

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جدول المحتويات

صفحة

٢-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٣	قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٦	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٣٣-٧	إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة المحاسبون المتضامنون

(شركة مهنية ذات مسئولية محدودة)

حمود الربيعان وشركاؤه - محاسبون قانونيون واستشاريون



تقرير مراجع الحسابات المستقل

المحترمين

السادة / المساهمين
شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
الرياض - المملكة العربية السعودية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الرأي:

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية لشركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") ، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية، للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى من ١ إلى ٣١. وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة ككل تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وذلك وفقاً لقواعد آداب وسلوك المهنة الصادر عن مجلس المعايير الدولية لأدب وسلوك المهنة للمحاسبين المهنيين وكذلك متطلبات آداب وسلوك المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد والمتطلبات. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

أمر آخر:

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل في تلك القوائم المالية في تقريره بتاريخ ٦ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ الموافق ٤ مايو ٢٠٢٥ م.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بشكل عادل، طبقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية، كما أن الإدارة مسؤولة عن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية والإفصاح، وحسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بأساس الاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية ما لم تكن هنالك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم تكن لديها أي خيار واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية في الشركة.

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن بأن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية ستكشف دائماً عن خطأ جوهري عند وجوده. تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان يتوقع بشكل معقول بأنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية، وكجزء من المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية ومعايير المراجعة الدولية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا، يعد خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

شركة المحاسبون المتضامنون

(شركة مهنية ذات مسئولية محدودة)

حمود الربيعان وشركاؤه - محاسبون قانونيون واستشاريون



تقرير مراجع الحسابات المستقل (تابع)

مسؤولية المراجع عن مراجعة القوائم المالية (تابع):

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول مقدرة الشركة على الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية. وإذا ما استنتجنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية وإذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في العمل وفقاً لأساس الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة.
- كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بالاستقلالية، وإبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها أهمية بالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، واعتبارها أمور مراجعة رئيسية. نقوم بتبيان هذه الأمور في تقريرنا مالم تحظر الأنظمة والقوانين الإفصاح العلني عن هذا الأمر، أو عندما، وفي ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب التبعات السلبية للإبلاغ والتي تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة في ذلك الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية الأخرى:

تتطلب الفقرة (٥) من المادة رقم (٢٠) من نظام الشركات أن يتضمن تقرير المراجع ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات، وخلال مراجعتنا الحالية للقوائم المالية، لم يلفت انتباهنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن الشركة لم تلتزم، من كافة النواحي الجوهرية، بمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية.

المحاسبون المتضامنون
عضو مستقل في جنيافا جروب إنترناشيونال

حمود بن علي الربيعان
(ترخيص ٢٢٢)



التاريخ: ٢٣ ذو الحجة ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٩ يونيو ٢٠٢٦ م
الرياض، المملكة العربية السعودية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (إعادة تصنيف – إيضاح ٢٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة:
٣٢,٣٦٩,١١٠	٣٠,٩٣٢,٦١٥	٦	ممتلكات، آلات ومعدات، صافي
٣٥٣,٤٣٦,١٧٩	٣٦٩,٥٦٨,٦٣٦	٧	عقارات إستثمارية، صافي
١٤٢,٢٨١,٦٠٠	١٢٧,٧٣٤,٧٢٠	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٣,٠١٧,٩٤٧	٤٢,٦٩٨,١١٠	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٢٣,١١٦,٥٩٣	٣٠١,١٠٨,٩٥٥	١٠	أوراق قبض – الجزء غير المتداول، صافي
٩٩٤,٢٢١,٤٢٩	٨٧٢,٠٤٣,٠٣٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة:
١٤٦,٢٣٩,٤٥٣	١٢١,٧١٧,٤٩٩	١٠	أوراق قبض – الجزء المتداول، صافي
٧,١٠٧,٥٠٢	٥,٥٢٦,٥٥٢	١١	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى، صافي
٤٣٢,٤٤٣	٦٥,٣٨٨		نقد لدى البنوك
١٥٣,٧٧٩,٣٩٨	١٢٧,٣٠٩,٤٣٩		مجموع الموجودات المتداولة
١,١٤٨,٠٠٠,٨٢٧	٩٩٩,٣٥٢,٤٧٥		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والالتزامات
			حقوق المساهمين:
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	١٣	احتياطي نظامي
(٢٤,٧٨١,٢٠٧)	(٨٩,٧٧٥,٨٩٧)		خسائر متراكمة
٤٦,٢٨١,٦٠٠	٣١,٧٣٤,٧٢٠		احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٢٥,٥٩٥,٤٣٨	٥٤٦,٠٥٣,٨٦٨		مجموع حقوق المساهمين
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة:
١,١٠٣,١٣٢	١,١٦٩,٠١٤	١٤	التزامات منافع محددة للموظفين
١,١٠٣,١٣٢	١,١٦٩,٠١٤		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة:
٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	١٥	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٥٥٧,٠٠٠	٥٥٧,٠٠٠	١٦	المطلوب الى أطراف ذات علاقة
٣٣,٢١٥,٩٢٢	٢٨,٦٦٠,٤٩٤	١٧	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	-	١٨	مخصص الزكاة
٥٢١,٣٠٢,٢٥٧	٤٥٢,١٢٩,٥٩٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٥٢٢,٤٠٥,٣٨٩	٤٥٣,٢٩٨,٦٠٧		مجموع الالتزامات
١,١٤٨,٠٠٠,٨٢٧	٩٩٩,٣٥٢,٤٧٥		إجمالي حقوق المساهمين والالتزامات

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
١١٣,٢٠٧,٠٢٠	٤١,٨٠٦,٢٣٣	١٩ إيرادات بيع أراضي وعقارات
٦٥٦,٠٦٨	٢,٩٨٢,٣٦٨	إيرادات إيجارات عقارات استثمارية
(١٠٨,٠٩٩,٨٩٨)	(٣٩,٣١٠,٧١٦)	٢٠ تكلفة الإيرادات
٥,٧٦٣,١٩٠	٥,٤٧٧,٨٨٥	مجمّل الربح
(٥,٥٠٣,٩٠٧)	(٦,٩٢٠,٥٥٨)	٢١ مصاريف إدارية وعمومية
(٩٠١,٥٠٣)	(٨٠٦,٢٧٤)	٢٢ مصاريف بيع وتسويق
(١,٠٩٠,٥٩١)	(٢,٦٣٢,٦٤٨)	٦ استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٧٣٢,٨١١)	(٤,٨٨١,٥٩٥)	الخسارة من العمليات التشغيلية
(٥,١٢٤,٤٧٩)	(٢٩,٣٠٦,٥٢٠)	١-١٠ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢٨,٩٥١,٢٤٧)	(٣٣,١٨٨,٧٢٢)	١٥ تكاليف تمويل
٥,٠١٣,٥٤٢	١٨,٤٤٦,٧١٦	١-١٠ المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,٨٦٢,٥٠٢	٤١٦,٧٨٦	١-١١ المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى (خسارة) / أرباح غير محققة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٦٢,٠٩٣	(٣١٩,٨٣٧)	٩ توزيعات أرباح شركات مستثمر فيها
-	١,٢٥٠,٠٠٠	١١ خسائر إعادة تقييم عقارات استثمارية
(٤,٨٢٣,٦٨٤)	(١٧,٦٥٤,٥٤٢)	٧ إيرادات غرامات تأخير السداد ورسوم إدارية
٢,١٤٨,٦٢٩	١٧٦,٠٧١	٢٣ خسائر رأسمالية
(٤٧,٧٤٤)	-	إيرادات أخرى
٣,٩٣٥,٨٩١	٦٦,٩٥٣	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
(٢٧,٣٥٧,٣٠٨)	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	١٨ مصروف الزكاة
-	-	١٨ ربوطات زكوية سنوات سابقة
(١٤٠,٢١٨)	-	صافي خسارة السنة
(٢٧,٤٩٧,٥٢٦)	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	
الدخل الشامل الآخر:		
٤٧,١٧٠,٢٠٠	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	٨ إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٧,١٧٠,٢٠٠	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
١٩,٦٧٢,٦٧٤	(٧٩,٥٤١,٥٧٠)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤ ربحية السهم الأساسية والمخفضة:
(٠,٦٠)	(١,٣٠)	متوسط عدد الأسهم العادية
		نصيب السهم من صافي خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة البعامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بالسعودي)

احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
٦٠٥,٩٢٢,٧٦٤	(٨٨٨,٦٠٠)	٢,٧١٦,٣١٩	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٣٧,٤٩٧,٥٢٦)	-	(٣٧,٤٩٧,٥٢٦)	-	-
٤٧,١٧٠,٢٠٠	٤٧,١٧٠,٢٠٠	-	-	-
١٩,٦٧٢,٦٧٤	٤٧,١٧٠,٢٠٠	(٣٧,٤٩٧,٥٢٦)	-	-
٦٢٥,٠٩٥,٤٣٨	٤٦,٢٨١,٦٠٠	(٣٤,٧٨١,٢٠٧)	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	-	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	-	-
(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	-	-	-
(٧٩,٥٤١,٥٧٠)	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	-	-
٥٤٦,٠٥٣,٨٦٨	٣١,٧٣٤,٧٢٠	(٨٩,٧٧٥,٨٩٧)	١٠٤,٠٩٥,٠٤٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٢٠٢٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
صافي خسارة السنة
الدخل الشامل الأخر
إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٠٢٥
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخر
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية
-٥-

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(٢٧,٣٥٧,٣٠٨)	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	صافي خسارة السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي دخل السنة إلى صافي التدفق النقدي المتولد من الأنشطة التشغيلية:
٤٦٤,٤٤٧	١,٤٥٤,١١٠	إستهلاك عقارات استثمارية
١,٠٩٠,٥٩١	٢,٦٣٢,٦٤٨	إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٨٢٣,٦٨٤	١٧,٦٥٤,٥٤٢	خسائر إعادة تقييم عقارات استثمارية
٤٧,٧٤٤	٢,٣٧٥	خسائر استبعادات ممتلكات وآلات ومعدات
٥,١٢٤,٤٧٩	٢٩,٣٠٦,٥٢٠	المكون مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢٨,٩٥١,٢٤٧	٣٣,١٨٨,٧٢٢	تكاليف التمويل
(٥,٠١٣,٥٤٢)	(١٨,٤٤٦,٧١٦)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(١,٨٦٢,٥٠٢)	(٤١٦,٧٨٦)	المسترد من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى
(٣٦٢,٠٩٣)	٣١٩,٨٣٧	(خسارة) / أرباح غير محققة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩١,١٧٩	-	إطفاء حق استخدام موجودات مستأجرة
١٦٢,٤١٩	٢٤٤,٠١٠	المكون التزامات منافع محددة للموظفين
٦,١٦٠,٣٤٥	٩٤٤,٥٧٢	
		التغييرات في بنود رأس المال العامل:
(١٧٦,٧٧١)	٦٢,٥٧٢,١١٢	أوراق القبض
(٣٠,٠٤١,٠١٨)	٣٧,٨٥٦,٥٦٧	إضافات واستبعادات عقارات استثمارية
١٥,١١٩,٥٧٣	١,٩٩٧,٧٣٦	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
٣,٢٨٣,٨٠٥	(٤,٥٥٥,٤٢٨)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(١٨,٠٠٠)	-	صافي التغير في الأطراف ذات علاقة
(٦٣,٨٨٧)	(١٧٨,١٢٨)	المسدد من التزامات منافع محددة للموظفين
(٢٨,٩٠١,٠٧٣)	-	المسدد من الزكاة
(٣٤,٦٣٧,٠٢٦)	٩٨,٦٣٧,٤٣١	صافي التدفق المتولد من/ (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(١,٦١٦,١٦١)	-	مشاريع تحت التنفيذ
(٣٦,٠٠٠,٠٠٠)	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩,٤٧٨,٣٤٥)	(١,٢٠٥,٤٧٨)	إضافات ممتلكات وآلات ومعدات
١٤,٧٥٧	٦,٩٥٠	المحصل من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(٤٧,٠٧٩,٧٤٩)	(١,١٩٨,٥٢٨)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
١١٠,٥٢٧,٧٠٦	(٦٤,٦١٧,٢٣٦)	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
(٢٨,٩٥١,٢٤٧)	(٣٣,١٨٨,٧٢٢)	تكاليف تمويل مدفوعة
٨١,٥٧٦,٤٥٩	(٩٧,٨٠٥,٩٥٨)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / المتولد من الأنشطة التمويلية
(١٤٠,٣١٦)	(٣٦٧,٠٥٥)	صافي التغير في النقد لدى البنوك وما في حكمها
٥٧٢,٧٥٩	٤٣٢,٤٤٣	أرصدة النقد لدى البنوك وما في حكمها في بداية السنة
٤٣٢,٤٤٣	٦٥,٣٨٨	أرصدة النقد لدى البنوك وما في حكمها في نهاية السنة
		جدول أهم المعاملات غير النقدية
٢٨,٧٦٥,٥١٩	-	المحول من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات وآلات ومعدات
٤,٨٠٠,٠٠٠	-	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات إلى استثمارات عقارية
-	٧٣,٠٩٧,٦٧٦	إضافات عقارات استثمارية مقابل تسوية أوراق قبض
٤٧,١٧٠,٢٠٠	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاح ١ - الوضع النظامي وطبيعة النشاط

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري ("الشركة") (شركة مساهمة مقفلة) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٥٨١ بتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠٠٧ م) الصادر في مدينة الرياض.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في الفنادق والشقق الفندقية والفلل الفندقية والشقق المخدومة وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين.

إيضاح ٢ - أسس الأعداد

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لـ "معايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين".

أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا قياس التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة، بالإضافة إلى ذلك يتم إعداد القوائم المالية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ووفقاً لمبدأ الاستمرارية.

أساس الاستمرارية

ليس لدى إدارة الشركة أي شك يذكر حول قدرتها على الاستمرار، وعليه فقد تم إعداد القوائم المالية على أساس الاستمرارية.

العملة المستخدمة والعرض

تعرض القوائم المالية بالريال السعودي، الذي يمثل عملة النشاط للشركة. وتدرج جميع المبالغ في القوائم المالية بأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر غير ذلك.

إيضاح ٣ - المعايير الصادرة وغير السارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذا القوائم المالية. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

المعيار أو التعديل أو التفسير

تاريخ السريان

١ يناير ٢٠٢٦	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) تصنيف وقياس الأدوات المالية.
١ يناير ٢٠٢٦	الإصدار (١١) التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي
١ يناير ٢٠٢٦	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) اتفاقات شراء الطاقة
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) العرض والافصاح في القوائم المالية – يحل محل معيار المحاسبة الدولي (١) عرض القوائم المالية
١ يناير ٢٠٢٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٩) الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة
لم يحدد بعد	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك

إيضاح ٤ - التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. يمكن أن ينتج من عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات والتي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات على الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف وتستخدم لقياس القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على السنة الحالية والفترات المستقبلية.

المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

يتم الإفصاح أدناه عن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لحالات عدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير المالي والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهرية على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة الشركة. تنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

الخسائر الانتمائية المتوقعة

تقوم الشركة بتقدير خسائر تدني الموجودات المالية وفق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ (حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات من احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وتقييم الضمانات ونسب التعثر ورصيد الموجودات المالية عند التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحدي ديمها إذا كان هناك زيادة درجة المخاطر الانتمائية للموجودات المالية).

الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات، والآلات والمعدات

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات، والآلات والمعدات لأغراض الاهتلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار استخدام المتوقع للأصل أو الاهتلاك العادي.

الافتراضات طويلة الأجل المتعلقة بمنافع الموظفين

تمثل مكافأة نهاية الخدمة، الالتزامات التي سيتم سدادها في المستقبل وتتطلب وضع افتراضات في تقدير الالتزامات والقيمة العادلة لموجودات البرنامج، إن وجدت. يتعين على الإدارة إجراء المزيد من الافتراضات المتعلقة بالمتغيرات مثل معدلات الخصم ومعدل الزيادة في الرواتب والعائد على الموجودات ومعدلات الوفيات ومعدل دوران الموظفين وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية.

المخصصات

تعتمد المخصصات، بحسب طبيعتها، على تقديرات وعمليات تقويم للتأكد فيما إذا تم استيفاء ضوابط الإثبات، بما في ذلك تقدير المبالغ المحتمل سدادها. تتضمن مخصصات مكافأة نهاية الخدمة وتكاليف المغادرة، إن وجدت، حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لدفع مكافأة نهاية الخدمة وإغلاق المواقع أو تكاليف المغادرة الأخرى. تتضمن المخصصات المتعلقة بالمطلوبات غير المؤكدة، أفضل تقديرات الإدارة فيما إذا كان من المحتمل وقوع التدفقات النقدية الصادرة.

العقارات الاستثمارية

تتم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة المتوافق مع طريقة المحاسبة عن العقارات والآلات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر. يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز التأجير الممنوحة كجزء من إجمالي إيراد الإيجار على مدى فترة العقد.

إيضاح ٤ - التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الأصول، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق السائدة (مثل السعر الحاضر - على سبيل المثال) بغض النظر عما إذا كان ذلك السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدر باستعمال أسلوب تقييم آخر. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن يبيع الموجودات أو المطلوبات سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للموجودات أو المطلوبات، أو
 - من خلال السوق الأكثر منفعة للموجودات أو المطلوبات في ظل غياب السوق الرئيسية.
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.
- يتم قياس القيمة العادلة باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.
- يأخذ قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية في الحسبان قدرة المشاركين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصول فيما يحقق أفضل منفعة منها أو بيعها إلى مشترك آخر من المشاركين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه. تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال القائمة وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.
- إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس بالقيمة العادلة أو يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في القوائم المالية يتم تصنيفها وفقاً لنطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات مستوى أدنى مدخل القياس والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى الأول: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) والمتداولة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة لتلك التي يتم قياسها.
 - المستوى الثاني: المدخلات التي من الممكن ملاحظتها أو رصدها للموجودات أو المطلوبات بشكل مباشر أو غير مباشر بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول.
 - المستوى الثالث: المدخلات التي لا يمكن رصدها أو ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات.

إيضاح ٥- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

الاستثمارات العقارية

تتمثل الممتلكات الاستثمارية في أراضي تحتفظ بها الشركة بغرض كسب إيرادات إيجارية أو بغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين، ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية أو لأغراض البيع الاعتيادي.

تظهر الممتلكات الاستثمارية بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاكات المتراكمة (إن وجدت) وخسائر الهبوط (التدني) في القيمة المتراكمة (إن وجدت) علماً بأنه لا يتم استهلاك الأراضي وتتضمن التكلفة سعر الشراء مضافاً إليه جميع التكاليف المرتبطة مباشرة بإنشاء أو الحصول على العقار الاستثماري وبالحالة اللازمة ليكون جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له، ويتم استهلاك الأجزاء الهامة من العقار الاستثماري بشكل منفصل عن الأجزاء الأخرى، ويتم الإفصاح بالإيضاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

يتم إدراج تكلفة الممتلكات تحت الإنشاء والتي يكون الغرض منها إنشاء ممتلكات من أجل كسب إيرادات إيجارية أو لغرض إنماء رأس المال من خلال الزيادة في القيمة أو لكلا الغرضين ضمن الممتلكات الاستثمارية. ويبدأ استهلاكها عندما يكون العقار جاهزاً للاستخدام في الغرض المخصص له.

يتم إلغاء إثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده (عن طريق البيع) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منه أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين (أ) صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري و (ب) المبلغ الدفترى في قائمة الأرباح أو الخسائر في السنة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب. إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقاراً تشغله الشركة فيتم إعادة تبويبه إلى بند الممتلكات والمعدات.

ممتلكات معدة للتطوير

تصنف الممتلكات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كممتلكات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة ممتلكات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز الممتلكات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف إكمال مصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية لممتلكات التطوير على أساس سنوي.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف الممتلكات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

ممتلكات متاحة للبيع

يتم تقييم الأراضي المتاحة للبيع بالتكلفة أو القيمة الحالية، صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل وتتضمن تكلفة أراضي متاحة للبيع تكلفة الشراء بالإضافة إلى المصاريف الأخرى المباشرة للوصول بالأراضي المتاحة للبيع إلى حالته الراهن.

يتم احتساب تكلفة أراضي متاحة للبيع إلى مكانه وحالته الحالية كما يلي:

أراضي متاحة للبيع بالتكلفة أو القيمة الحالية للأرض أيهما أقل.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

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

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. إن القروض والذمم المدينة التجارية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

• القياس الأولي

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

يتم اعتبار الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدرجة، بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات كونها تمثل سداد أصل المبلغ والعمولة فقط.

• القياس اللاحق

أدوات الدين.

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

• التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءًا من أداة تغطية المخاطر في قائمة الدخل، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المكتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل فيها التدفقات النقدية للموجودات سداد أصل المبلغ والعمولة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر الصرف الأجنبي، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقًا ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل، ويتم إثباتها ضمن الأرباح/(الخسائر) الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. ويتم إظهار أرباح وخسائر الصرف الأجنبي ضمن الإيرادات / المصاريف الأخرى.

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الموجودات المالية المكتتة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الأثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي، وتقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة ويُدْرَج صافي التغيرات في القيمة العادلة فقي قائمة الدخل، وتشمل هذه الفئة الأدوات المالية المشتقة.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

• أدوات الملكية

تصنف الاستثمارات من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم شراؤها بقصد إعادة بيعها في الأجل القصير ضمن الموجودات المتداولة في قائمة المركز المالي. يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بداية بالتكلفة باعتبارها تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع، بعد الاقتناء يتم تقييم الاستثمارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ المركز المالي، وتسجل الأرباح أو الخسائر غير المحققة وكذلك الأرباح أو الخسائر من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة الدخل الشامل.

• التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:
• انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
• قيام الشركة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما:

أ) قامت الشركة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

لم تقم الشركة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

• مخصص الخسائر الائتمانية

تقوم الشركة بإثبات مخصصات الانخفاض على أساس طريقة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" الخاصة بمديني أوراق القبض. وتستند آلية الاحتساب على افتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة تقديراتها في وضع هذه الافتراضات وتحديد المدخلات لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى تاريخ الشركة في إدارة مخاطر الموجودات المالية وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة مالية. طبقت الشركة طريقة النهج المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة العمرية لجميع الذمم المدينة. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي تجاوزت موعد استحقاقها.

أوراق قبض

تمثل أوراق قبض قيمة السندات لأمر المستلمة من العملاء تسديداً لمديونياتهم المستحقة للشركة كما في عقود البيع الموقعة معهم مطروحة منها أية إيرادات مؤجلة ومخصصات لمعالجة المديونيات المتعثرة. تتم معالجة أوراق القبض وفق الطريقة التكلفة المطفأة "معيار ٩".

ممتلكات وآلات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات، والآلات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاهلاك المتراكم. تشمل تكلفة الممتلكات، والآلات والمعدات أي تكاليف تعود - بشكل مباشر - إلى جلب الأصل إلى الموقع وبالحالة اللازمة له ليكون قابلاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات، والآلات والمعدات. عندما يتم استبدال أجزاء هامة من الممتلكات، والآلات والمعدات على فترات معينة، تقوم الشركة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر إنتاجي محدد واهلاك محدد. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى الشركة، ويمكن قياسها بشكل موثوق.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ممتلكات وآلات ومعدات (تابع)

تظهر ممتلكات والآلات ومعدات بصافي التكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب الاستهلاك عليها على أساس العمر الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت وباستخدام النسب المئوية التالية:

البند	نسبة الاستهلاك	السنوات
المباني	٥%	٢٠
أثاث وتركيبات وديكورات	١٠-٢٥%	٤-١٠
أجهزة وبرامج حاسب الي	٢٠%	٥
أجهزة كهربائية وأنظمة ومعدات	١٠%	١٠

يتم الاستهلاك على الإضافات من الشهر الذي تكون فيه الموجودات متاحة للاستخدام. ولا يتم تحميل أي استهلاك في شهر الاستبعاد للأصول.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من القيمة المقدرة الممكن استردادها.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية وأساليب تعديلها، عند الحاجة، في كل قائمة بتاريخ المركز المالي. يتم مراجعة جميع الموجودات لخسائر الانخفاض في القيمة عند وقوع أحداث أو تغيرات في الظروف التي تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

مخصص منافع محددة للموظفين

قامت الإدارة بقياس التزام المجموعة بمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بناء على أحكام قوانين العمل ذات الصلة. لا تقوم الإدارة بإجراء تقييم واقعي كما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم "١٩" مزاي الموظفين حيث إنها تقدر أن هذا التقييم لا يؤدي إلى مستوى مختلف بشكل كبير من المخصصات. يتم مراجعة المخصص من قبل الإدارة في نهاية كل سنة، ويتم تعديل أي تغيير في التزام المزايا المتوقعة في نهاية السنة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في الربح أو الخسارة.

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الدائنون التجاريون لقاء المبالغ الواجبة الدفع في المستقبل عن البضاعة والخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

مخصص الزكاة

يتم إثبات وقياس مخصص الزكاة لكل فترة مالية بصورة مستقلة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية، وعلى أساس الاستحقاق. يتم تحميل مصروف الزكاة إلى قائمة الربح أو الخسارة، هذا ويتم تسوية مخصص الزكاة في السنة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي.

تكاليف التمويل والاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل (يستغرق بالضرورة للاستخدام المقصود له أو بيعه) كجزء من تكلفة ذلك الأصل - إن وجد. ويتم إدراج تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في السنة التي تحملتها الشركة فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض أو التمويل من عمولة الاقتراض والتكاليف الأخرى التي تتحملها الشركة فيما يتعلق بالحصول على قروض.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة العائدة على حملة الأسهم العادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية إلى التسوية بالصافي أو أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الاعتراف بأصل حق الاستخدام بالتكلفة، بعد تنزيل الاهتلاك المتراكم وخسائر التندني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات الإيجار.

تتضمن تكلفة أصل حق الاستخدام قيمة التزامات الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أي حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، يتم اهتلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات أصول حق الاستخدام إلى اختبار التندني في القيمة.

التزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالاعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعية الثابتة (والتي تتضمن الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفق الشروط العقد، والمبالغ المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً القيمة المستحقة عند ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة وقيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تنوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفق الشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الاقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة التزامات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفوعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة
تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهرًا أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضًا بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المبلغ المحدد في العقد مع العميل ويستثنى المبلغ الذي يتم جمعه نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. ويتم تطبيق المبادئ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ باستخدام الخطوات الخمس.

الخطوة (١) : تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد التي يجب الوفاء بها.

الخطوة (٢) : تحديد واجبات الأداء في العقد: واجب الأداء هو وعد في عقد مع العميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة إلى العميل.

الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤) : توزيع سعر المعاملة على واجبات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من واجب أداء واحد، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل واجب أداء بمبلغ يحدد مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل الوفاء بكل واجب أداء.

الخطوة (٥) : الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بواجب الأداء.

وتمثل إيرادات الشركة فيما يلي:

أ) إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة أو غير المطورة) في نقطة زمنية معينة عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة للمالك الجديد.

ب) إيرادات التأجير

إن الشركة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

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

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن الأضرار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند نشوء الحق في استلامها.

تكاليف الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات المبالغ التي تتعلق مباشرة بتوليد الإيرادات مثل: المصاريف الخاصة بإدارة وصيانة العقارات واستهلاكاتها وتكلفة الأراضي المبيعة.

إيضاح ٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية مبدئيًا بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم إعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ إعداد القوائم المالية. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات أو المعاملات على البنود النقدية على الربح أو الخسارة.

يتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بسعر العملة السائد في تاريخ المعاملات أساسًا. أما البنود غير النقدية بالعملة الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة فيتم ترجمتها بسعر العملة السائد في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لذلك البند. أي أن فروقات الترجمة للبنود التي يتم الاعتراف بالتغير في قيمتها العادلة في الدخل الشامل لا آخر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، والبنود التي يتم الاعتراف بالتغير في قيمتها العادلة في الأرباح والخسائر يتم الاعتراف بها في الأرباح والخسائر.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بناك سعودي)

إيضاح ٦- ممتلكات، آلات ومعدات، صافي

التكلفة	الاراضي	مباني	اثاث وتراكيبات وبيكورات	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	أجهزة كهربائية وانظمة ومعدات	الإجمالي
٢٠٢٣ ديسمبر	-	-	٢٣٤,٨٠٨	٦٦٣,٥٧٧	٨٠٦,٩٢٣	١,٧٠٥,٣٠٨
الإضافات	-	٥٧٤,٧٢٥	٧,٧٩٦,٥٢٩	١٥,٧٩٣	١,٠٩١,٢٩٨	٩,٤٧٨,٣٤٥
محول من مشروع تحت الإنشاء	١٤,٥٣٠,٥٧٣	١٤,٢٣٤,٩٤٦	-	-	-	٢٨,٧٦٥,٥١٩
محول الى عقارات استثمارية	(٤,٨٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	(٤,٨٠٠,٠٠٠)
الإستبعادات	-	-	(٢٣١,٠٥٨)	(٦٠٨,٨٢١)	(٧٦٥,٤٤٥)	(١,٦٠٥,٣٢٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٩,٧٣٠,٥٧٣	١٤,٨٠٩,٦٧١	٧,٨٠٠,٢٧٩	٧٠,٥٤٩	١,١٣٢,٧٧٦	٣٣,٥٤٣,٨٤٨
الإضافات	-	١,٠٣٠,١٦٧	٣٩,٠٥٣	٦٨,٦٨٨	٦٧,٥٧٠	١,٢٠٥,٤٧٨
الإستبعادات	-	-	(٨٧٠)	(٢٨,٦٧٠)	-	(٢٩,٥٤٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	٩,٧٣٠,٥٧٣	١٥,٨٣٩,٨٣٨	٧,٨٣٨,٤٦٢	١١٠,٥٦٧	١,٢٠٠,٣٤٦	٣٤,٧١٩,٧٨٦
٢٠٢٢ ديسمبر	-	-	٢١٠,٤٨٣	٦٤٣,٢٩٨	٧٧٣,١٨٩	١,٦٢٦,٩٧٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	-	٣٠٥,٤٤١	٧٢٨,٨٢٥	٥,٨٥٥	٥٠,٤٧٠	١,٠٩٠,٥٩١
المحمل على السنة	-	-	(١٩٧,٢٣٥)	(٦٠٠,٨٨٥)	(٧٤٤,٧٠٣)	(١,٥٤٢,٨٢٣)
الإستبعادات	-	٣٠٥,٤٤١	٧٤٢,٠٧٣	٤٨,٢٦٨	٧٨,٩٥٦	١,١٧٤,٧٣٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	-	٧٦٥,١٢٣	١,٧٣٦,٢٦٤	١٤,٩٢٢	١١٦,٣٣٩	٢,٦٣٢,٦٤٨
المحمل على السنة	-	-	(٤٥)	(٢٠,١٧٠)	-	(٢٠,٢١٥)
الإستبعادات	-	-	٢,٤٧٨,٢٩٢	٤٣,٠٢٠	١٩٥,٢٩٥	٣,٧٨٧,١٧١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر	-	١,٠٧٠,٥٦٤	٢,٤٧٨,٢٩٢	٤٣,٠٢٠	١٩٥,٢٩٥	٣,٧٨٧,١٧١
٢٠٢٥ ديسمبر	٩,٧٣٠,٥٧٣	١٤,٧٦٩,٢٧٤	٥,٣٦٠,١٧٠	٦٧,٥٤٧	١,٠٠٥,٠٥١	٣٠,٩٣٢,٦١٥
كما في ٣١ ديسمبر	٩,٧٣٠,٥٧٣	١٤,٥٠٤,٢٣٠	٧,٠٥٨,٢٠٦	٢٢,٢٨١	١,٠٥٣,٨٢٠	٣٢,٣٦٩,١١٠
كما في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر	٢٠٢٤ ديسمبر

القيمة الدفترية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ٧ - عقارات استثمارية، صافي

التكلفة	أراضي	مباني	الإجمالي
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٢٣,٥٨٧,٦١٥	٥,٦٨٨,٩٤١	٣٢٩,٢٧٦,٥٥٦
الإضافات - (ب)	١٩,١٧٢,٩٧٥	٢٣,٠٩٣,٢٥٠	٤٢,٢٦٦,٢٢٥
الاستبعادات	(١٢,٢٢٥,٢٠٧)	-	(١٢,٢٢٥,٢٠٧)
المحول من ممتلكات وآلات ومعدات	٤,٨٠٠,٠٠٠	-	٤,٨٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (إعادة تصنيف - إيضاح ٢٥)	٣٣٥,٣٣٥,٣٨٣	٢٨,٧٨٢,١٩١	٣٦٤,١١٧,٥٧٤
الإضافات - (ج)	٧٢,٦٦٣,١٤٦	٤٣٤,٥٣٠	٧٣,٠٩٧,٦٧٦
الاستبعادات	(٣٧,٨٥٦,٥٦٧)	-	(٣٧,٨٥٦,٥٦٧)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٧٠,١٤١,٩٦٢	٢٩,٢١٦,٧٢١	٣٩٩,٣٥٨,٦٨٣
<u>الاستهلاك المتراكم</u>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	-	٧٥٩,٠٣٩	٧٥٩,٠٣٩
المحمل على السنة	-	٤٦٤,٤٤٧	٤٦٤,٤٤٧
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	١,٢٢٣,٤٨٦	١,٢٢٣,٤٨٦
المحمل على السنة	-	١,٤٥٤,١١٠	١,٤٥٤,١١٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	-	٢,٦٧٧,٥٩٦	٢,٦٧٧,٥٩٦
<u>الانخفاض في القيمة</u>			
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤,٦٣٤,٢٢٦	-	٤,٦٣٤,٢٢٦
المحمل خلال السنة	٥,٢٣١,٧٧٣	-	٥,٢٣١,٧٧٣
رد خلال السنة	(٤٠٨,٠٩٠)	-	(٤٠٨,٠٩٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٩,٤٥٧,٩٠٩	-	٩,٤٥٧,٩٠٩
المحمل خلال السنة	١٨,٠١٤,٥٤٢	-	١٨,٠١٤,٥٤٢
رد خلال السنة	(٣٦٠,٠٠٠)	-	(٣٦٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٧,١١٢,٤٥١	-	٢٧,١١٢,٤٥١
<u>القيمة الدفترية:</u>			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٤٣,٠٢٩,٥١١	٢٦,٥٣٩,١٢٥	٣٦٩,٥٦٨,٦٣٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٢٥,٨٧٧,٤٧٤	٢٧,٥٥٨,٧٠٥	٣٥٣,٤٣٦,١٧٩

الجدول التالي يوضح القيم العادلة للعقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة العادلة الاجمالية حسب تقارير التقييم من مقيم خارجي معتمد
٣٧٩,٦١٠,٠٠٠	٢٩١,٩٤٧,١١٧	القيمة العادلة الاجمالية حسب تقارير التقييم الداخلية
-	٩٩,٦٨٦,٠٠٠	
٣٧٩,٦١٠,٠٠٠	٣٩١,٦٣٣,١١٧	

أ- تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض متراكم في القيمة. بلغت إجمالي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٣٩١,٦٣٣,١١٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣٧٩,٦١٠,٠٠٠ ريال سعودي)، استنادًا إلى أعمال التقييم المنفذة من قبل كل من شركة سديد القيمة للتقييم العقاري (رقم العضوية ١١٠٠٠١٩٣)، حيث بلغ تقييمها ٢٧٤,٠٨٧,١١٧ ريال سعودي، وشركة ممتلكاتي للتقييم (رقم العضوية ١١٠٠٠١١٢)، حيث بلغ تقييمها ١٧,٨٦٠,٠٠٠ ريال سعودي، وهما مقيمان مستقلان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

بالإضافة إلى التقييم الداخلي الذي أجرته شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري، حيث بلغ ٩٩,٦٨٦,٠٠٠ ريال سعودي. وقد تم تحديد القيم وفقًا لمعايير التقييم المعتمدة والصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- تمت إعادة تبويب أرقام المقارنة من خلال فصل قيمة أرض كانت مُدرجة سابقًا ضمن بند المباني، ولم يترتب على هذا التعديل أي أثر على مصروف استهلاك المباني خلال سنة المقارنة.

ج- خلال الفترة اللاحقة، استحوزت الشركة على عقارات مملوكة للمدين بقيمة عادلة بلغت ٤٧,٤٨٨,٢٢٥ ريال سعودي مقابل جزء من تسوية مديونية (إيضاح ٣١).

إيضاح ٨- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	رصيد بداية السنة
٥٩,١١١,٤٠٠	١٤٢,٢٨١,٦٠٠	الإضافات
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	-	(خسائر) / أرباح إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٧,١٧٠,٢٠٠	(١٤,٥٤٦,٨٨٠)	
١٤٢,٢٨١,٦٠٠	١٢٧,٧٣٤,٧٢٠	

إيضاح ٨-١ صندوق العربي المالية الأرجان العقاري ٢

خلال عام ٢٠٢٥ لم تقم الشركة بأي عمليات استحواذ وبلغ إجمالي عدد الوحدات المملوكة ٩٦,٠٠٠ وحدة (٢٠٢٤م: تم الاستحواذ على ٣٦,٠٠٠ وحدة استثمارية)، ويتم المحاسبة عن حصة الشركة في الصندوق العقاري باستخدام طريقة القيمة العادلة، وبلغت القيمة العادلة للاستثمارات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م ١٢٧,٧٣٤,٧٢٠ ريال سعودي بنسبة ملكية بلغت ٤٤,٨٦٪ (٢٠٢٤م: ١٤٢,٢٨١,٦٠٠ ريال سعودي، بنسبة ملكية بلغت ٤٤,٨٦٪) وتمثل هذه القيمة صافي قيمة أصول الصندوق كما في تاريخ التقرير. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المالية بناءً على الأسعار السوقية المتاحة، بينما يتم تقييم الاستثمارات العقارية بناءً على المتوسط المرجح للتقييمات المعدة من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين وفقاً لأسس التقييم المعتمدة. وقد بلغ المتوسط المرجح للقيمة العادلة لعقارات الصندوق مبلغ ٢٧٠,٩٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٧٢٨,٧٨٠,٠٠٠ ريال سعودي).

وقد تم إجراء التقييم من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من هيئة المقيمين المعتمدين وفقاً لمذكرة الشروط ولأحكام للصندوق، وهما شركة أفق للتقييم العقاري (رخصة رقم ١٢٦١٠٠٠١٢٦١) وشركة أبعاد لتقييم العقارات (رخصة رقم ٢١٩٠٠٠٠١٢٦١).
قد تم تمديد مدة الصندوق حتى ٢٩ مايو ٢٠٢٦م، ولا يوجد مجال للتمديد مرة أخرى حسب مذكرة الشروط والأحكام للصندوق.

إيضاح ٩ – موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	نسبة الملكية	شركة المستودعات المركزية (٩ - ١)
٤٣,٠١٧,٩٤٧	٤٢,٦٩٨,١١٠	٥٪	حركة استثمارات بالقيمة العادلة خلال العام
٤٢,٦٥٥,٨٥٤	٤٣,٠١٧,٩٤٧		الرصيد بداية السنة
٣٦٢,٠٩٣	(٣١٩,٨٣٧)		خسائر انخفاض موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الربح أو الخسارة
٤٣,٠١٧,٩٤٧	٤٢,٦٩٨,١١٠		

٩-١ شركة المستودعات المركزية

تمتلك الشركة حصة قدرها ٥٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م في شركة المستودعات المركزية، وهي شركة مساهمة غير مدرجة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة باستخدام طريقة القيمة العادلة، وبلغت القيمة العادلة للاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م مبلغ ٤٢,٦٩٨,١١٠ ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٤٣,٠١٧,٩٤٧ ريال سعودي).
وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها السادة مكتب عزم للاستشارات. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم المنشآت الاقتصادية وفقاً للترخيص رقم ٣٩١٢٠٠٠٠١.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ١٠ - أوراق القبض

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	الإجمالي	الرصيد قبل الخصومات
٣٣٠,٩١٨,١٧٦	١٣٣,٨٤٩,٤٣٩	٤٦٤,٧٦٧,٦١٥	يخصم: إيرادات مؤجلة
(٢,٤٧٥,١٢٩)	(٧٩٧,٢٠٤)	(٣,٢٧٢,٣٣٣)	يخصم: مخصص خسائر انتمائية متوقعة (١٠ - ١)
(٢٧,٣٣٤,٠٩٢)	(١١,٣٣٤,٧٣٦)	(٣٨,٦٦٨,٨٢٨)	
٣٠١,١٠٨,٩٥٥	١٢١,٧١٧,٤٩٩	٤٢٢,٨٢٦,٤٥٤	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	الإجمالي	الرصيد قبل الخصومات
٤٨٥,٩٩٩,٧٧٩	١٦٧,٩٧٣,٤٢١	٦٥٣,٩٧٣,٢٠٠	يخصم: إيرادات مؤجلة
(١٤,٥٩٨,٤٧٠)	(٥,٠٤٥,٥٨٩)	(١٩,٦٤٤,٠٥٩)	يخصم: مخصص خسائر انتمائية متوقعة (١٠ - ١)
(٤٨,٢٨٤,٧١٦)	(١٦,٦٨٨,٣٧٩)	(٦٤,٩٧٣,٠٩٥)	
٤٢٣,١١٦,٥٩٣	١٤٦,٢٣٩,٤٥٣	٥٦٩,٣٥٦,٠٤٦	

١٠- فيما يلي حركة مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في بداية السنة
٦٤,٨٦٢,١٥٨	٦٤,٩٧٣,٠٩٥	المكون خلال السنة
٥,١٢٤,٤٧٩	٢٩,٣٠٦,٥٢٠	شطب خلال السنة
-	(٣٧,١٦٤,٠٧١)	المسترد خلال السنة
(٥,٠١٣,٥٤٢)	(١٨,٤٤٦,٧١٦)	
٦٤,٩٧٣,٠٩٥	٣٨,٦٦٨,٨٢٨	

تمثل أوراق القبض سندات لأمر مستلمة من عملاء الشركة مقابل بيع أراضي وعقارات، وتحفظ بها الشركة كضمان للالتزامات المالية المستحقة بموجب العقود ذات الصلة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ١٠- أوراق القبض (تابع)

١٠-٢ فيما يلي تحليل لأعمار أوراق القبض ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة والإيرادات المؤجلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الإجمالي	أكثر من سنة	من ٢٧١ إلى ٣٦٥ يوم	من ٢٧٠ إلى ٢٧١ يوم	من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم	من ١٨٠ إلى ١٨١ يوم	من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	من ٩٠ إلى ٩١ يوم	أوراق القبض إيرادات مؤجلة (خسائر) ائتمانية متوقعة الإجمالي
٤٦٤,٧٦٧,٦١٤	٣٣٠,٩١٨,١٧٦	٨,٣٥٢,٢٧٢	٢٧,٠٨٤,٥٥٩	١٤,٨٤٤,٨١٢	٨٣,٥٦٧,٧٩٥	(٤٩٧,٧٢٨)	(٧,٢٥٣,٦٦٨)	
(٣,٢٧٢,٣٣٢)	(٢,٤٧٥,١٢٨)	(٤٩,٧٤٦)	(١٦١,٣١٥)	(٨٨,٤١٥)	(٤٩٧,٧٢٨)	(٧,٢٥٣,٦٦٨)		
(٣٨,٦٦٨,٨٢٨)	(٢٧,٠٥٠,٧٢٣)	(٧٢٤,٩٧٦)	(٢,٣٥٠,٩٣٤)	(١,٢٨٨,٥٢٧)	(١٣,٤٦٧,٨٧٠)	(٧,٢٥٣,٦٦٨)		
٤٢٢,٨٢٦,٤٥٤	٣٠١,٣٩٢,٣٢٥	٧,٥٧٧,٥٥٠	٢٤,٥٧٢,٣١٠	١٣,٥٧٢,٣١٠	٧٥,٨١٦,٣٩٩			

الإجمالي	أكثر من سنة	من ٢٧١ إلى ٣٦٥ يوم	من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوم	من ٩١ إلى ١٨٠ يوم	من ١ إلى ٩٠ يوم	أوراق القبض إيرادات مؤجلة (خسائر) ائتمانية متوقعة الإجمالي
٦٥٣,٩٧٣,٢٠٠	٤٨٥,٩٩٩,٧٧٩	٩٩,١٦٦	٩٩,١٦٦	٩٩,١٦٦	١٦٧,٦٧٥,٩٢٣	
(١٩,٦٤٤,٠٥٩)	(١٤,٥٩٨,٤٧٠)	(٢,٩٧٩)	(٢,٩٧٩)	(٢,٩٧٩)	(٥,٠٣٦,٦٥٢)	
(٦٤,٩٧٣,٠٩٥)	(٤٨,٢٨٤,٧١٦)	(٩,٨٥٢)	(٩,٨٥٢)	(٩,٨٥٢)	١٦,٦٥٨,٨٢٣	
٥٦٩,٣٥٦,٠٤٦	٤٢٣,١١٦,٥٩٣	٨٦,٣٣٥	٨٦,٣٣٥	٨٦,٣٣٥	١٤٥,٩٨٠,٤٤٨	

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ١١ - مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٦,٠٦١,٧٩٢	٢,٤٦١,٨٧٢	مدينون آخرون
١,٩٧٠,٣٩٧	٢,٢٦٤,٢٧٠	ضريبة القيمة المضافة
-	١,٢٥٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستحقة
٤٦٦,٢١٦	٦١٥,٢٦٣	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٩٥,٣٠٤	٢٠٤,٥٦٨	ذمم موظفين
(١,٦٨٦,٢٠٧)	(١,٢٦٩,٤٢١)	يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى (١١ - ١)
٧,١٠٧,٥٠٢	٥,٥٢٦,٥٥٢	

إيضاح ١١-١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣,٥٤٨,٧٠٩	١,٦٨٦,٢٠٧	الرصيد في بداية السنة
(١,٨٦٢,٥٠٢)	(٤١٦,٧٨٦)	المسترد خلال السنة
١,٦٨٦,٢٠٧	١,٢٦٩,٤٢١	الرصيد في نهاية السنة

إيضاح ١٢ - رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع ٥٠٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٥٠ مليون سهم متساوي القيمة، تبلغ القيمة الاسمية للسهم ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية وقد اكتتب المساهمين بجميع أسهم الشركة، وتبلغ نسب الملكية حسب سجل المساهمين الصادر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م كالتالي:

المبلغ	عدد الأسهم	نسبة المساهمة	
٢٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٣٠٠,٠٠٠	٪٤٧	السادة/ شركة راشد للتنمية المحدودة (راشدكو)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٢٠	السيد/ مشاري فيصل عبدالرحمن المعمر
٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٪١٩	السيد/ عبدالعزيز عبدالرحمن اليابس (إيضاح ٣١)
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	٪٧	السادة/ شركة المعجل للتجارة والمقاولات
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧٠٠,٠٠٠	٪٥	السيد/ علي عبدالرحمن صالح الخلف
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١	السيد/ أحمد عبدالله أحمد العقيل
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١	السادة/ شركة المعجل للتنمية التجارية
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	

إيضاح ١٣ - احتياطي نظامي

نص نظام الشركات السابق، على الشركة تجنيب في كل سنة ما نسبته ١٠٪ من صافي الربح السنوي لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز التوقف عن هذا التجنيب إذا بلغ الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال الشركة.
وخلال عام ٢٠٢٥ م، تم تحديث النظام الأساس للشركة بعد الموائمة بما يتوافق مع متطلبات نظام الشركات الجديد ولم يُعد مطلوباً من الشركة تكوين احتياطي نظامي. ولم تقم الشركة باتخاذ قرار لمعالجة الاحتياطي النظامي الظاهر في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ١٤ - التزامات منافع محددة للموظفين

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لنظام العمل والعمال السعودي وذلك عن فترات خدمة الموظفين منذ التحاقهم بالشركة وحتى تاريخ قائمة المركز المالي. ويتم رصد استحقاق للموظفين بالالتزام المقدر لمستحقاتهم من الإجازة السنوية وتذاكر السفر نتيجة لخدماتهم المقدمة حتى تاريخ قائمة المركز المالي.

تتلخص حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١,٠٠٤,٦٠٠	١,١٠٣,١٣٢	الرصيد في بداية السنة
١٦٢,٤١٩	٢٤٤,٠١٠	المكون خلال السنة
(٦٣,٨٨٧)	(١٧٨,١٢٨)	المدفوع خلال السنة
١,١٠٣,١٣٢	١,١٦٩,٠١٤	الرصيد في نهاية السنة

نظراً لصعوبة التقييم الاكتواري وارتفاع تكاليفه وعدم وجود أهمية نسبية لقيمة بند مخصص مكافأة نهاية الخدمة لدى الشركة لم تقم الشركة بإجراء دراسة اكتوارية من قبل مستشار اكتواري.

إيضاح ١٥ - تسهيلات بنكية قصيرة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	البنك العربي الوطني
٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	

حصلت الشركة في تاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢٣ م على اتفاقية التسهيلات البنكية مع البنك العربي وتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٦ م تم تعديل وتعديل هذه الاتفاقية والجدول التالي يوضح تفاصيل هذه الاتفاقية.

نوع التسهيلات	العملة	الجهة المانحة	سعر الفائدة	سقف التسهيلات	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
جاري مدين	ريال سعودي	البنك العربي	سايبور + ١,٧٥ %	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩
				٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩

إن هذه التسهيلات لدى البنوك مضمونة بسندات لأمر موقعة من الشركة وكفالة غرم وأداء موقعة من المساهمين وتخضع الحسابات المكشوفة لدى البنوك لعمولة وفقاً لمعدلات المراجعة السائدة لدى البنوك في المملكة العربية السعودية. بلغت تكاليف التمويل على التسهيلات البنكية قصيرة الأجل ٣٣,١٨٨,٧٢٢ ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٢٨,٩٥١,٢٤٧ ريال سعودي).

شركة اليامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(بال سعودي)

إيضاح ١٦ - أرصدة ومعاملات الاطراف ذات العلاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		نوع العلاقة	صاحب العلاقة
دالين	مدين	دالين	مدين		
١٠٩,٠٠٠	-	١١٢,٠٠٠	-	مساهم	السيد/ مشاري فيصل عبد الرحمن المعمر
١١٢,٠٠٠	-	١٠٩,٠٠٠	-	مساهم	السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن اليابس
١١٢,٠٠٠	-	١١٢,٠٠٠	-	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبد المحسن راشد عبد الرحمن الراشد
١١٢,٠٠٠	-	١١٢,٠٠٠	-	مساهم	السيد/ علي عبد الرحمن صالح الخلف
١١٢,٠٠٠	-	١١٢,٠٠٠	-	عضو مجلس الإدارة	السيد/ خالد بن إبراهيم عبد العزيز المعجل
٥٥٧,٠٠٠	-	٥٥٧,٠٠٠	-		

خلال عام ٢٠٢٥م، قامت الشركة بإجراء معاملات مع أطراف ذوي علاقة عبارة عن تعويضات الإدارة وكبار التنفيذيين، بما في ذلك اي مدير (سواء كان تنفيذيا أو خلاف ذلك)، حيث تشمل تعويضات كبار موظفي الإدارة (رواتب ومكافآت)، وفيما يلي ملخص لأهم المعاملات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	صاحب العلاقة
١٠٩,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	مكافآت وبدل حضور	مساهم - نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ مشاري فيصل عبد الرحمن المعمر
٥١٢,٠٠٠	١٠٩,٠٠٠	مكافآت وبدل حضور	مساهم - عضو مجلس إدارة	السيد/ عبد العزيز بن عبد الرحمن اليابس
١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	مكافآت وبدل حضور	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبد المحسن راشد عبد الرحمن الراشد
١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	مكافآت وبدل حضور	مساهم - عضو مجلس إدارة	السيد/ علي عبد الرحمن صالح الخلف
١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠	مكافآت وبدل حضور	عضو مجلس إدارة	السيد/ خالد بن إبراهيم عبد العزيز المعجل
٣٦٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠	مكافآت	عضو مجلس العام	السيد/ عبدالله المهنا المهنا
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	رواتب		

إيضاح ١٧ - مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	دائنون آخرون
٢٧,٩٧٦,٨٤٧	٢٧,٦٦٩,٤٤٦	إيرادات غير مكتسبة
١,٦٤٧,٧٨١	٩٣١,٠٤٨	أتعاب مهنية مستحقة
٨٢,٥٠٠	٦٠,٠٠٠	ضريبة التصرفات العقارية المستحقة
٣,٥٠٨,٧٩٤	-	
٣٣,٢١٥,٩٢٢	٢٨,٦٦٠,٤٩٤	

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ١٨ - مخصص الزكاة

٢٠٢٥	
(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	أ - طريقة الربح المعدل:
-	صافي خسارة السنة
(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	تعديلات على صافي خسارة السنة
	صافي ربح السنة المعدل
	ب- الإضافات
٥٤٦,٠٥٣,٨٦٨	حقوق الملكية وما في حكمها
١٩٨,٠٥٣,٨٢٧	الالتزامات وما في حكمها
٧٤٤,١٠٧,٦٩٥	إجمالي الإضافات
	الحسميات
٧٤٤,٣٠٨,٣١٦	صافي الأصول الثابتة وما في حكمها
(٢٠٠,٦٢١)	اجمالي الوعاء
-	إجمالي استدراك الزكاة

ج- تتمثل حركة مخصص الزكاة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢٨,٧٦٠,٨٥٥	-	الرصيد في بداية السنة
-	-	المكون خلال السنة
١٤٠,٢١٨	-	ربوطات زكوية
(٢٨,٩٠١,٠٧٣)	-	المسدد خلال السنة
-	-	الرصيد في نهاية السنة

د- الوضع الزكوي:

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية حتى عام ٢٠٢٤ وقامت الشركة بتسوية موقفها الزكوي لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى نهاية عام ٢٠٢٠ م، وحصلت على ربط نهائي للأعوام ٢٠١٩ م - ٢٠٢٠ م بمبلغ وقدره ٢٣,١٨٩,١٨٢ ريال سعودي، وحصلت الشركة على شهادة الزكاة والدخل.

إيضاح ١٩ - إيرادات بيع أراضي وعقارات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١١٩,٣٦٨,٥٢٧	٤٠,٢٠٢,١٠٢	مبيعات الأراضي والعقارات
١٦,٨٢٩,٨٠٧	١٨,٨٠٧,٩٠٨	إيرادات مبيعات محققة
(١١,٧٣٣,٠٧٦)	(٢,٤٣٦,١٨١)	يطرح: إيرادات مبيعات مؤجلة
(١١,٢٥٨,٢٣٨)	(١٤,٧٦٧,٥٩٦)	يطرح: الخصم المسموح به
١١٣,٢٠٧,٠٢٠	٤١,٨٠٦,٢٣٣	

إيضاح ٢٠ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠٧,٦٣٥,٤٥١	٣٧,٨٥٦,٦٠٦	تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات
٤٦٤,٤٤٧	١,٤٥٤,١١٠	استهلاك العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧)
١٠٨,٠٩٩,٨٩٨	٣٩,٣١٠,٧١٦	

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ٢١ - مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٩٦,٣٧٧	١,٨١١,٣٥٠	رواتب وأجور وملحقاتها
-	١,٦٩٥,٢٣٩	خدمات قانونية واستشارية
١,٣٢٧,٦٠٠	١,٣١٧,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة*
٢٩٧,٦٠٢	٣١٧,٨٢٣	تأمين طبي
١٣٠,٣٣٤	٢٢١,٢٢٠	التزامات منافع محددة للموظفين (إيضاح ١٤)
٣٣٣,١٦٠	٢١٤,٠٧٨	اتعاب مهنية
-	١٧٢,٠٠٠	أمن وحراسة
٩٩,٦٥٠	١٦٠,١٠٨	رسوم حكومية واشتراكات
١٤٣,٤٠٠	١٣٧,٥٠٠	البريد والهاتف
١٢٧,٩٨٧	١٢٤,٨٢٩	تأمينات اجتماعية
٢٢٢,٠٤٣	١٢٤,٠١٥	الرسوم والتراخيص
٦٨,٨٤٥	١١٧,٨٧٦	مرافق عامة
١١٠,٨٨٢	٥٧,٨١٦	صيانة وإصلاح
-	٥٦,٠٩٤	مكافآت وحوافز
٤٦,٠٩٧	٣٢,٠٥٨	سفر وإقامة
٧٦,٣٧٧	٢٣,٨٣١	رسوم بنكية
١٨,٩٠٥	١٨,٩٨٧	قرطاسية
١٤٨,٢٦٧	١٣,٥٤١	تذاكر وإجازة
٢٥٤,١٧٩	-	مصرفوات الإيجار
٣٠٢,٢٠٢	٣٠٥,١٩٣	أخرى
٥,٥٠٣,٩٠٧	٦,٩٢٠,٥٥٨	

***مكافأة أعضاء مجلس الإدارة**

تم إدراج مكافأة أعضاء مجلس الإدارة التي تم احتسابها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وقدرها ١,٢٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١,٢٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) وأتعاب الحضور المدفوعة للمدراء وأعضاء لجان مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وقدرها ١٢,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٢,٠٠٠ ريال سعودي) كمصرفوات يتم إدراجها ضمن المصرفوات العمومية والإدارية.

إيضاح ٢٢ - مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٤٣,٣٤٤	٣٣٥,٩٨٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٠٠,٠٠٠	٣٥٩,٨٧٧	سعي وتعقيب
٤٤,٦١٠	٣٢,٩٠٢	الرسوم والتراخيص
٣٢,٠٨٥	٢٢,٧٩١	التزامات منافع محددة للموظفين (إيضاح ١٤)
٤٥,٣٧٩	٢٢,١٤٧	تذاكر وإجازة
٣٦,٠٨٥	٣٢,٥٧١	أخرى
٩٠١,٥٠٣	٨٠٦,٢٧٤	

إيضاح ٢٣ - إيرادات غرامات تأخير السداد والرسوم الادارية

تتمثل في غرامات تم تحصيلها من العملاء نتيجة التأخر في سداد المستحقات المترتبة عليهم والتأخر في إجراءات نقل الملكية واستكمال الأوراق القانونية. وبلغت قيمة الغرامات في ٢٠٢٥م: ١٧٦,٠٧١ ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٢,١٤٨,٦٢٩ ريال سعودي).

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ٢٤ - ربحية السهم الأساسية والمخفضة في الأرباح

تحتسب ربحية السهم الأساسية من صافي ربح السنة بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة، بلغ المتوسط المرجح لعدد الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ عدد ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢٤م: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(١,٧٣٢,٨١١)	(٤,٨٨١,٥٩٥)	الخسارة من التشغيل
(٢٧,٤٩٧,٥٢٦)	(٦٤,٩٩٤,٦٩٠)	صافي خسارة السنة
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٠٣)	(٠,٠٩)	نصيب السهم من الخسارة التشغيلية
(٠,٦٠)	(١,٣٠)	نصيب السهم من صافي خسارة السنة

إيضاح ٢٥ - إعادة تصنيف أرقام المقارنة

خلال عام ٢٠٢٥ قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المالية ٢٠٢٤ تتمثل بالآتي:

قائمة المركز المالي	قبل إعادة التعديل	إعادة التعديل	بعد إعادة التعديل
عقارات استثمارية	٥٩,٩٥٨,٧٠٥	٢٩٣,٤٧٧,٤٧٤	٣٥٣,٤٣٦,١٧٩
عقارات متاحة للبيع	٧,٢٨٧,٠٩٥	(٧,٢٨٧,٠٩٥)	-
العقارات المعدة للتطوير	٢٨٦,١٩٠,٣٧٩	(٢٨٦,١٩٠,٣٧٩)	-

أ- قامت الشركة بإعادة تصنيف كافة العقارات، حيث تم تحويل العقارات المتاحة للبيع والعقارات المعدة للتطوير إلى بند العقارات الاستثمارية، وذلك بما يعكس بشكل أفضل طبيعة استخدام هذه العقارات، وقد تم تبعاً لذلك إعادة عرض أرقام المقارنة للفترة السابقة بما يتوافق مع هذا التصنيف.

إيضاح ٢٦ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر

أ- إدارة المخاطر

المخاطر هي جزء كامن في أنشطة الشركة ويتم إدارتها من خلال عملية تحديد طبيعتها والقياس والرصد المستمر، حسب حدود المخاطر وعناصر الرقابة الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هي هامة بالنسبة للربحية المستمرة للشركة. تتعرض أنشطة الشركة لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية التي تشتمل بصورة أساسية على مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

ب- هيكل إدارة المخاطر مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول بصورة شاملة عن إنشاء والإشراف على إطار إدارة المخاطر في الشركة. كما أن المجلس مسؤول عن تطوير ووضع سياسات إدارة المخاطر للشركة.

لجنة المراجعة

لجنة المراجعة يتم تعيينها بواسطة مجلس الإدارة. تقوم لجنة المراجعة بمساعدة مجلس الإدارة للاضطلاع بمسؤولياته فيما يتعلق بتقييم الجودة ونزاهة التقارير المالية ومراجعتها وسلامة الضوابط الداخلية للشركة.

المراجعة الداخلية

يتم مراجعة كافة المخاطر الإدارية والتشغيلية والمالية بواسطة إدارة المراجعة الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بفحص كافة السياسات والإجراءات ذات العلاقة. تلتزم الشركة بالسياسات والأنظمة والتوجيهات الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بمناقشة نتائج كافة الأحكام مع الإدارة والإبلاغ عن نتائجها وتقديم التوصية للجنة المراجعة.

تتكون المخاطر التي تواجهها الشركة وطرق تقليل تلك المخاطر بواسطة الإدارة موجزة كما يلي:

مخاطر أسعار السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية قد يحدث بها تقلبات نتيجة للتغيرات في معدلات الربح السوقي أو أسعار سوق الأوراق المالية بسبب التغير في التصنيف الائتماني للمصدر أو الأداة والتغيير في السوق، وأنشطة المضاربة، والعرض والطلب على الأوراق المالية والسيولة في السوق.

تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

إيضاح ٢٦ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب قيمة أداة مالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الشركة معرضة لمخاطر التذبذب في أسعار صرف العملات الأجنبية في دورة الأعمال العادية لها. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بغير الريال السعودي خلال السنة. وبناءً على ذلك فإن الشركة غير معرضة لتلك المخاطر.

تحليل الحساسية للأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة

لا تقوم الشركة بالمحاسبة عن أي موجودات أو مطلوبات بمعدل ثابت بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ومع ذلك لم تقم الشركة بتخصيص مشتقات (مقايضات معدلات عمولة خاصة) كأداة تحوط بموجب نموذج محاسبة تحوط قيمة عادلة. الشركة ليس لديها أي موجودات مالية بمعدلات متغيرة وعليه، فإن التغير في معدلات العمولة الخاصة ذات المعدلات الثابتة للموجودات المالية في تاريخ التقرير لن يؤثر على أرباح وخسائر السنة.

إعداد تحليل الحساسية لا يشير بالضرورة إلى تأثير الأرباح أو الخسائر للسنة والمطلوبات المالية للشركة.

مخاطر الأسعار الأخرى

مخاطر أسعار الأسهم الأخرى هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغير في أسعار السوق (بخلاف الناتجة من مخاطر معدلات العمولة الخاصة أو مخاطر العملات) فيما لو كانت هذه التغيرات بسبب عوامل تتعلق بالأدوات المالية الفردية أو من مصدرها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المماثلة التي تتاجر في السوق. ليس لدى الشركة أي أدوات مالية تخضع لمخاطر الأسعار.

مخاطر معدلات العمولة الخاصة

مخاطر معدل العمولة هي مخاطر تقلبات القيمة الحالية للتدفقات النقدية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات العمولة الخاصة السوقية، تتعرض الشركة لمخاطر التغيرات في معدلات العمولة الخاصة السوقية المتعلقة بصورة رئيسية بالتزامات قروض الشركة طويلة الأجل التي تحمل معدلات عمولة خاصة متغيرة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل أحد أطراف الأدوات المالية في الوفاء بالتزاماته ويتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. قامت الشركة بوضع إجراءات لإدارة التعرض لمخاطر الائتمان بما في ذلك تقييم الكفاءة الائتمانية للعملاء والاعتمادات الائتمانية الرسمية وحدود ائتمان موقعة والحصول على ضمانات مثل ودائع التأمين وضمانات شخصية. إن عقود البيع الفردية بصورة عامة لها حدود لا تتجاوز ثمانية وأربعين شهراً.

تنشأ تركيزات مخاطر الائتمان عندما يتشارك عدد من الأطراف في أنشطة تجارية مماثلة، أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو متماثلة في الميزات الاقتصادية وينشأ الخطر من عدم قدرة الأطراف على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. وتشير تركيزات مخاطر الائتمان للحساسية النسبية لأداء الشركة للتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو الموقع الجغرافي.

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى الشركة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناءً على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة. تقوم إدارة الشركة بإدارة التعرض لمخاطر الائتمان من خلال تنويع أنشطة البيع للتأكد من عدم وجود تركيزات مخاطر غير قانونية مع أفراد أو مجموعة من العملاء في منطقة جغرافية أو أنشطة معينة.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

تتركز الأصول المالية للشركة فيما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٦٩,٣٥٦,٠٤٦	٤٢٢,٨٢٦,٤٥٤	أوراق قبض
٤٣٢,٤٤٣	٦٥,٣٨٨	نقد لدى البنوك
٥٦٩,٧٨٨,٤٨٩	٤٢٢,٨٩١,٨٤٢	

تتبع الشركة آلية التصنيف الائتماني بصورة يومية كأداة لإدارة نوعية المخاطر الائتمانية للمحفظة. تحتفظ الشركة حالياً بأربع مستويات والتي تفرق بين المحافظ العاملة وتوزيع المخصصات بناءً على ذلك.

أعمار أوراق القبض كما يلي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٣٩,٦٣٣,١٢١	غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة
١٦٧,٦٧٥,٩٢٣	٤٣,٩٣٤,٦٧٤	متأخرة من ١ - ٣٠ يوماً
٩٩,١٦٦	-	متأخرة من ٣١ - ٩٠ يوماً
٩٩,١٦٦	١٤,٨٤٤,٨١٢	متأخرة من ٩١ - ١٨٠ يوماً
٩٩,١٦٦	٣٥,٤٣٦,٨٣١	متأخرة من ١٨١ - ٣٦٥ يوماً
٤٨٥,٩٩٩,٧٧٩	٣٣٠,٩١٨,١٧٦	متأخرة لأكثر من سنة
(٦٤,٩٧٣,٠٩٥)	(٣٨,٦٦٨,٨٢٨)	يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية
(١٩,٦٤٤,٠٥٩)	(٣,٢٧٢,٣٣٢)	يخصم: الإيرادات المؤجلة
٥٦٩,٣٥٦,٠٤٦	٤٢٢,٨٢٦,٤٥٤	

لدى الشركة مخصص خسائر ائتمانية بمبلغ (٣٨,٦٦٨,٨٢٨) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: (٦٤,٩٧٣,٠٩٥) ريال سعودي)، مقابل هذه الذمم المدينة المتأخرة. إضافة إلى ذلك فإن أوراق القبض من عمليات البيع مضمونة. بحيث لا يتم التنازل عن ملكية الممتلكات المباعة حتى يتم تسديد كامل المستحقات على العملاء.

يتم تقييم الجودة الائتمانية للأرصدة البنكية للشركة بتصنيفات ائتمانية داخلية. إن تلك الأرصدة مودعة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(بال سعودي)

إيضاح ٢٦ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مقابلة الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تنشأ مخاطر السيولة من احتمال أن الشركة مطالوب منها دفع التزاماتها في أقرب من المتوقع أو مواجهة صعوبات في توفير التمويل لمقابلة تعدياتها المتعلقة بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تهدف الشركة من إدارة السيولة إلى التأكد قدر المستطاع من أن لديها السيولة الكافية لمقابلة التزاماتها عند استحقاقها وتحت كل الظروف سواء في الوضع العادي أو الحرج وعدم تكبد خسائر غير متوقعة أو الإضرار بسمعة الشركة.

الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات تم تحديدها على أساس السنة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق ولا تأخذ في الاعتبار الاستحقاقات الفعلية كما هو مبين بئرفر تمويل سيولة الشركة. تراقب الشركة سجل الشركة سجل الاستحقاقات للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. يوضح الجدول أدناه ملخصاً بسجل الاستحقاقات للالتزامات الشركة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

البيان

الالتزامات:

الإجمالي	٥-١ سنوات	١٢-٣ شهر	خلال ٣ أشهر
١,١٦٩,٠١٤	١,١٦٩,٠١٤	-	-
٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	-	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	-
٥٥٧,٠٠٠	-	-	٥٥٧,٠٠٠
٢٩,١٦٠,٤٩٤	-	٢٩,١٦٠,٤٩٤	-
٤٥٣,٧٩٨,٦٠٧	١,١٦٩,٠١٤	٤٥٢,٠٧٢,٥٩٣	٥٥٧,٠٠٠

مناخ محددة للموظفين
تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
مستحق إلى جهات ذات علاقة
دائون و أرصدة دائنة أخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

البيان

الالتزامات:

الإجمالي	٥-١ سنوات	١٢-٣ شهر	خلال ٣ أشهر
١,١٠٣,١٣٢	١,١٠٣,١٣٢	-	-
٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	-	٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	-
٥٥٧,٠٠٠	-	-	٥٥٧,٠٠٠
٣٣,٢١٥,٩٢٢	-	٣٣,٢١٥,٩٢٢	-
٥٢٢,٤٠٥,٣٨٩	١,١٠٣,١٣٢	٥٢٠,٧٤٥,٢٥٧	٥٥٧,٠٠٠

مناخ محددة للموظفين
تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
مستحق إلى جهات ذات علاقة
دائون و أرصدة دائنة أخرى

إن أهداف الشركة الرئيسية من إدارة رأس المال هي ضمان قدرتها على القيام بأعمالها بصفة مستمرة والمحافظة على نسب مالية سليمة من أجل دعم أعمالها لتوفير عوائد مالية مثلى إلى مساهميها. حيث تعمل الشركة على إدارة الهيكل المالي وإجراء التعديلات اللازمة على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر الموجودة للموجودات الأساسية. من أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن للشركة أن تقوم بتعديل مبلغ الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم وضع تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

شركة اليمامة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(ريال سعودي)

إيضاح ٢٦ - الأدوات المالية - إدارة المخاطر (تابع)

إدارة مخاطر كفاية رأس المال

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين. وقد كانت خلال السنة الحالية وفقًا للتالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٨٧,٥٢٩,٣٣٥	٤٢٢,٩١٢,٠٩٩	تسهيلات بنكية قصيرة الأجل
٥٥٧,٠٠٠	٥٥٧,٠٠٠	مستحق إلى جهات ذات علاقة
٣٣,٢١٥,٩٢٢	٢٨,٦٦٠,٤٩٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٤٣٢,٤٤٣)	(٦٥,٣٨٨)	ناقصا النقد وشبه النقد
٥٢٠,٨٦٩,٨١٤	٤٥٢,٠٦٤,٢٠٥	صافي الدين
٦٢٥,٥٩٥,٤٣٨	٥٤٦,٠٥٣,٨٦٨	حقوق الملكية
١,١٤٦,٤٦٥,٢٥٢	٩٥٢,٠٦٤,٢٠٥	رأس المال وصافي الدين
%٥٥	%٨٣	نسبة الرفع المالي

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

إيضاح ٢٧ - المعلومات القطاعية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمزايا المتعلقة بالشركة تتأثر بشكل جوهري بالاختلاف في منتجات تلك القطاعات. هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة. يتم تحديد القطاعات التشغيلية المبينة أدناه عن طريق التمييز في الأنشطة التجارية والتي تحقق منها الشركة الإيرادات وتتكبد التكاليف. يتم مراجعة الخصائص الاقتصادية ويتم تجميع القطاعات التشغيلية على أساس التقييم الذي أجراه متخذ القرارات التشغيلية كل ربع سنة على الأقل والذي يتم مراجعتها من الإدارة العليا للشركة. تمارس الشركة نشاطها بالمملكة العربية السعودية، من خلال الأنشطة الأساسية التالية:

- التطوير العقاري.

- استثمارات عقارية.

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متسق مع الأرباح أو الخسائر في القوائم المالية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التطوير العقاري	عقارات استثمارية	الإجمالي
الإيرادات	٤١,٨٠٦,٢٣٣	٢,٩٨٢,٣٦٨	٤٤,٧٨٨,٦٠١
تكلفة الإيرادات	(٣٧,٨٥٦,٦٠٦)	(١,٤٥٤,١١٠)	(٣٩,٣١٠,٧١٦)
إجمالي الربح	٢,٠٢٤,٤٦٧	٢,٩٨٢,٣٦٨	٥,٠٠٦,٨٣٥
الربح خلال السنة	٢,٠٢٤,٤٦٧	٢,٩٨٢,٣٦٨	٥,٠٠٦,٨٣٥
إجمالي الموجودات	٢٦٤,١٥٦,٣٦٦	٥٧,٥٦٤,٠٤٦	٣٢١,٧٢٠,٤١٢
إجمالي المطلوبات			٤٥٣,٢٩٨,٦٠٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	التطوير العقاري	عقارات استثمارية	الإجمالي
الإيرادات	١١٣,٢٠٧,٠٢٠	٦٥٦,٠٦٨	١١٣,٨٦٣,٠٨٨
تكلفة الإيرادات	(١٠٧,٦٣٥,٤٥١)	(٤٦٤,٤٤٧)	(١٠٨,٠٩٩,٨٩٨)
إجمالي الربح	٥,٥٧١,٥٦٩	١٩١,٦٢١	٥,٧٦٣,١٩٠
الربح خلال السنة	٥,٥٧١,٥٦٩	١٩١,٦٢١	٥,٧٦٣,١٩٠
إجمالي الموجودات	٢٩٣,٤٧٧,٤٧٤	٥٩,٩٥٨,٧٠٥	٣٥٣,٤٣٦,١٧٩
إجمالي المطلوبات			٥٢٢,٤٠٥,٣٨٩

إيضاح ٢٨ - القيم العادلة للأدوات المالية

تصنف كافة الأدوات المالية، التي يعترف بقيمتها العادلة أو يفصح عنها، ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة ككل، وذلك على النحو التالي:

المستوى الأول: أسعار السوق المدرجة بدون تعديل (في أسواق نشطة لأصول ومطلوبات مماثلة).

المستوى الثاني: طرق تقييم فنية تعتبر مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة لها قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث: طرق تقييم فنية تعتبر مدخلات المستوى الأدنى والهامة لقياس القيمة العادلة لها غير قابلة للملاحظة.

وتتألف الأصول المالية من النقد وما في حكمه والحسابات المدينة وأصول العقود وبعض الأصول المتداولة الأخرى التي تقاس بالتكلفة المطفأة. فيما تتألف المطلوبات المالية من القروض لأجل والقروض قصيرة الأجل والدفعات المقدمة من عملاء والحسابات الدائنة وبعض المطلوبات المتداولة الأخرى. وتقاس هذه الأصول والمطلوبات لاحقاً باستخدام طريق معدل الفائدة الفعلي. وقد قيمت الإدارة بأن القيم العادلة تقارب قيمها الدفترية، وذلك يعود إلى حد كبير إلى تواريخ الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات المالية.

وقيمت الإدارة بأن القيمة العادلة للحسابات المدينة غير المتداولة الأخرى والقروض لأجل والمطلوبات غير المتداولة الأخرى بناءً على المستوى الثاني من التسلسل الهرمي لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

وقد استخدمت الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- تقييم مجموعة الحسابات المدينة / القروض الطويلة الأجل ذات الأسعار الثابتة وذات الأسعار المتغيرة بناءً على معطيات مثل أسعار الفائدة وعوامل مخاطر الدول المحددة والجدارة الائتمانية لكل عميل على حدة وخصائص مخاطر المشروع الممول. وبناءً على هذا التقييم تؤخذ في الاعتبار مخصصات الخسائر التقديرية لتلك الحسابات المدينة.

- تحدد القيم العادلة لقروض ومقرضات المجموعة التي تحمل فائدة وفق الطريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام سعر الخصم الذي يعكس سعر الاقتراض للجهة المصدرة كما في نهاية الفترة المالية المفصح عنها. وقد قيمت مخاطر عدم الأداء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ غير هامة.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	القيمة العادلة
استثمارات بالقيمة العادلة	-	-	٤٢,٦٩٨,١١٠	٤٢,٦٩٨,١١٠
من خلال الربح أو الخسارة	-	-	١٢٧,٧٣٤,٧٢٠	١٢٧,٧٣٤,٧٢٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١٧٠,٤٣٢,٨٣٠	١٧٠,٤٣٢,٨٣٠
الإجمالي				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	القيمة العادلة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٤٣,٠١٧,٩٤٧	٤٣,٠١٧,٩٤٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	١٤٢,٢٨١,٦٠٠	١٤٢,٢٨١,٦٠٠
الإجمالي	-	-	١٨٥,٢٩٩,٥٤٧	١٨٥,٢٩٩,٥٤٧

إيضاح ٢٩ - الالتزامات المحتملة

بلغت الالتزامات المحتملة مقابل خطابات الضمان الصادرة من بعض البنوك نيابة عن الشركة بمبلغ ٢٠٢٥: صفر ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

إيضاح ٣٠ - أحداث ما بعد فترة التقرير

أ) خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية وحتى تاريخ اعتمادها، أبلغت الشركة بعدم القدرة على تحصيل مبلغ من أحد عملائها، السيد/ يوسف بن عبد العزيز محمد أبابطين، والبالغ إجمالي رصيد مديونيته المستحقة للشركة ٨٤,٦٥٢,٢٩٦ ريال سعودي. وقد تمت التسوية، استحوذت الشركة على عقارات مملوكة للمدين بقيمة عادلة بلغت ٤٧,٤٨٨,٢٢٥ ريال سعودي مقابل جزء من المديونية، فيما تم الاعتراف بالمبلغ المتبقي غير القابل للتحصيل والبالغ ٢٩,٣٠٦,٥٢٠ ريال سعودي كخسارة في قائمة الدخل الشامل للفترة الحالية.

وقد تم إثبات العقارات المستحوذ عليها ضمن أصول الشركة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

ب) خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية وحتى تاريخ اعتمادها، تقدم العضو المنتدب السابق وعضو مجلس الإدارة السيد/ عبد العزيز اليابس باستقالته، والتي تمت الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة وفقاً للإجراءات النظامية. كما تم تنفيذ عملية تبادل/تنازل عن الأسهم بينه وبين السيد/ صلاح الراشد، الذي أصبح المساهم البديل بعد استكمال الإجراءات ذات العلاقة. وفيما يتعلق بمديونية شركة أوبيير السكني، فقد تم تحميلها بالكامل على السيد/ عبد العزيز اليابس بموجب اتفاقية تنازل معتمدة من الشركة.

إيضاح ٣١ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ ذو الحجة ١٤٤٧ هـ الموافق ٩ يونيو ٢٠٢٦ م.