,٣٠٦
١,٩٨٧,٦٦٨	١,٨٨٠,٠٨٥

إيرادات إيجار - (إيضاح رقم ٢٩)

إيرادات بيع أراضي

إيرادات بيع وحدات سكنية

إيرادات مشاريع بنية تحتية

إيرادات مشاريع إنشائية

إيرادات إدارة المرافق

٣٤ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
١٣٦,٨١٤	١١٢,٢٢٨
١٦٠,٤٥٣	٢٢٦,١١٦
٤٢٦,٣٠٢	٢٢٢,٥٦٦
٢٣٤,٥١١	٢٠٢,٩٥٧
١١٨,١٤٥	١٠٢,٠٣٣
٥,٩١٩	١٠,١٥٨
٥٥,٦٧٢	٧٩,٥٧٠
١,٤٠٠	٦,٣٣٦
٧٤,٧٥٢	٥٥,١٩١
٦٤,٣٦٧	٤٠,٠٣٣
١,٢٧٨,٣٣٥	١,٠٥٧,١٨٨

تكاليف أراضي مبيعة

تكاليف الوحدات المبيعة

عقود من الباطن

رواتب وأجور ومزايا أخرى

تكاليف مواد

استهلاك ممتلكات ومعدات

استهلاك عقارات استثمارية

استهلاك موجودات حق الاستخدام

مصاريف تشغيل وصيانة العقارات الاستثمارية

أخرى

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٣٩ - ربحية السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. لا يختلف ربح السهم الأساسي عن ربح السهم المخفض، نظراً لعدم وجود أدوات مالية قد ينتج عنها أثر تخفيفي على ربح السهم. يوضح الجدول التالي صافي ربح السنة وعدد الأسهم المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض:

	٢٠٢٥م	٢٠٢٤م
صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم (بالريال السعودي)	٢٩٥,٩٦٤,٦٥٤	٢١٥,٠٦٣,٤١٢
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠
ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)	٠,٧٩	٠,٥٧

٤٠ - التعهدات والالتزامات المحتملة

ضمان الشركة الأم

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قامت الشركة العقارية السعودية بإصدار ضمان شركة أم لصالح شركة القدية للاستثمار، وذلك فيما يتعلق بعقد أعمال ميرم بين شركة القدية للاستثمار وإحدى الشركات التابعة للمجموعة، الشركة العقارية السعودية للتعمير. وبموجب هذا الضمان، تلتزم الشركة العقارية السعودية بضمان وفاء الشركة التابعة بالتزاماتها التعاقدية وفقاً لشروط العقد المشار إليه. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم تتلقَ المجموعة أي مطالبات بموجب هذا الضمان، ولم تظهر أي مؤشرات على وجود إخلال جوهري بالالتزامات التعاقدية ذات العلاقة، كما يتم متابعة هذا الضمان بشكل دوري في ضوء تطورات العقد ذات العلاقة. وبناءً على تقييم الإدارة للوقائع والظروف القائمة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم يتم تحديد وجود التزام حالي يستوجب الاعتراف بمخصص، وعليه تم الإفصاح عن هذا الضمان ضمن الالتزامات المحتملة دون إثبات أي مبالغ في القوائم المالية الموحدة.

كفالة غرم للمشروع المشترك

قامت إحدى الشركات التابعة، الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، إلى جانب الشريك الآخر في المشروع المشترك، بإصدار كفالة غرم لصالح جهات تمويل، وذلك فيما يتعلق بتسهيلات بنكية ممنوحة للمشروع المشترك، بقيمة إجمالية تبلغ ٤٤٦ مليون ريال سعودي. تمثل هذه الكفالة التزاماً محتملاً يعتمد تفعيله على إخلال المشروع المشترك بالتزاماته تجاه جهات التمويل. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم يتم تسجيل أي حالات إخلال أو مطالبات بموجب هذه الكفالة، كما لم تتلقَ المجموعة أي مطالبات من جهات التمويل ذات العلاقة. ويتم متابعة التزامات المشروع المشترك ذات العلاقة بشكل دوري. وبناءً على تقييم الإدارة للوضع المالي والتشغيلي والتوقعات المستقبلية للمشروع المشترك، لم يتم تحديد وجود التزام حالي يستوجب الاعتراف بمخصص، وعليه تم الإفصاح عن هذه الكفالة ضمن الالتزامات المحتملة دون إثبات أي مبالغ في القوائم المالية الموحدة.

خطابات ضمان صادرة من بنوك محلية

بلغت القيمة الإجمالية لخطابات الضمان القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م الصادرة من البنوك التي تتعامل معها المجموعة مبلغ ٤٧٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٧٤٤ مليون ريال سعودي). وقد تم إصدار هذه الخطابات من قبل بنوك محلية، وتخضع لشروط وأحكام تعاقدية محددة. تحتفظ المجموعة بهامش نقدي مودع لدى تلك البنوك مقابل إصدار هذه الخطابات، بلغ ١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٢٠٢٤م: ٣٥ مليون ريال سعودي)، ويخضع هذا الهامش لقيود استخدام مرتبطة بخطابات الضمان ذات العلاقة. لا تتوقع الإدارة، في ضوء المعلومات المتاحة بتاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، أن ينشأ عن هذه الخطابات أي تدفقات نقدية خارجة جوهرياً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤٠ - التعهدات والالتزامات المحتملة - تتمة

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٧ مليون ريال سعودي). وبالاستناد إلى رأي المستشار القانوني، ترى الإدارة أن احتمالية تكبد التزامات إضافية في هذا الشأن منخفضة، وعليه لا ترى الإدارة ضرورة للاعتراف بمخصصات إضافية في هذه المرحلة. كما تجدر الإشارة إلى صدور فواتير إضافية خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية، والتي تخضع حالياً للدراسة والتقييم من قبل الإدارة، كما هو مبين في إيضاح الأحداث اللاحقة.

القضايا القانونية

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة ضمن دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً، ولا تتوقع الإدارة، بناءً على تقييمها الحالي ووفقاً للمعلومات المتاحة، أن يترتب عليها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٤١ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة:

القيمة العادلة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٩٩,٥٢٣	٨٩,٨١٨	١٢٤,١٨٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢٦,٥١١	١١٧,١٨٩	٢٧١,٦٢٢

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والذي يعتمد على مدخلات القياس المستخدمة. حيث تعتمد قياسات المستوى الأول على أسعار مدرجة في أسواق نشطة، بينما تستند قياسات المستوى الثاني إلى مدخلات قابلة للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر، في حين تعتمد قياسات المستوى الثالث على مدخلات غير قابلة للملاحظة ويتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تم تصنيف استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن مستويات التسلسل الهرمي أعلاه. أما بالنسبة لباقي الأدوات المالية، فإن القيم الدفترية للنقد وما في حكمه، والمدنيين التجاريين، والدائنين التجاريين، والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمها العادلة، وذلك نظراً لقصر آجال استحقاقها. كما تقارب القيمة الدفترية للقروض لأجل قيمتها العادلة، نظراً لكونها تحمل معدلات عمولات تعكس الأسعار السائدة في السوق للتمويلات المماثلة. وفيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار، فإن القيمة العادلة لها تقارب قيمتها الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وذلك نظراً لكونها مقاسة باستخدام معدل خصم يعكس أسعار التمويل السائدة في السوق عند تاريخ بدء العقد، ولا ترى الإدارة وجود فروقات جوهرياً بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذه الالتزامات.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤٢ - إدارة المخاطر المالية

تنشأ المخاطر المالية للمجموعة من استخدام الأدوات المالية في أنشطتها التشغيلية والتمويلية، والتي تتأثر بتنوع قطاعات أعمالها كما هو مبين في إيضاح القطاعات التشغيلية، وبطبيعة نماذج أعمالها التي تعتمد، جزئياً، على دورات تطوير وبيع الأصول العقارية وتقديم الخدمات المرتبطة بها. وتشمل الأدوات المالية بشكل رئيسي الذمم المدينة التجارية، والنقد وما في حكمه، والقروض والتسهيلات البنكية، والذمم الدائنة التجارية، والتزامات عقود الإيجار، بالإضافة إلى الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. تتعرض المجموعة لمخاطر مالية متنوعة تشمل مخاطر أسعار العمولات، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، بالإضافة إلى مخاطر أسعار الأسهم. وتتم إدارة هذه المخاطر ضمن إطار معتمد يتضمن سياسات وإجراءات محددة يتم مراجعتها بشكل دوري، بهدف الحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة، مع مراعاة طبيعة تدفقاتها النقدية وهيكّل تمويلها.

مخاطر أسعار العمولات

يتمثل تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العمولات بشكل رئيسي في القروض والتسهيلات البنكية ذات أسعار الفائدة المتغيرة المرتبطة بمعدل السايبور، مما يعرض التدفقات النقدية المستقبلية للتقلب نتيجة التغيرات في أسعار العمولات السائدة في السوق. تقوم الإدارة بإدارة هذا التعرض من خلال المراقبة المستمرة لحركة أسعار العمولات وتقييم أثرها على التدفقات النقدية المستقبلية، في ضوء هيكّل تمويل المجموعة وجداول السداد المرتبطة بالقروض. وباقتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن زيادة / انخفاض معدل العمولات بمقدار ١٪ كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة كان سيؤدي إلى زيادة / انخفاض الأعباء المالية السنوية للمجموعة بمبلغ يقارب ٢٨ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (٢٠٢٤م: ٣١ مليون ريال سعودي)، وذلك على أساس القروض ذات العمولات المتغيرة القائمة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات، والتي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات والتدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة. تتم معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي، كما أن تعرضها للعملات الأجنبية محدود ويتركز بشكل رئيسي في التعاملات المقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لاستقرار سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، لا ترى الإدارة أن تقلبات أسعار الصرف تشكل مخاطر جوهرية على القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم المتعلقة باستثماراتها في أدوات حقوق الملكية المدرجة، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. وقد تتأثر القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بالتغيرات في أسعار السوق والعوامل الاقتصادية المرتبطة بها. تقوم الإدارة بمراقبة أداء هذه الاستثمارات بصورة دورية، ولا ترى أن تأثير التقلبات في أسعار هذه الأدوات جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.

مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان من احتمال إخفاق الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية، مما قد يؤدي إلى تكبد خسائر مالية، وتتركز هذه المخاطر بشكل رئيسي في الذمم المدينة التجارية والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء، ومتابعة أرصدة الذمم المدينة بشكل دوري، وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار طبيعة العقود المرتبطة بمشاريع المجموعة، بما في ذلك آجال التحصيل المرتبطة بدورات التطوير والتنفيذ، عند تقييم مستوى المخاطر وتحديد المخصصات اللازمة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤٢ - إدارة المخاطر المالية - تتمة

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها نتيجة عدم التوافق في توقيت التدفقات النقدية الداخلة والخارجة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال التخطيط النقدي المستمر ومراقبة التدفقات النقدية المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة التدفقات النقدية المرتبطة بمشاريع التطوير والاستثمار العقاري، بالإضافة إلى الالتزامات التعاقدية الأخرى والاحتفاظ بمستويات مناسبة من النقد وما في حكمه، وتوفر تسهيلات ائتمانية لدعم احتياجاتها التمويلية عند الحاجة.

يبين الجدول التالي تواريخ الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ استحقاق تعاقدي:

أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	الإجمالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
-	-	١٤٩,٥٩٦	١٤٩,٥٩٦	١٤٩,٥٩٦	دائنون تجاريون
١٩٢,٨٢٢	٤٠,٦٠٢	٢٠,١٥٠	٢٥٣,٥٧٤	٢٥٣,٥٧٤	التزامات عقود إيجار
٩٠٤,٩٥٢	١,٦٢٢,٣٧٤	٢٩٩,١٨٧	٢,٨٢٦,٥١٣	٢,٨٢٦,٥١٣	قروض وتسهيلات بنكية
١,٠٩٧,٧٧٤	١,٦٦٢,٩٧٦	٤٦٨,٩٣٣	٣,٢٢٩,٦٨٣	٣,٢٢٩,٦٨٣	

أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	الإجمالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
-	-	١٨٨,٤٣٥	١٨٨,٤٣٥	١٨٨,٤٣٥	دائنون تجاريون
١٨٤,٧١٩	٤١,٨٢٩	١٣,٧٠١	٢٤٠,٢٤٩	٢٤٠,٢٤٩	التزامات عقود إيجار
١,١٦٣,٥١٠	١,٦٦٣,٠٠٣	٢٥٦,٨٣٨	٣,٠٨٣,٣٥١	٣,٠٨٣,٣٥١	قروض وتسهيلات بنكية
١,٣٤٨,٢٢٩	١,٧٠٤,٨٣٢	٤٥٨,٩٧٤	٣,٥١٢,٠٣٥	٣,٥١٢,٠٣٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٤٣ - الأحداث اللاحقة

قامت الإدارة بتقييم الأحداث اللاحقة منذ تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة. وبناءً على هذا التقييم، لا ترى الإدارة وجود أحداث لاحقة تستدعي إجراء تعديلات على القوائم المالية الموحدة، باستثناء الإفصاحات التالية:

- قامت إحدى الشركات التابعة، الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام اللجنة

الشرعية في مصرف الإنماء بقيمة ٥٥٠ مليون ريال سعودي، ولمدة سنة واحدة قابلة للتجديد، وذلك بهدف دعم العمليات التشغيلية وتمويل المشاريع المستقبلية.

- أبرمت الشركة العقارية السعودية عقد تأجير لمجمع "الريف" السكني الكائن في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض لمدة (٢٠)

سنة، بقيمة إجمالية تبلغ ١,١٩٩ مليون ريال سعودي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، ومن المتوقع أن ينعكس الأثر المالي لهذا العقد في الفترات المالية المستقبلية.

- صدرت فواتير رسوم الأراضي البيضاء على بعض الأراضي المملوكة للمجموعة بمبلغ يقارب ٦٢ مليون ريال سعودي.

وتخضع هذه الفواتير للدراسة والتقييم من قبل الإدارة في ضوء الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة

الأراضي محل الرسوم ووضعها الحالي. وتقوم الإدارة حالياً بتقييم المعالجة المحاسبية المناسبة لهذه الفواتير وفقاً لمتطلبات

المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبما يشمل تحديد ما إذا كانت تمثل التزاماً قائماً أو التزاماً

محتملاً أو لا تستدعي الاعتراف في هذه المرحلة. وبناءً على التقييم الأولي والمعلومات المتاحة حتى تاريخه، لا ترى الإدارة

وجود أثر يستدعي إجراء تعديل على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وذلك لكون هذه

الفواتير تتعلق بالفترة المالية اللاحقة. وعليه، سوف يتم عكس أي أثر محاسبي، إن وجد، في الفترات المالية اللاحقة وفقاً للمعايير

الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

٤٤ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

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

٤٥ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٧هـ (الموافق

٣٠ مارس ٢٠٢٦م).





الأكارية
AL AKARIA