

View | فيو المتحدة للتطوير العقاري
جمالٌ تحياه | View United Real Estate Development

التقرير السنوي |
2 0 2 5

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين

الملك فهد بن عبدالعزيز آل سعود

حفظه الله

آفاق جديدة..

شعار التقرير لهذا العام

يعتمد نموذج عمل "فيو" على تكامل أدوار عدد من الشركات ضمن المجموعة، بما يسهم في دعم مراحل التطوير المختلفة. حيث تتولى "فيو" وضع الرؤية العامة للمشاريع والإشراف على تنفيذها ضمن إطار الحوكمة المؤسسية، وتضمن "بلوكس للتشييد" كفاءة التطوير وسرعة الإنجاز، وتقوم "أكتال العقارية" بتمكين قرار العميل استشارياً ومالياً. هذا التكامل يمنح عملاءنا ومساهميننا أماناً مؤسسياً دون الإخلال بروح الابتكار والتفرد. إننا في عام 2025، نؤكد أن التزامنا يتجاوز تسليم الوحدات إلى بناء علاقة مستدامة مع الأرض والسكان. ومن خلال رؤيتنا كمرجع للتطوير الآمن، نواصل تحويل التحديات التشغيلية إلى فرص استثمارية، لنثبت أن القيمة الحقيقية تكمن في مطور يمتلك "عقلية الابتكار" و"هيكل المؤسسة"، ليفتح آفاقاً جديدة لا تعرف الحدود.

تعمل شركة "فيو" على تطوير مشاريع عقارية تتوافق مع متطلبات السوق في المملكة، من خلال نموذج يجمع بين جودة المنتج والانضباط المؤسسي ووضوح الرؤية الاستثمارية. وتسعى الشركة إلى تقديم مشاريع تلبي احتياجات العملاء والمستثمرين مع الالتزام بالمعايير المهنية في التطوير والتنفيذ. ويرتكز نهج فيو على تطوير مساحات مدروسة تأخذ في الاعتبار جودة التصميم وكفاءة التنفيذ، بما يسهم في تقديم قيمة مستدامة للمشاريع على المدى الطويل، ضمن إطار من الحوكمة والتنظيم المؤسسي.

الفهرس

03	نظرة عامة
05	أبرز أحداث 2025
08	كلمة رئيس مجلس الإدارة
11	عن فيو
21	الاستراتيجية
27	مشاريع فيو
37	الحوكمة
61	المخاطر
65	توزيع الأرباح
67	الأداء المالي

نظرة عامة

تعكس هذه المؤشرات عامًا من النمو والتنفيذ عالي الكفاءة في «فيو»، حيث تحولت الرؤية إلى نتائج ملموسة عبر نمو الإيرادات والربحية، وتعزيز العائد. هذه الأرقام تمثل نموذجًا تشغيليًا قادرًا على تحقيق قيمة مستدامة بثقة وانضباط. ويظهر حجم الفريق ونطاق العمليات بنية تشغيلية رشيقة تدعم التوسع دون المساس بالجودة، ما يجعل أداء «فيو» انعكاسًا مباشرًا لاستراتيجية واضحة وتنفيذ مؤسسي فعّال.

الملخص التنفيذي

لعام 2025

أبرز النتائج المالية

يشير أداء الشركة إلى استمرار تحقيق نتائج إيجابية مدعومة بنمو الإيرادات وتحسن مؤشرات الربحية، مما يعكس نجاح الاستراتيجية المتبعة في قطاع التطوير العقاري.

- ارتفعت إجمالي الإيرادات لتصل إلى 95,308,092 ريال سعودي في عام 2025 مقارنة بـ 43,997,309 ريال سعودي في عام 2021، ما يعكس نمواً مستمراً في حجم أعمال الشركة.
- سجلت الشركة صافي ربح قدره 21,569,021 ريال سعودي في عام 2025 مقارنة بـ 11,669,054 ريال سعودي في عام 2021، وهو ما يعكس تحسن الأداء التشغيلي وقدرة الشركة على تعزيز الربحية.

وقد تمكنت الشركة خلال الفترة الماضية من تحقيق نمو متواصل في نتائجها المالية، بما يعكس قدرتها على التوسع وتحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

أعلى إيرادات منذ تأسيس الشركة	أعلى صافي ربح منذ تأسيس الشركة
95,308,092	21,569,021
ريال	ريال
الربح التشغيلي	إجمالي حقوق الملكية
22,723,914	88,977,257
ريال	ريال
التدفقات النقدية التشغيلية	رأس المال العامل
32,058,836	66,122,926
ريال	ريال
مسطحات المشاريع المنجزة	عدد الموردين والشركاء
+300,000	+230
متر مربع	مورد وشريك محلي ودولي
	عدد الموظفين
	38
	موظف
	العائد على حقوق المساهمين
	24.24%
	نسبة مئوية
	إجمالي الأصول
	138,757,455
	ريال

أبرز أحداث 2025

أبرز أحداث 2025

«عام الريادة»



اعتماد زيادة رأس مال شركة فيو المتحدة بنسبة 100%

أعلنت هيئة السوق المالية موافقتها على زيادة رأس مال شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بنسبة 100%، وذلك بمنح سهم مجاني مقابل كل سهم قائم.



توقيع عقد تطوير برج سكني بحي المربع

وقّعت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عقد تطوير برج سكني في حي المربع بمدينة الرياض بقيمة 122 مليون ريال، ضمن محافظة مشاريعها السكنية لعام 2025.



نمو أرباح فيو بنسبة 132% خلال النصف الأول 2025

حققت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري نموًا ملحوظًا في أرباحها خلال النصف الأول من عام 2025 بنسبة 132%، لتصل إلى 9,9 مليون ريال، مدفوعة بارتفاع الإيرادات وتحسن الأداء التشغيلي، مع تحسن كفاءة إدارة المصاريف التشغيلية.



توقيع عقد تطوير برج سكني بحي النخيل

وقّعت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عقد تطوير برج سكني في حي النخيل بمدينة الرياض بقيمة تجاوزت 160 مليون ريال، ضمن توجهها لتطوير مشاريع سكنية نوعية في مواقع استراتيجية، وبما يعكس ثقة السوق في قدراتها التطويرية وكفاءة تنفيذها.

شهد عام 2025 محطة محورية في مسيرة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، تمثلت في التوسع النوعي بمحفظة المشاريع وتعزيز الشراكات الاستراتيجية في مواقع رئيسية داخل مدينة الرياض.

وخلال العام، أبرمت الشركة عقود تطوير لمشاريع سكنية نوعية، من أبرزها توقيع عقد تطوير برج سكني في حي النخيل بقيمة تجاوزت 160 مليون ريال، بما يعكس ثقة السوق في نموذج فيو التطويري وقدرتها على تنفيذ المشاريع ذات القيمة العالية.

كما عززت فيو حضورها المؤسسي عبر توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة البلديات والإسكان ضمن إطار التحفيز العقاري، دعمًا لمستهدفات رؤية السعودية 2030.

وعلى الصعيد المالي، أعلنت الشركة عن نتائجها المالية السنوية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، واتخذت قرارات استراتيجية عززت من متانة مركزها المالي واستدامة نموها.

66

مليون سهم

122

مليون ريال

9,9

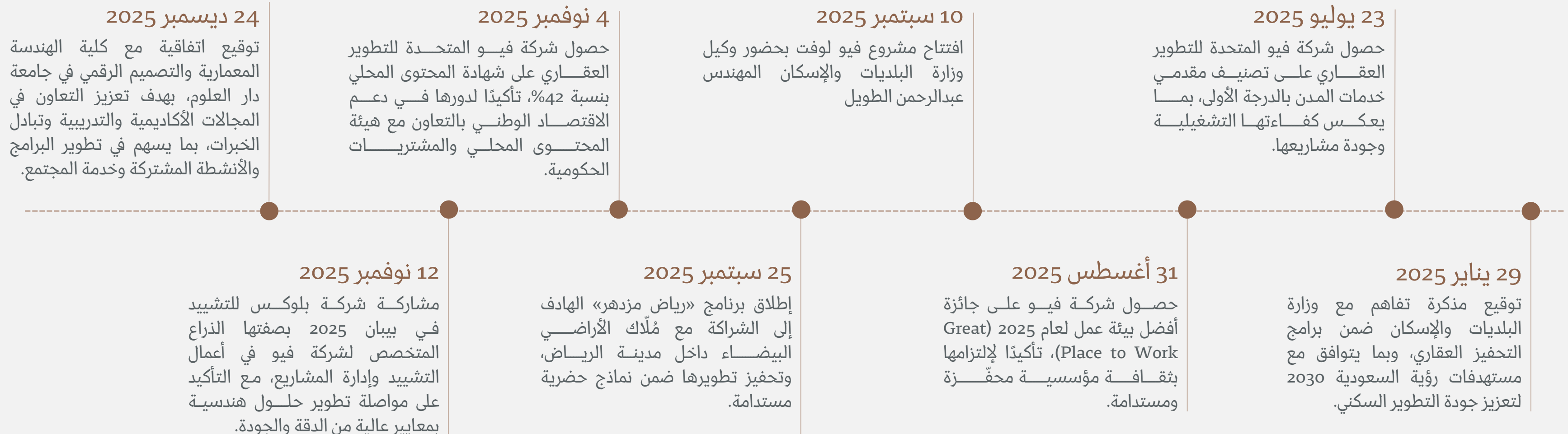
مليون ريال

164

مليون ريال

أبرز أحداث 2025

«عام الريادة»





كلمة رئيس مجلس الإدارة

أحمد الحربي

إعادة تعريف التطوير العقاري النوعي

«نمضي بثبات نحو تطوير عمراني
يوازن بين جودة الحياة، وكفاءة
التخطيط، واستدامة القيمة»

السادة المساهمون

يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري لعام 2025، والذي شكّل عامًا محوريًا في مسيرة الشركة، شهدنا خلاله تقدمًا ملموسًا على مستوى المشاريع، والأداء المالي، وتعزيز الحضور المؤسسي في السوق العقاري السعودي.

واصلت فيو خلال عام 2025 تنفيذ استراتيجيتها القائمة على التوسع المدروس في المشاريع السكنية النوعية داخل مواقع استراتيجية بمدينة الرياض، مع التركيز على تطوير أصول عالية القيمة تعكس فلسفة الشركة في الجودة، والانضباط التشغيلي، وحسن اختيار المواقع.

مسار استراتيجي يدعم الاستدامة

جاءت إنجازات العام نتيجة التزام واضح بنهج التخطيط طويل المدى، وتعزيز الشراكات الاستراتيجية مع الجهات التنظيمية والتمويلية، بما يدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030، ويسهم في الارتقاء بجودة التطوير العمراني وتلبية احتياجات السوق السكني المتنامية.

كما شهد العام تعزيز القاعدة الرأسمالية للشركة بعد الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة، إلى جانب تحقيق نمو مالي يعكس متانة النموذج التشغيلي وقدرة فيو على تحقيق قيمة مستدامة لمساهميها.

شكر وتقدير

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا على ثقتهم المستمرة، ولأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع منسوبي الشركة على ما بذلوه من جهود مخلصة. ونؤكد التزامنا بمواصلة العمل وفق أعلى معايير الحوكمة والشفافية، وبناء مشاريع نوعية تسهم في تطوير المشهد العمراني بالملكة. والله ولي التوفيق.

رئيس مجلس الإدارة
أحمد الحربي

كلمة الرئيس التنفيذي

من الانضباط التشغيلي إلى تعظيم القيمة

شكر وعرفان

في الختام، نتقدم بالشكر لمجلس الإدارة وفريق العمل وشركائنا ومساهميننا على دعمهم، ونؤكد التزامنا بتحقيق قيمة طويلة الأجل والمساهمة في تطوير القطاع العقاري في المملكة.

في عام 2025، شكّل هذا العام محطة محورية في مسيرة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، مع تحقيق تقدم ملموس في المشاريع والأداء المالي وتعزيز مكانتها كمطور عقاري مؤسسي في السوق السعودي. تم توقيع عقود تطوير لمشاريع سكنية في مدينة الرياض بقيمة تجاوزت 286 مليون ريال، ما أسهم في تنمية محفظة المشاريع ودعم النمو. كما سجلت الشركة نموًا في صافي الأرباح خلال النصف الأول من العام نتيجة تحسن الكفاءة التشغيلية وإدارة التكاليف. كما تمت الموافقة على زيادة رأس المال لدعم خطط التوسع، مع استمرار الشركة في تعزيز الحوكمة والامتثال بما يتماشى مع مستهدفات القطاع العقاري في المملكة.

تطوير الأنظمة وبناء الجاهزية

على مستوى العمليات، ركزت الشركة على رفع كفاءة التنفيذ وتعزيز الحوكمة وإدارة المشاريع، بما يضمن الالتزام بالجدول الزمنية ومعايير الجودة.

ومستقبلًا، تواصل فيو تطوير نموذجها التشغيلي وتوسيع مشاريعها السكنية وتعزيز شراكاتها، لتحقيق نمو مستدام وترسيخ مكانتها في السوق.



م/ لؤي باراس

الرئيس التنفيذي

View

عن فيو

من نحن

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري هي شركة سعودية متخصصة في التطوير العقاري، تعمل وفق نموذج تطوير متكامل يغطي مراحل التخطيط والتصميم والتنفيذ وإدارة المشاريع. تأسست فيو بهدف تقديم مشاريع عقارية ذات جودة عالية، تركز على اختيار المواقع الاستراتيجية، ورفع كفاءة التنفيذ، وتقديم منتجات سكنية تواكب احتياجات السوق وتحقق قيمة مستدامة للمستثمرين والعملاء.

14
عامًا من الجودة



تحظى فيو بتموضع راسخ في قطاع التطوير العقاري، مدعومة بمنهجية عمل تركز على رفع جودة المنتج العقاري وتحقيق التوازن بين الكفاءة التشغيلية وإدارة المخاطر. ويعتمد نموذج أعمال الشركة على تطوير مشاريع مدروسة بعناية، من حيث التخطيط العمراني والتصميم المعماري وجودة التنفيذ، بما يضمن استدامة القيمة ومواءمة مخرجات المشاريع مع متطلبات السوق المحلي.

كما عززت الشركة حضورها من خلال تنفيذ وتوقيع عقود تطوير لمشاريع سكنية نوعية في مواقع استراتيجية داخل مدينة الرياض، بما يعكس ثقة الجهات ذات العلاقة بقدرات فيو الفنية والتنفيذية، ويؤكد كفاءتها في إدارة المشاريع العقارية ذات القيمة العالية وفق أعلى المعايير المهنية.

وتستند استراتيجية فيو إلى بناء شراكات فاعلة مع الجهات الحكومية وشركات التمويل والاستشارات الهندسية، بما يدعم تكامل سلسلة القيمة ويعزز جودة مخرجات المشاريع. وتسهم هذه الشراكات في تمكين الشركة من تنفيذ مشاريع متوازنة تجمع بين الابتكار، والانضباط المالي، وسرعة الإنجاز.

وفي إطار التزامها بالنمو المستدام، تواصل فيو تطوير قدراتها التشغيلية وتحسين كفاءة إدارة المشاريع، مع التركيز على تقديم منتجات عقارية تلبي تطلعات العملاء وتنسجم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، بما يعزز مكانتها كمطور عقاري سعودي موثوق يسهم في تطوير البيئة العمرانية وتحسين جودة الحياة.



من نحن قيم فيو

القيادة: تلتزم الشركة بتقديم روح القيادة الفعالة والملهمة في جميع جوانب أعمالها وتوجيه فرقها نحو تحقيق الأهداف المحددة بنجاح.

الطموح: يتجلى الطموح والرغبة في التفوق والنمو المستمر في أنماط ونماذج أعمال الشركة، حيث تسعى دائماً لتحقيق الأهداف الكبيرة والتحديات الجديدة.

الابتكار: إن التفكير خارج الصندوق واستخدام الأفكار الجديدة والمبتكرة هو أهم ما يميز الشركة لتحسين عملياتها وتقديم منتجات وخدمات ذات جودة عالية.

المصداقية: تتعهد الشركة على التزامها بالنزاهة والأمانة في جميع العلاقات والتفاعلات مع العملاء والشركاء والمجتمع، مما يضمن بناء الثقة والشراكات المستدامة.

إتقان وجودة: تؤكد الشركة تركيزها على تقديم أعمالها بجودة عالية ودقة في التفاصيل، من التصميم والبناء إلى خدمة العملاء ودعم ما بعد البيع، مما يضمن تقديم منتجات وخدمات تلبي توقعات العملاء وتحقق رضاهم.

الخدمات ومجال الأعمال

التطوير العقاري: تطوير مشاريع خاصة بالشركة، التطوير عبر صناديق عقارية، التطوير لصالح جهات وشركات أخرى

التسويق العقاري (شركة أكتال العقارية): التركيز على تسويق وبيع المشاريع المطورة من قبل شركة فيو وللمشاريع المطورة من قبل جهات أخرى خارج الشركة، التسويق لمشاريع البيع على الخارطة.

إدارة المشاريع (شركة بلوكس للتشييد): التركيز على تشييد المشاريع المطورة من قبل فيو وغيرها.

رؤية فيو

بأن نكون الخيار الأول لامتلاك الوحدات العقارية الراقية السكنية والتجارية.

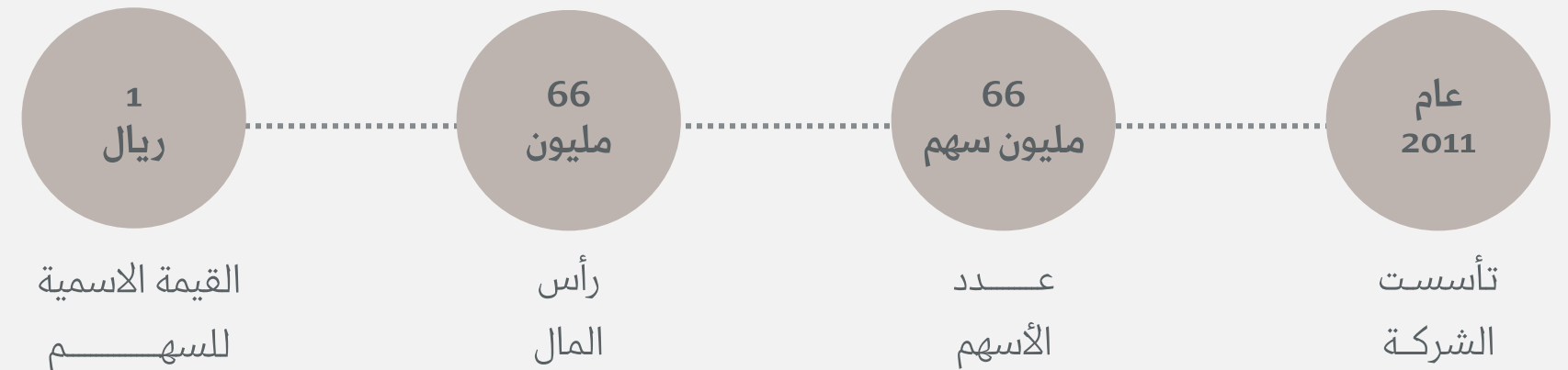
رسالة فيو

التطوير وبيع عقارات عصرية مبتكرة وراقية تساهم في تحقيق الحياة الكريمة لعملائنا من خلال التصاميم المعمارية والتقنيات الحديثة وجودة البناء العالية.

مفهوم الاستدامة لدى الشركة

تلتزم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بالاستدامة والمسؤولية الاجتماعية كجزء من استراتيجيتها التشغيلية والتطويرية، تتبنى الشركة خطة لرفع الالتزام تجاه تحقيق الاستدامة في جميع الأنشطة والأعمال، وبالنظر لمركزها الرائد في قطاع التطوير العقاري، فهي تدرك الأثر الذي تحدثه في المجتمع، ولتعزيز هذا الأثر تتبنى الشركة مجموعة من المبادئ والممارسات التي تعكس التزامها بالمسؤولية تجاه المجتمع والبيئة، وتشمل بعض هذه المبادئ والممارسات:

الاستدامة البيئية: تعمل الشركة على تنفيذ مشاريعها العقارية بمراعاة البيئة والحد من الآثار البيئية السلبية، مثل استخدام التقنيات البيئية الحديثة وتطبيق معايير البناء الخضراء، وقد قدمت الشركة خطة لزيادة المشاريع المستدامة الخاصة من خلال تطوير مشاريع داعمة للاستدامة على مستوى المملكة، وذلك امتداداً للمشاريع السابقة حيث أن شركة فيو المتحدة قد أنهت بناء أكثر من 300,000 متر مربع خلال السنوات الماضية.

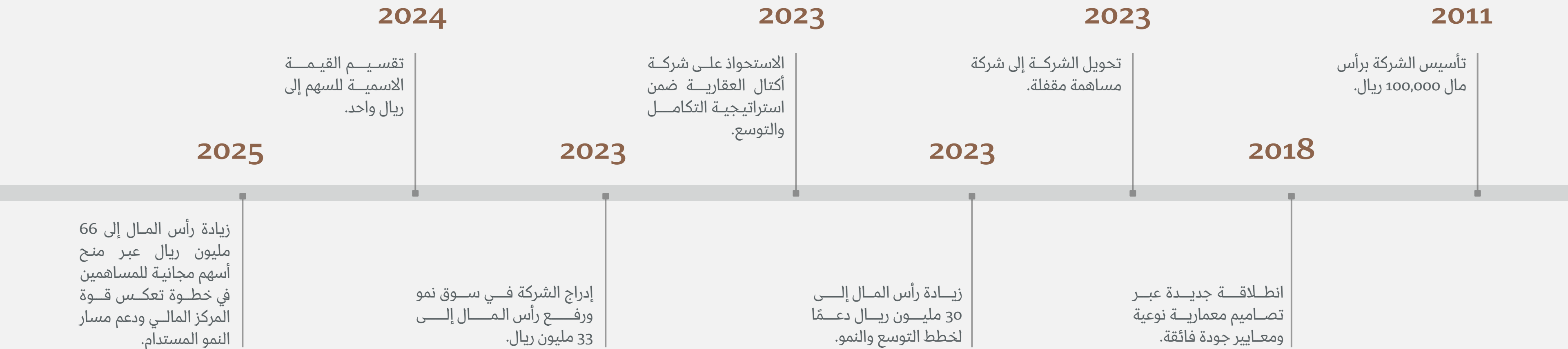


أين نتواجد؟

- لايت فيلا 1
- رِفر فيلا
- لايت فيلا 2
- سكاي فيلا 1
- أدوار لارسا
- شادو فيلا 1
- لايت فيلا 3
- سكاي فيلا 2
- تون فيلا 1
- فيو لوفت
- شادو فيلا 2
- تون فيلا 2
- ارش فيو
- برج النخيل
- برج الورود
- سكاي فيلا
- رِفر فيلا 1
- رِفر فيلا 2
- لايت فيلا

رحلة فيو

14 عامًا من التطوير والابتكار



شركاتنا

يمثل نموذج العمل في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري منظومة تشغيلية متكاملة، تقوم على ترابط شركات متخصصة تدعم مختلف مراحل التطوير، من التنفيذ إلى التسويق. ويسهم هذا التكامل في رفع كفاءة الأداء، وتسريع دورة التطوير، وتعزيز جودة المخرجات النهائية، بما يدعم تحقيق نمو مستدام ويعزز ثقة السوق في نموذج فيو التطويري.

«يشكل التكامل الرأسي والأفقي نموذج أعمالنا أساسًا لرفع كفاءة الأداء، وضمان جودة التنفيذ، وتحقيق قيمة أكثر استدامة»



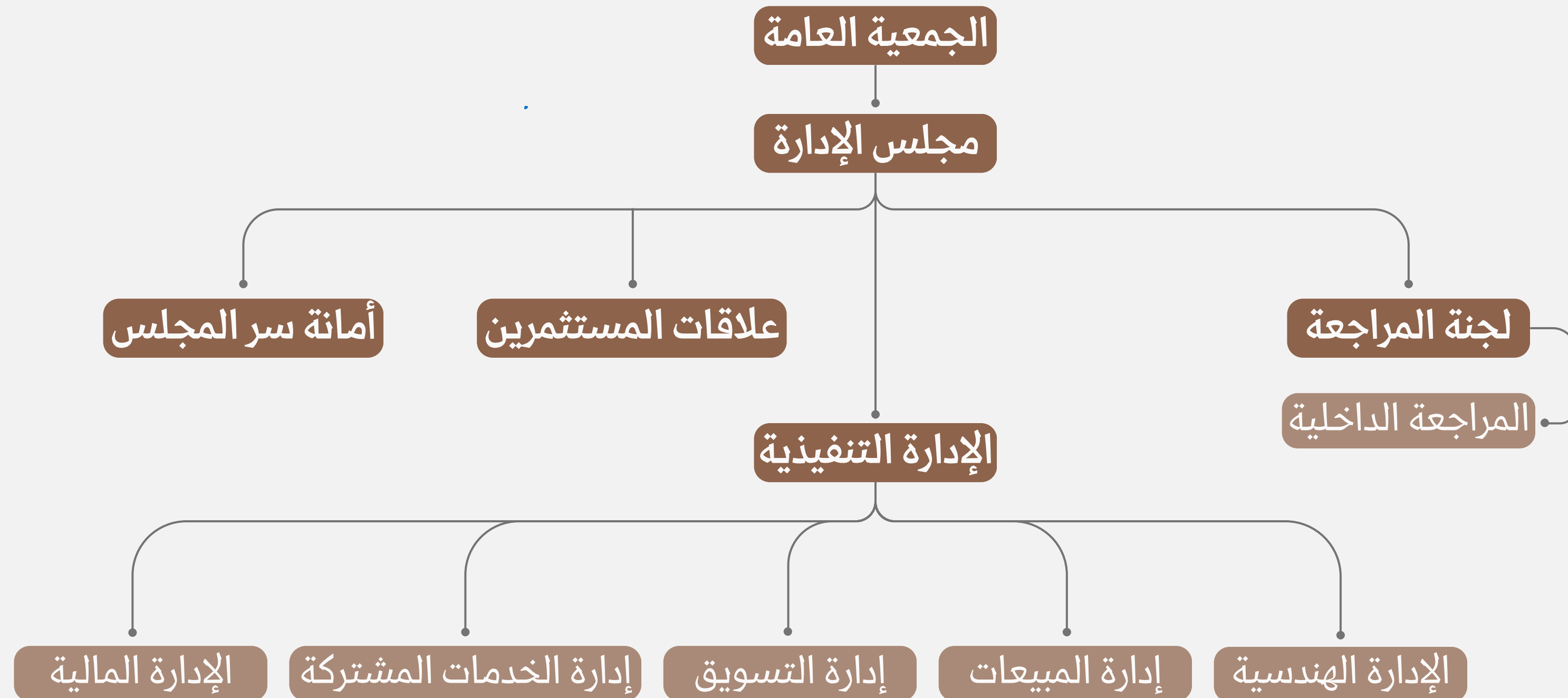
شركة بلوكس للتشييد

تمثل شركة بلوكس للتشييد الذراع التنفيذي للمجموعة في قطاع الإنشاءات، حيث تتولى تنفيذ الأعمال الإنشائية وفق معايير جودة عالية، والالتزام بالجدول الزمني، وتطبيق أفضل الممارسات الهندسية والتنفيذية. ويسهم وجود بلوكس للتشييد ضمن منظومة فيو في تعزيز التحكم بجودة التنفيذ وتحقيق التكامل بين التصميم والتنفيذ.

شركة أكتال للتسويق العقاري

تُعد شركة أكتال الذراع التسويقي للمجموعة، وتختص بالتسويق العقاري لمشاريع فيو وغيرها، وإدارة عمليات البيع، والوساطة العقارية. وتسهم أكتال في تعزيز حضور المشاريع في السوق، ورفع كفاءة التسويق والبيع، بما يدعم تحقيق مستهدفات الأداء التجاري للمجموعة.

هيكل الشركة



أنشطة الشركة

صناعة الأثاث من الزجاج لكافة الاستخدامات - صناعة التركيبات للمحلات والمطاعم يشمل تركيب ديكورات وما شابهها - صناعة المطابخ من الخشب والألمنيوم الخ.

ويتمثل نشاط الفعلي الحالي للشركة في تطوير الوحدات العقارية للشركة وللغير، وقد حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من مركز خدمات المطورين (إتمام) لاجتياز معايير التأهيل المعتمدة برقم (2140253163) وتاريخ 23/01/2021م ، كما حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع على الخارطة بقرار اللجنة رقم (1387) وتاريخ 29/01/2024م وكذلك حصول الشركة على شهادة عضوية مقاول صادرة من الهيئة السعودية للمقاولين برقم عضوية (196419648)، وشهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط المساهمات العقارية من الهيئة العامة للعقار بتاريخ 22/08/2024م.

أنشطة الشركات التابعة (بلوكس للتشييد)

الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ...الخ) ، إنشاءات المطارات ومرافقها، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، تركيب أنظمة التدفئة بالكهرباء أو الغاز أو الزيت وصيانتها واصلاحها، تركيب شبكات الطاقة الشمسية وصيانتها واصلاحها، تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وصيانتها، واصلاحها بموجب ترخيص السجل التجاري رقم (1010806308) وتاريخ 08/06/2022 م الصادر من مدينة الرياض.

أنشطة الشركات التابعة (أكتال العقارية)

شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية - إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - المزادات العقارية - التحليل العقاري.

في حين يتمثل النشاط الفعلي الحالي لفرع الشركة "شركة أكتال العقارية"، في التسويق العقاري لمنتجات شركة فيو وللغير، وقد حصلت الشركة على رخصة فال للوساطة والتسويق العقاري رقم (1200019381) بتاريخ 26/07/2024م، وكذلك حصولها على رخصة فال للمزادات العقارية برقم (4200000869) بتاريخ 26/11/2024م

تعكس هذه الصفحة نطاق أنشطة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري، وما يتفرع عنها من شركات تابعة، حيث توضح أنواع الأعمال التي تغطي مختلف مراحل التطوير العقاري، من التخطيط والتنفيذ والإنشاء، إلى التسويق وإدارة الأصول. ويجسد هذا التكامل التشغيلي قدرة الشركة على إدارة مشاريعها بكفاءة عالية، وتعزيز جودة المخرجات، ودعم استدامة النمو بما يتماشى مع مستهدفات السوق ورؤية المملكة 2030.

أنشطة الشركة الرئيسية

الإنشاءات العامة للمباني السكنية - الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ...الخ) - الإنشاءات العامة للمباني الحكومية - إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع - ترميمات المباني السكنية والغير سكنية - هدم وإزالة المباني وغيرها - إعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية - صب القواعد والاساسات - سحب المياه الجوفية وتجفيف المواقع -القطع الصخري باستخدام المواد المتفجرة - تمديد الاسلاك الكهربائية - تركيب أنظمة الاضاءة -تركيب أنظمة التبريد وتكييف الهواء وصيانتها واصلاحها - تمديدات انابيب الغاز وصيانتها واصلاحها - تركيب وتمديد انابيب تكييف الهواء وصيانتها واصلاحها - تركيب وإصلاح وصيانة الابواب الاوتوماتيكية - تشطيب المباني - والدريزينات والسلالم والمطابخ الخشبية - والدريزينات والسلالم والمطابخ الالمونيوم - تركيب الابواب والشبابيك وإطارات الابواب الشرشوب والدريزينات والسلالم والمطابخ المعدنية - تركيب الاسقف الداخلية والحواجز وتلييس الجدران بالأخشاب - أعمال وتركيب الديكورات المختلفة - تنظيف المباني الجديدة بعد الإنشاء - تركيب الأثاث - الشقق الفندقية - الفلل الفندقية - الشقق المخدومة - بيوت العطلات (الشاليهات)- المنتجعات - السكن الجماعي للأفراد - إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة - امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة - الوساطة العقارية - إدارة الأملاك - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - المزادات العقارية - إدارة المرافق العقارية - التسويق و الاعلان العقاري - التحليل العقاري - إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها - التنظيف العام للمباني - تنظيف خارجي للمباني - تنظيف متخصص للمباني يشمل المداخل والنوافذ وغيرها - جمعية ملاك العقارات المشتركة - نشر وتقطيع الخشب الخام - تشريح وتقطيع الأخشاب - صناعة الأرضيات الخشبية غير المجمعة - صناعة الأثاث والموبيليا من الخشب - صناعة الأثاث المعدني للمنازل والمكاتب والمطاعم والفنادق -

بيئة العمل

أفضل بيئة عمل لعام 2025-2026



وفي عام 2025، تُوجّ هذا النهج المؤسسي بحصول شركة فيو على تصنيف أفضل بيئة عمل للفترة 2025-2026، وهو إنجاز يعكس مستوى الرضا الوظيفي، وقوة الثقافة التنظيمية، وفاعلية السياسات الإدارية المعتمدة داخل الشركة. ويُعد هذا التصنيف تأكيدًا على التزام فيو بتوفير بيئة عمل جاذبة ومحفّزة، تُمكن الموظفين من الإسهام بفاعلية في تحقيق رؤية الشركة وتعزيز تنافسيتها في القطاع العقاري.

وتواصل فيو تطوير بيئة العمل بما يواكب تطلعات موظفيها ومتطلبات النمو، انطلاقًا من إيمانها بأن بناء مؤسسة قوية يبدأ من الداخل، وأن تمكين رأس المال البشري هو ركيزة أساسية لاستدامة النجاح وتعظيم القيمة لجميع أصحاب المصلحة.

تولي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري اهتمامًا بالغًا ببناء بيئة عمل مؤسسية متكاملة تُعزّز من كفاءة الأداء وتدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية طويلة المدى. وتنطلق الشركة في ذلك من قناعة راسخة بأن الاستثمار في الكفاءات البشرية هو الأساس الحقيقي للنمو المستدام، وأن بيئة العمل الإيجابية تمثل عنصرًا جوهريًا في رفع مستوى الإنتاجية وتحفيز الابتكار وتعزيز جودة المخرجات.

وتحرص فيو على ترسيخ ثقافة عمل قائمة على الثقة المتبادلة، والتمكين، ووضوح الأدوار والمسؤوليات، إلى جانب تشجيع العمل الجماعي وتكامل الخبرات بين مختلف الإدارات. كما تعتمد الشركة أفضل الممارسات في إدارة الموارد البشرية، من خلال تطوير القدرات، ودعم التطور المهني، وتوفير مناخ عمل يحترم التنوع ويقدر الأداء والإنجاز.

بصمات فيو الاجتماعية



صورة من توقيع اتفاقية تعاون مع جامعة دار العلوم لدعم التعاون الأكاديمي والتدريبي

المسؤولية الاجتماعية:

تسعى الشركة إلى الإسهام في تعزيز جودة الحياة ضمن المجتمعات التي تعمل فيها، من خلال دعم المبادرات الاجتماعية والتعليمية، وتوفير فرص عمل مستدامة، إلى جانب رعاية الأنشطة الثقافية والرياضية بما يعزز التنمية المجتمعية.

التعليم والتدريب:

تحرص الشركة على تطوير قدرات موظفيها عبر الاستثمار في البرامج التدريبية التي تعزز مهاراتهم وتدعم نموهم المهني، بما يساهم في بناء كوادر مؤهلة ومتخصصة.

الشفافية والتواصل:

تتبنى الشركة نهجًا قائمًا على الشفافية في تعاملها مع مختلف الأطراف، بما في ذلك المساهمين والعملاء والموظفين والمجتمع، مع تعزيز قنوات التواصل المفتوح بما يدعم بناء الثقة وتحقيق التوافق.

الابتكار والتطوير:

تسعى الشركة إلى تطوير منتجاتها وخدماتها بما يتماشى مع احتياجات السوق، مع التركيز على تقديم حلول عقارية مبتكرة تلبى متطلبات الجودة والاستدامة.

تولي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري اهتمامًا كبيرًا بدورها في دعم المجتمع والمساهمة في تنميته، انطلاقًا من إدراكها بأن نجاح الشركات لا يقتصر على تحقيق النتائج الاقتصادية فحسب، بل يمتد ليشمل الإسهام الإيجابي في بناء مجتمع مستدام ومزدهر.



صورة من مشاركتنا في اليوم العالمي للسكركي على لوحة مشروع برج النخيل

الاستراتيجية



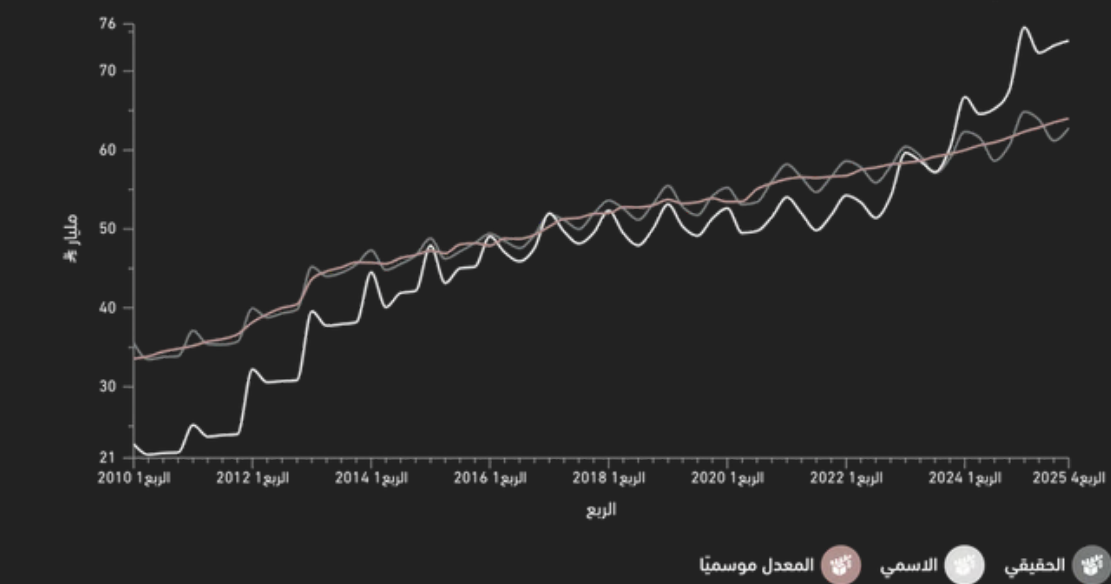


السوق العقاري بالمملكة

النتائج المحلي الإجمالي

في الربع الرابع من 2025، بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي في قطاع "أنشطة السوق العقارية" ما قوامه 62.8 مليار ، وسجل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي قيمة قدرها 73.9 مليار ، فيما بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسميًا 64.0 مليار .

التطور ربع السنوي في قيمة الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، والاسمي، والمعدل موسميًا في قطاع أنشطة السوق العقارية



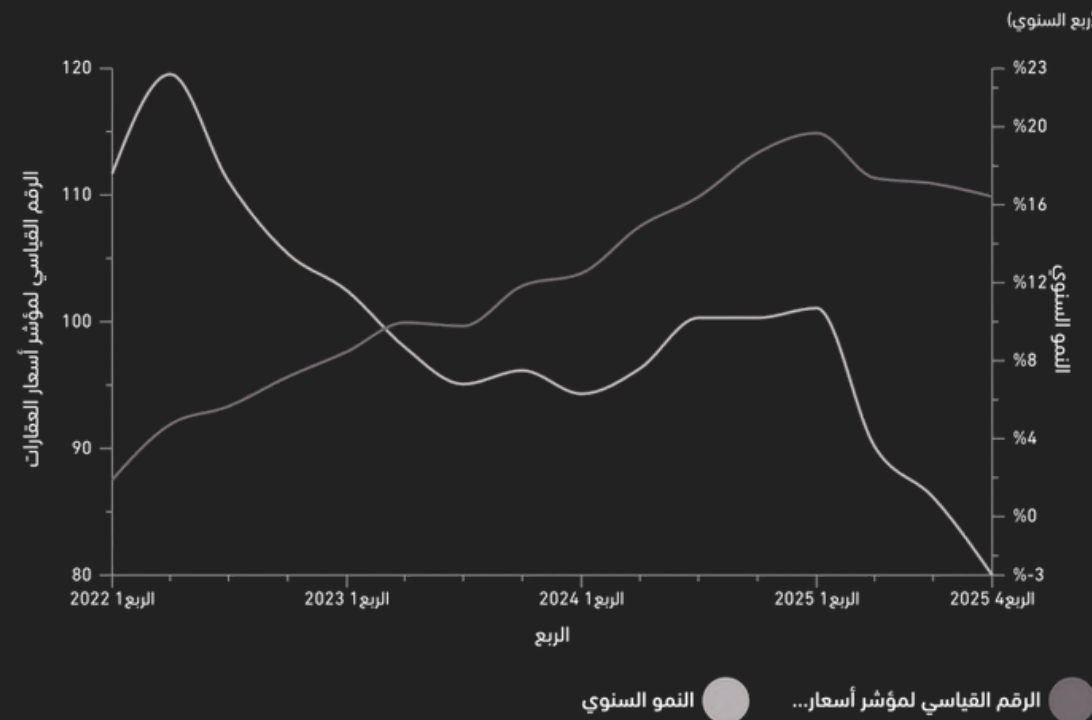
وعلى صعيد الاستثمار، بلغ رصيد الاستثمار الأجنبي المباشر في قطاع "أنشطة السوق العقارية" تراجعًا بنسبة 73.7% في عام 2024 مقارنة بالعام 2023، فيما بلغت نسبة تدفقات الاستثمار الأجنبي الخارجة 337.0% وهو ما يشكّل ارتفاعًا مقارنة بالعام المنصرم. نتيجة لذلك، بلغ صافي التدفقات 251.3 مليون في 2024، مقارنة بعام 2023 حيث بلغ 2.5 مليار . بالنسبة إلى توزيع الموظفين على رأس العمل في قطاع "أنشطة السوق العقارية"، فقد وصلت نسبته إلى 0.6% خلال الربع الثالث من 2025، وهو ما يشكّل ارتفاعًا بواقع 0.11 نقطة نسبية مقارنة بالعام الماضي، وتراجعًا بنحو 0.25 نقطة نسبية مقارنة بذات الفترة من عام 2024 وعلى المستوى المالي، بلغت العائدات التشغيلية للقطاع في عام 2024 ما قوامه 41.7 مليار ، وهو ما يشكّل ارتفاعًا بنسبة 9.8% مقارنة بالعام المنصرم. في المقابل، سجلت النفقات التشغيلية مبلغًا قدره 18.5 مليار ، وهو ما يمثل ارتفاعًا بنسبة 11.7% مقارنة بالفترة السابقة. ونتيجة لذلك، سجل الفائض التشغيلي لقطاع "أنشطة السوق العقارية" مبلغًا قدره 13.7 مليار ، وارتفاعًا بنسبة 5.6% مقارنة بالفترة السابقة

في قطاع "أنشطة السوق العقارية"، سجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي ارتفاعًا بنسبة 3.6% في الربع الرابع من 2025 مقارنة بالربع نفسه من العام الماضي، وحقق الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسميًا ارتفاعًا بنسبة 3.9%، فيما سجل الناتج المحلي الإجمالي الاسمي ارتفاعًا نسبته 9.3% مقارنة بالربع نفسه في العام الماضي.

المصدر: البيانات من الهيئة العامة للإحصاء

السوق العقاري بمنطقة الرياض

كما أنه خلال الربع الرابع من 2025، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في الرياض 109.9، وهو ما يشكّل تراجعًا بنسبة 3% مقارنة بالربع ذاته من العام السابق. يوضح الرسم البياني الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات والنسبة المئوية للتغيير في الرياض.



حسب آخر تحديث تشير بيانات الهيئة العامة للإحصاء في مدينة الرياض إلى في عام 2024، بلغ عدد الوحدات السكنية المأهولة بالأسر السعودية في الرياض 488,421 فيلا (46.4%)، 358,715 شقة (34.1%)، 160,704 طابق (15.3%)، 35,196 بيت شعبي (3.3%)، و9,175 أخرى (0.9%). كما في 2024، شغلت الأسر السعودية في الرياض 582,377 منزلًا مملوكًا (مع أو بدون رهن عقاري) بما يعادل 55.3% من إجمالي الوحدات السكنية، 345,002 وحدات مستأجرة (32.8%)، و124,832 وحدة مقدمة من أحد أفراد الأسرة أو أصحاب العمل أو الجمعيات الخيرية أو فاعل خير (11.9%). وعلى صعيد حجم المعروض، بلغ إجمالي عدد المساكن في مدينة الرياض عام 2022 نحو 3,123,246 مسكنًا، شكّلت العقارات السكنية النسبة الأكبر منها بواقع 72.8%، تلتها أنواع المساكن الأخرى بنسبة 20.7%، ثم العقارات التجارية بنسبة 6.3%، مما يؤكد الطابع السكني الغالب على النسيج العمراني للعاصمة. خلال 2025، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في الرياض 111.8، وهو ما يشكّل ارتفاعًا بنسبة 3.1% مقارنة بالعام السابق. يوضح الرسم البياني الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات والنسبة المئوية للتغيير في الرياض.

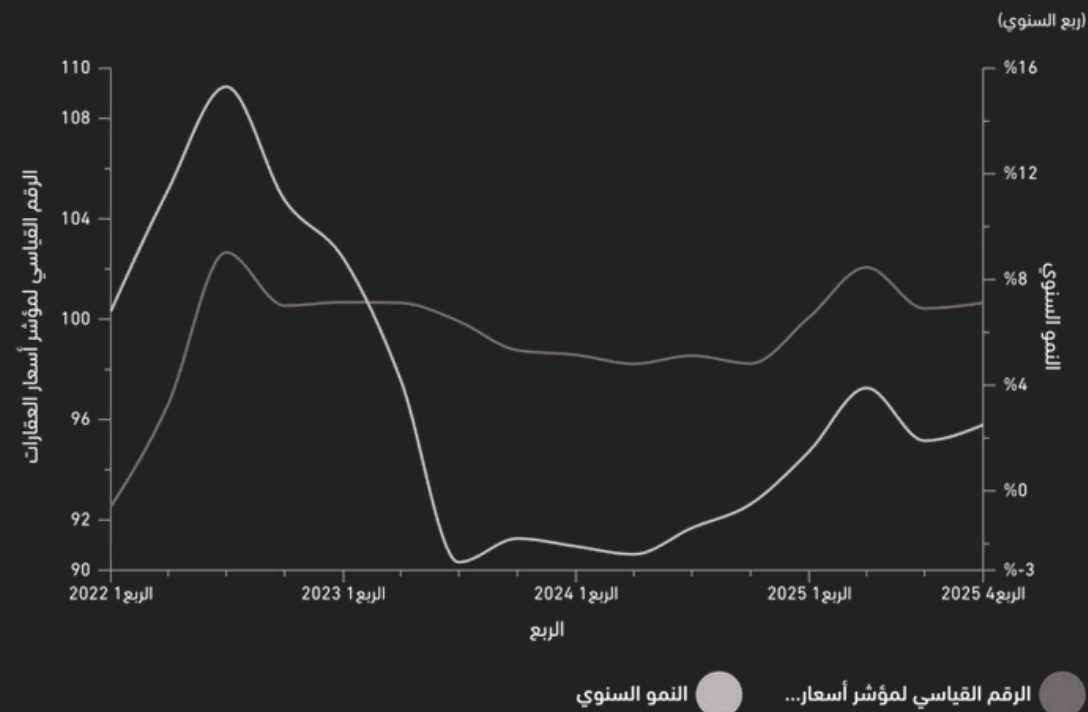
برزت مدينة الرياض خلال السنوات الأخيرة كمركز اقتصادي محوري في المملكة، مدعومةً بزخم تنموي واسع أسهم في تسريع وتيرة النمو السكاني ورفع الطلب على الإسكان. وقد أدّى هذا التوسع إلى تحولات ملحوظة في ديناميكيات السوق العقارية، لا سيما مع استقرار وتيرة خلق الوظائف مقارنة بالسنوات السابقة، ودخول السوق مرحلة أكثر نضجًا وتنظيمًا.



المصدر: البيانات من الهيئة العامة للإحصاء

السوق العقاري بمنطقة مكة

خلال الربع الرابع من 2025، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في مكة المكرمة 100.7، وهو ما يشكّل ارتفاعًا بنسبة 2.5% مقارنة بالربع ذاته من العام السابق.



تشير بيانات الهيئة العامة للإحصاء في منطقة مكة المكرمة إلى في عام 2024، بلغ عدد الوحدات السكنية المأهولة بالأسر السعودية في مكة المكرمة 674,474 شقة (64.4%)، 170,554 فيلا (16.3%)، 127,281 بيت شعبي (12.2%)، 62,814 طابق (6.0%)، و12,078 أخرى (1.2%).

كما شغلت الأسر السعودية في مكة المكرمة 562,638 منزلًا مملوكًا (مع أو بدون رهن عقاري) بما يعادل 53.7% من إجمالي الوحدات السكنية، 381,925 وحدات مستأجرة (36.5%)، و102,638 وحدة مقدمة من أحد أفراد الأسرة أو أصحاب العمل أو الجمعيات الخيرية أو فاعل خير (9.8%).

وحسب آخر تحديث للهيئة العامة للإحصاء في عام 2022، بلغ مجموع المساكن في مكة المكرمة 3,260,806 مسكنًا. وتمثّلت أكثر أنواع المساكن شيوعًا فيما يلي: العقارات السكنية بواقع 65.5%، والمساكن الأخرى بنحو 28.9%، والعقارات التجارية بنسبة 5.4%.

كذلك خلال العام 2025، بلغ الرقم القياسي لمؤشر أسعار العقارات في مكة المكرمة 100.8، وهو ما يشكّل ارتفاعًا بنسبة 2.5% مقارنة بالعام السابق.

تُعد منطقة مكة المكرمة من أكثر المناطق العقارية خصوصية في المملكة، نظرًا لمكانتها الدينية والاقتصادية، وما تشهده من طلب مستدام على الإسكان مدفوع بالنمو السكاني والحراك العمراني المرتبط بمشروعات التطوير والبنية التحتية. وقد انعكس ذلك على تنوّع أنماط السكن وتوزيع الملكية، إلى جانب تطور مؤشرات الأسعار خلال السنوات الأخيرة.



المصدر: البيانات من الهيئة العامة للإحصاء

استراتيجية فيو والتوقعات المستقبلية

طوّرت شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري خطة استراتيجية تمتد لعدة سنوات، تركز على تحقيق نمو مستدام وتعزيز الحصة السوقية في قطاعي التطوير والتسويق العقاري، مع التركيز على بناء نموذج تشغيلي متكامل يوازن بين الجودة، الكفاءة، والجدوى المالية.

استراتيجية فيو

تنطلق استراتيجية فيو من التزام واضح بمعايير الجودة العالية في جميع مراحل التطوير، بدءًا من دراسة السوق واختيار المواقع، مرورًا بالتصميم والتنفيذ، وصولًا إلى التشغيل والتسويق. وتعتمد الشركة على مراجعة دقيقة للأهداف الاستثمارية لكل مشروع، بما يضمن تحقيق عوائد مستقرة ومستدامة، مع الالتزام بأفضل المعايير المحلية والدولية.

كما تُعد الإدارة المالية إحدى الركائز الأساسية في الاستراتيجية العامة، حيث يسهم الانضباط المالي وكفاءة إدارة الموارد في دعم الأداء التشغيلي وتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة على المدى المتوسط والطويل.

01 | التطوير العقاري

تركّز فيو على تطوير مشاريع عقارية نوعية تلبي احتياجات شرائح مختلفة من السوق، مع توجيه منتجاتها لعملاء ذوي دخل متوسط وأعلى من المتوسط. وتشمل أنشطة التطوير ما يلي:

- تطوير مشاريع خاصة بالشركة.
- التطوير عبر صناديق عقارية.
- التطوير لصالح جهات وشركات أخرى.

وتتضمن محفظة المشاريع منتجات عقارية متنوعة، من بينها:

- فلل سكنية مستقلة وملصقة
- أدوار سكنية
- شقق سكنية
- مبانٍ تجارية
- أبراج سكنية وتجارية

02 | إدارة المشاريع

تعتمد فيو على إدارة احترافية للمشاريع من خلال شركة بلوكس للتشييد، حيث يتم التركيز على:

- إدارة المشاريع المطوّرة من قبل فيو.
 - الإشراف على تنفيذ المشاريع من خلال التعاقد مع شركات مقاولات مؤهلة.
 - ضمان الالتزام بالجدول الزمني ومعايير الجودة المعتمدة.
 - تحسين كفاءة التنفيذ وتقليل الهدر وإعادة الأعمال.
 - تنفيذ عقود مشاريع الجهات الحكومية،
- ويُعد هذا النموذج أحد عوامل تقليل المخاطر التشغيلية ورفع جودة المخرجات النهائية للمشاريع.

03 | التسويق العقاري

(شركة أكتال العقارية)

تتولى شركة أكتال العقارية مهام التسويق وبيع مشاريع فيو إلى جانب:

- تسويق مشاريع البيع على الخارطة.
- إدارة الحملات التسويقية والمبيعات.
- تقديم خدمات التسويق العقاري للغير.

وقد ساهم هذا التكامل في تعزيز سرعة دوران رأس المال ورفع كفاءة التسويق وتحقيق نتائج بيعية متقدمة.

الممكنات الرئيسية للاستراتيجية

الابتكار في التصميم

تولي فيو اهتمامًا خاصًا بالتصميم المعماري بوصفه عنصرًا تنافسيًا، حيث تستثمر وقتًا وجهدًا في تطوير تصاميم عصرية وعالية الجودة، تراعي الجوانب الجمالية والوظيفية، وتلبي تطلعات فئات متنوعة من العملاء.

الجودة العالية في التنفيذ

تعتمد الشركة على أنظمة رقابة واضحة ومعايير تنفيذ دقيقة، تضمن تحسين الأداء وتقليل عمليات إعادة العمل والإصلاحات، مع الالتزام باستخدام مواد ومعدات معتمدة ترفع من جودة المشاريع واستدامتها.

استراتيجية فيو والتوقعات المستقبلية

البيع على الخارطة

تعمل الشركة على الاستفادة من الفرص الاستثمارية للبيع قبل بداية العمل أو أثناءه، وذلك لتحقيق الثقة والأمان بين الشركة وعملائها وضمان وحماية حقوقهم.

الشراكة في الصناديق

شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري تولي أهمية كبيرة للتعاون مع الشركات المالية في إنشاء صناديق عقارية، وتوفير فرص استثمارية متنوعة للمستثمرين، وتعزيز توسع نطاق أعمال الشركة في قطاع العقارات. ويترجم هذا التعاون استراتيجية الشركة في توفير منصات استثمارية مدروسة وأمنة تلبي احتياجات المستثمرين بشكل واسع، كما يساهم في دعم الاستقرار المالي للشركة وتوسيع نطاق أعمالها في السوق العقاري.

نواحي القوة والميزة التنافسية للشركة

التطوير المستمر:

قدرة الشركة على الابتكار وتطوير منتجات وخدمات جديدة، مما يرفع مكانتها في السوق ويساهم في تلبية احتياجات العملاء بشكل مستمر.

تحقيق الحوكمة:

اعتماد الشركة على ممارسات الحوكمة يزيد من مصداقيتها، ويبني ثقة العملاء والمستثمرين، ويضمن تحقيق الأهداف بفعالية.

الملاءة المالية:

القدرة على الوصول إلى رأس المال الكافي وتوفير حلول تمويلية ملائمة تعزز من استقرار الشركة وقدرتها على تحقيق النمو والتوسع.

التحول الرقمي:

استخدام التكنولوجيا والتحول الرقمي لتحسين العمليات وزيادة الكفاءة، مما يجعل الشركة أكثر تنافسية في سوقها.

جودة التنفيذ:

القدرة على تنفيذ الخطط والاستراتيجيات بكفاءة وفعالية، بما يضمن تحقيق الأهداف وتغوق الشركة في سوقها.

خبرة الشركة:

تمتلك الشركة تاريخًا طويلًا من الخبرة في صناعتها، إلى جانب فريق عمل مؤهل ومحترف يساهم في تحقيق الأداء المتميز وتطوير الشركة.

علامة تجارية مميزة:

تحرص الشركة على بناء علامات تجارية قوية ومميزة تعكس جودة المنتجات والخدمات، وتثبت مكانة الشركة في وعي العملاء.

أهمية رضا العملاء:

التركيز على رضا العملاء وتقديم خدمات عالية الجودة يمنح الشركة الأفضلية ويساهم في بناء قاعدة عملاء قوية ووفية.

الاستدامة:

تحرص الشركة بالاستدامة البيئية والاجتماعية يعكس رؤيتها المستقبلية، ويساهم في بناء علاقات تجارية طويلة الأمد.

أهداف الشركة

- المساهمة في التنمية العمرانية.
- استخدام التكنولوجيا الحديثة.
- الارتقاء بمستوى الخدمات العقارية في المملكة العربية السعودية.
- ضمان الوصول إلى أفضل التصاميم المعمارية والإنشائية والتنفيذية.
- دراسة احتياجات السوق وتوفير حلول اقتصادية تتوافق مع هذه الاحتياجات.
- التعريف بالمنتجات وترويجها بأحدث الوسائل التسويقية.
- تدريب الفنيين لتحقيق أعلى جودة عند تنفيذ الأعمال.

مراحل تطوير مشاريع الشركة

تبدأ الشركة بتقييم الجدوى والفرص الاستثمارية، ثم التفاوض والاستحواذ، يليها التصميم والتخطيط، ثم التنفيذ والإدارة، وتنتهي بمرحلة التخرج عبر التسويق والبيع وتوزيع الأرباح على المستثمرين.

View

المشاريع

جودة تُرى... وأثر يُحس

مشروع فيو لوفت

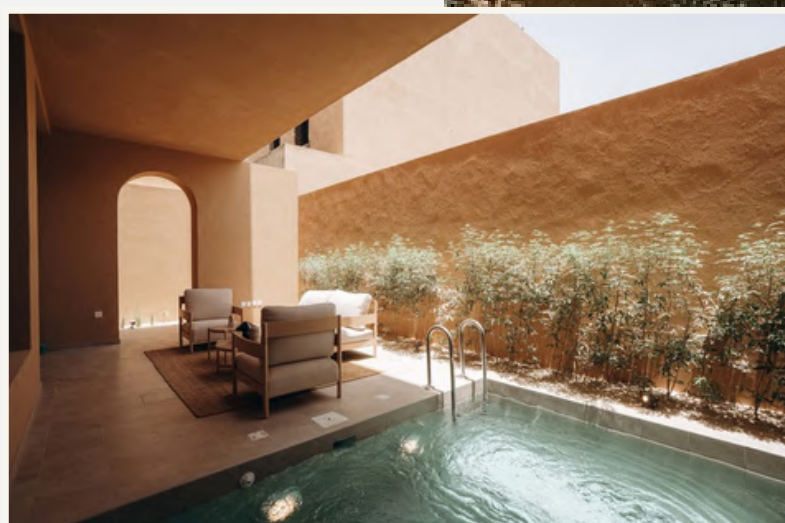
وحدات سكنية بتصميم مستوحى من النمط السلمي،
تعكس هوية عمرانية أصيلة برؤية معاصرة، وتقع في موقع
استراتيجي داخل مدينة الرياض.

جاء التصميم ليوافق بين الكتلة المعمارية والفراغات
المفتوحة، مع توظيف مدروس للظلال الطبيعية وتدرج
الواجهات، بما يعزز الراحة الحرارية ويمنح المباني حضوراً
بصرياً متزنًا.

يرتكز المشروع على استغلال ذكي للمساحات، يحقق كفاءة
عالية في توزيع الوحدات دون الإخلال بالخصوصية، مع عناية
خاصة بتدفق الحركة الداخلية والربط بين الفراغات،
بما يواكب أسلوب الحياة العصري ويلبي تطلعات السكان.

وقد حاز المشروع على جائزة التميز العقاري، تقديرًا لتميزه
في تبني النمط السلمي بأسلوب حديث، وجودة التصميم
والتنفيذ، وقدرته على تقديم نموذج سكني متكامل ينسجم
مع التطور العمراني للمملكة.

«هوية أصيلة بتصميم معاصر»
66



مشروع فيو تون

حاكى نموذج تون فيلا طابع التصميم الأحدث، حيث صُمم بطريقة مبتكرة كليًا، مبنية على أسس استغلال المساحات الصغيرة باحترافية وعملية، لتقديم تجربة سكنية متوازنة تجمع بين الجمال والوظيفة.

تكمن جمالية المشروع في تناغم الارتفاعات وتدرّج الكتل المعمارية بشكل متناسق يبرز تميّزه وتفردّه، مع توظيف مدروس للضوء الطبيعي والفراغات المفتوحة، مما يعزز الإحساس بالاتساع والراحة داخل المساحات الداخلية.

كما تتميزّ الواجهات بخطوط معمارية نظيفة وخامات طبيعية هادئة تعكس هوية معاصرة راقية، فيما يعتمد التصميم الداخلي على انسيابية الفراغات وتشطيبات عالية الجودة تحقق التوازن بين الفخامة والبساطة.

«تفرد معماري بانسجام الارتفاعات»
“



مشروع فيو رفر

حاكي نموذج رفر فيلا طابع التصميم الأنيق والمعاصر، حيث صُمم بأسلوب مبتكر يبرز جمالياته من خلال خطوط معمارية واضحة وتكوينات متناسقة تعكس الذوق الرفيع. وتبرز جمالية المشروع عبر الاهتمام بتفاصيل الواجهات وتدرج الكتل المعمارية بشكل متوازن يميّزه ويمنحه هوية فريدة.

كما يتميز التصميم بخط مستوحى من حركة المياه المتساقطة، لخلق انسيابية بصرية تنسجم مع المساحة المحيطة وتضفي الكثير من الحيوية والانتعاش على المنزل. ويعزز هذا المفهوم المعماري العلاقة بين الداخل والخارج عبر مساحات مفتوحة تسمح بدخول الضوء الطبيعي وتوفر بيئة سكنية هادئة ومريحة.

«أسلوب حياة عصري بمعايير عالية»
“



مشروع فيو شادو

تمثّل شادو فيلا مفهومًا معماريًا حديثًا يجمع بين الخصوصية والجمال البصري من خلال توظيف ذكي لعناصر الضوء والظل في الواجهات والتكوينات المعمارية. صُمّمت الكتل الخارجية بخطوط هندسية أنيقة وخامات طبيعية هادئة، مع عناصر تظليل تضيف عمقًا بصريًا وتمنح الواجهة هوية معمارية مميزة.

في الداخل، تفتّح المساحات على فناء داخلي مضاء طبيعيًا، ليخلق بيئة سكنية هادئة ومريحة تعزز الترابط بين الداخل والخارج. ويعتمد التصميم الداخلي على تشطيبات راقية وألوان متوازنة، مع توزيع ذكي للفراغات يوفر الراحة والعملية في آنٍ واحد.

«توازن معماري بين الظل والضوء»
“



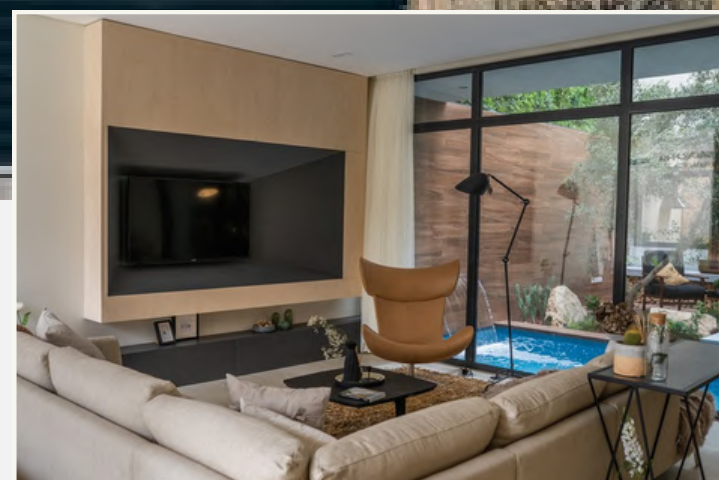
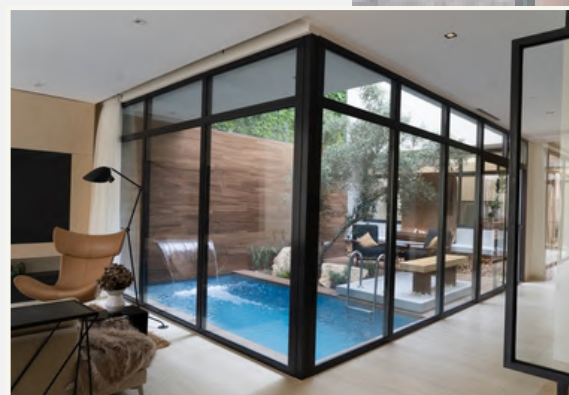
مشروع فيو سكاي

يحاكي اسم النموذج طابع التصميم المميز فيه حيث يستمد جماليته من أسقف السكاي لايت التي تزين عدة مناطق منه بالإضافة إلى الواجهات الزجاجية و النوافذ المتسعة التي تسمح بدخول أشعة الشمس و رؤية السماء في معظم زوايا المنزل.

يعتمد التصميم على توازن دقيق بين الخصوصية والانفتاح، حيث تتكامل المواد الطبيعية مع الخطوط المعمارية النظيفة لتقديم نموذج سكني عصري يعكس الهدوء، الراحة، والارتباط بالطبيعة، ويمنح سكانه تجربة معيشية غنية بالضوء والحياة.

«الضوء كهوية معمارية»

“



مشروع فيو لايت

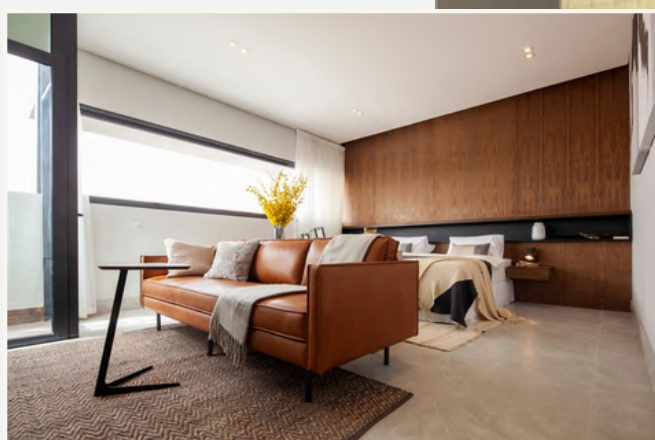
حاكي هذا النموذج اسمه من خلال تصميم معماري يجعل الضوء محور الفكرة وأساس التكوين. فقد صُمم بأسلوب معاصر يعتمد على استحضار الإضاءة الطبيعية كعنصر معماري فعّال، لا يقتصر دوره على الإضاءة فقط، بل يتجاوز ذلك ليشكّل الإحساس بالمكان وجودة العيش داخله.

يتميّز نموذج لايت بأسقف السكاي لايت الموزّعة بعناية في عدة مناطق، لتسمح بدخول أشعة الشمس وانعكاسها على الفراغات الداخلية، ما يمنح المنزل إشراقًا دائمًا وتغيّرًا بصريًا متناعًا مع أوقات اليوم. كما تعزز الواجهات الزجاجية والنوافذ المتسعة التواصل البصري مع الخارج، وتتيح رؤية السماء من معظم زوايا المنزل.

يراعي التصميم تحقيق توازن مدروس بين الانفتاح والخصوصية، لتكون المساحات مشرقة، هادئة، ومتراصة، بما تقدّم تجربة سكنية تنبض بالحياة والراحة. ويجسّد نموذج لايت فلسفة معمارية حديثة ترى في الضوء قيمة تصميمية تضيف بعدًا جماليًا ووظيفيًا يعكس أسلوب حياة معاصر ومشرق.

«حين يُصنع الهدوء»

“



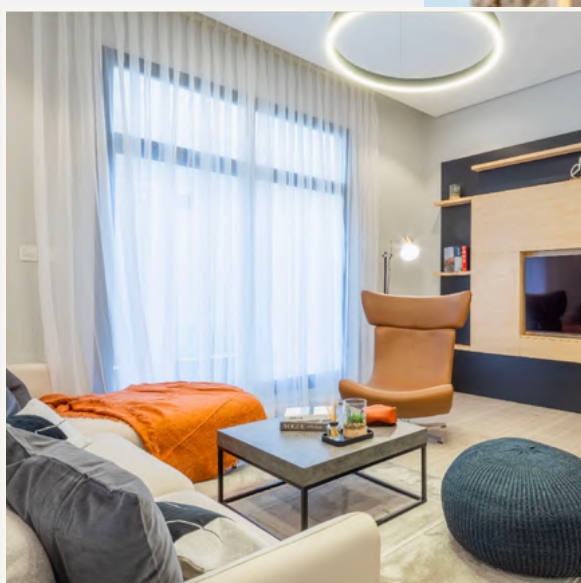
مشروع فيو لارسا

وحدات سكنية معاصرة صُممت لتلبي تطلعات واحتياجات العائلة السعودية، وتقدّم تجربة سكنية متكاملة تجمع بين الراحة، الخصوصية، وجودة الحياة. تتميز هذه الوحدات بتصاميم حديثة تعكس أسلوب حياة متوازن، حيث تتناغم المساحات الداخلية مع التفاصيل المعمارية بعناية، لتوفير بيئة معيشية عملية وأنيقة في آن واحد.

يمثل المشروع منتجًا عقاريًا نابضًا بالحياة، يستحضر مفاهيم الحداثة بأسلوب هادئ ومدروس، ويجسّد رؤية معاصرة تعكس الذوق الراقي وتواكب تطلعات السكن الحديث، ليقدم نموذجًا سكنيًا يجمع بين الأناقة، الوظيفة، والاستدامة الحياتية.

«حياة معاصرة بتصميم مدروس»

“



فيو آررش

يأتي هذا المشروع السكني كترجمة معاصرة لفكرة التطوير الهادئ، حيث تُبنى المساحات بعناية لتقدّم تجربة سكنية متوازنة تجمع بين الخصوصية، الجودة، والهوية المعمارية الواضحة.

منذ الفكرة الأولى، ارتكز تصميم المشروع على خلق بيئة سكنية تشعر بالثبات والطمأنينة، وتعكس فهمًا حقيقيًا لاحتياجات الساكن العصري دون التفريط بروح المكان.

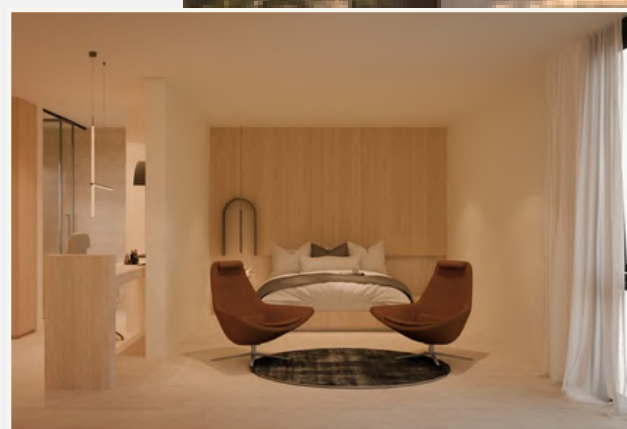
يعتمد المشروع على كتل معمارية واضحة وخامات طبيعية مختارة بعناية، تمنح المباني حضورًا قويًا يدوم مع الزمن، مع توزيع مدروس للمساحات يراعي الخصوصية ويعزز جودة الحياة اليومية.

الواجهات الحجرية والفتحات الزجاجية جاءت لتوازن بين الصلابة والشفافية، بين العزل البصري والانفتاح المدروس على الضوء الطبيعي.

التخطيط العام للمشروع يضع الراحة في صميم التجربة؛ مداخل واضحة، حركة سيارات سلسة، ومساحات أمامية منظمة تعكس سهولة الاستخدام ووضوح الرؤية التصميمية.

كما تم دمج العناصر الطبيعية والإضاءة المعمارية بشكل مدروس لخلق أجواء سكنية هادئة، تتغير جمالياتها بين النهار والليل دون أن تفقد هويتها.

«حين تصبح العمارة موطنًا»
“





نظرة على المشاريع

وحدات فاخرة

مشروع الورود

حيث تلتقي الأصالة بالمعاصرة في مشهد متوازن يعكس فهمًا عميقًا لهوية المكان وطبيعة العيش فيه.

اختيار الخامات لم يكن عشوائيًا، بل جاء ليعبر عن عمق التصميم؛ حجر طبيعي بلمس حي، وجدران بلون ترابي دافئ تستحضر روح العمارة المحلية، وتمنح المبنى حضورًا هادئًا وراسخًا في محيطه.

توزيع الكتل المعمارية يعكس إحساسًا بالثبات والانسجام، فيما تضيف الأقواس السوداء لمسة جريئة تُعرّف المدخل كعنصر معماري مميز، لا يكتفي بالوظيفة بل يترك أثرًا بصريًا لا يُنسى.

النوافذ المقوسة والتفاصيل الرأسية تمنح الواجهة إيقاعًا بصريًا متوازنًا، يربط بين التراث بأسلوبه الهادئ، والعمارة الحديثة بخطوطها الواضحة.

الإضاءة المعمارية صُممت لتكون جزءًا من التجربة، لا عنصرًا إضافيًا؛ إضاءة دافئة تبرز الخامات ليلاً، وتمنح الواجهة عمقًا ودفئًا يعكس الإحساس بالسكن والطمأنينة.

أما المساحات الأمامية ومواقف السيارات، فجاءت بتنظيم مدروس يراعي الراحة والعملية، مع حضور عناصر طبيعية خفيفة تضيف حياة للمشهد دون أن تطغى على نقاء التصميم.

«قيمة معمارية تُبنى لتدوم»

“

View



الحوكمة

المساهمون والمستثمرون

البند	القيمة
تاريخ الإدراج	13/12/2023
السوق المالية	السوق المالية السعودية (تداول) – السوق الموازية (نمو)
رمز السهم	9591
(ISIN) الرمز الدولي	SA15TH34LRH3
رأس المال المصدر / المدفوع	66,000,000
عدد الأسهم المصدرة	66,000,000
القيمة الاسمية للسهم	1 ريال
سعر الإغلاق بتاريخ 31 ديسمبر 2025	2.88 ريال
القيمة السوقية بتاريخ 31 ديسمبر 2025	190,080,000
الحد الأقصى لملكية الأجانب	49%

ممارسات الحوكمة ذات العلاقة بالمساهمين

- اختيار وقت ومكان مناسبين يتيحان لجميع المساهمين المشاركة بشكل كامل.
- تخصيص الوقت الكافي للمساهمين أثناء حضور الجمعية العامة لمناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمالها وطرح الأسئلة والمقترحات.
- إتاحة التصويت الإلكتروني على بنود جدول الأعمال من خلال منظومة تداولتي – إيداع.

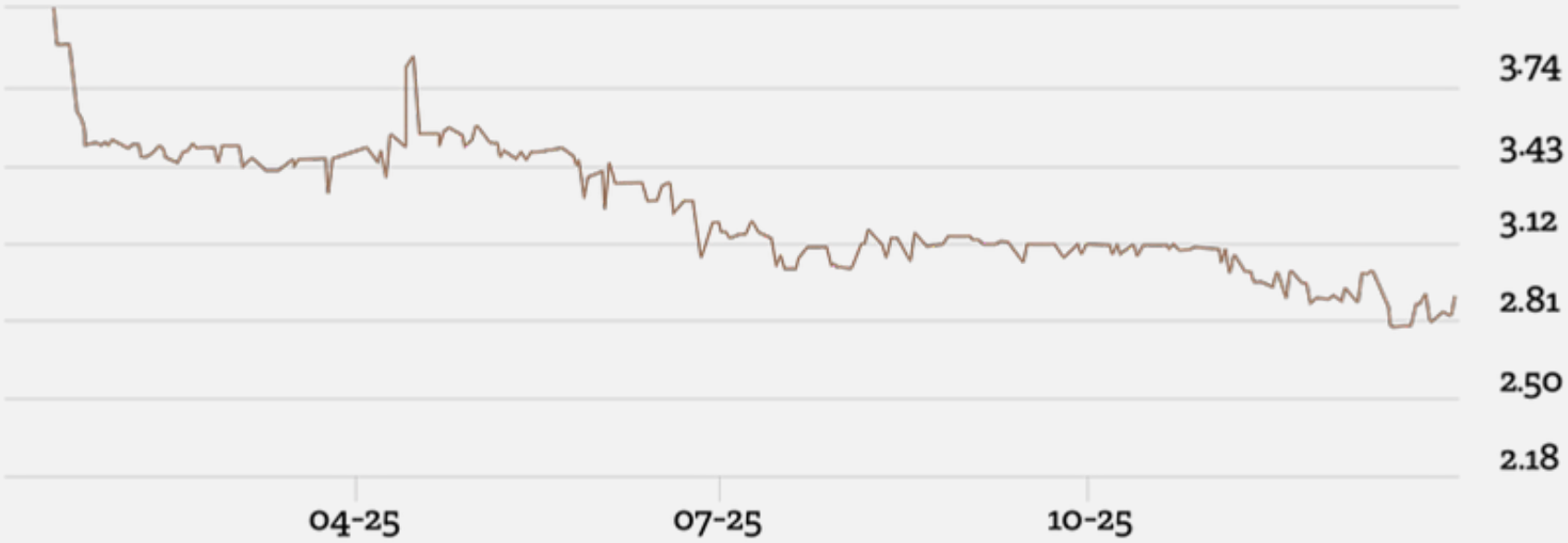
الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم.

تتيح فيو من خلال علاقات المساهمين التواصل الدائم مع المساهمين والمستثمرين طوال العام، والتي تعمل بمثابة حلقة الوصل بين المستثمرين ومجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية، ويتلقى مجلس الإدارة آراء المساهمين واقتراحاتهم وملاحظاتهم حول الشركة وأدائها، وذلك بهدف تعزيز الحوار مع أصحاب المصلحة وتحقيق التوازن في مشاركتهم.

يحرص مجلس إدارة شركة فيو من خلال وحدة علاقات المستثمرين على التواصل الدائم والمستمر مع جميع المساهمين، والوضوح في عمليات الإفصاح المنشورة في صفحة الشركة على الموقع الإلكتروني لتداول السعودية بكل شفافية وانتظام، ونحث جميع المساهمين على المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة والخاصة. ويرحب مجلس إدارة فيو بتلقي اقتراحاتكم وملاحظاتكم وآرائكم من خلال علاقات المساهمين عبر البريد الإلكتروني: **IR@VIEW.SA**

سهم فيو خلال 2025

سهم فيو على المستوى الشهري خلال 2025

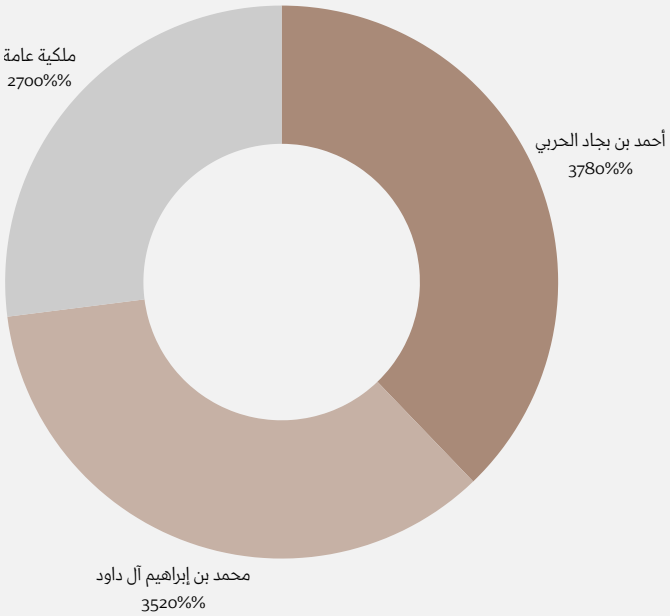


التغير في ملكية أعضاء مجلس الإدارة

المساهمون	منصب	عدد الأسهم 31/12/2024	عدد الأسهم 31/12/2025	نسبة التغير
أحمد بن بجاد الحربي	رئيس مجلس الإدارة	28,800,000	24,966,668	-13.31%
محمد بن إبراهيم آل داود	أعضاء مجلس الإدارة	25,200,000	23,220,040	-7.86%
محمد بن عبدالله البسام	أعضاء مجلس الإدارة	140,000	140,000	0.00%
زاهر بن عبدالله الحجاج	أعضاء مجلس الإدارة	0	210,724	100.00%

هيكل ملكيات الشركة 31/12/2025

المالك	نسبة الملكية
أحمد بن بجاد الحربي	37.82%
محمد بن إبراهيم آل داود	35.18%
ملكية عامة	27.00%



إعلانات الشركة خلال سنة 2025

التاريخ	الإعلان
20/08/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 30-06-2025 (ستة أشهر)
21/08/2025	إعلان شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن شراء أصل عقاري بقيمة 21,120,000 ريال
10/09/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن آخر التطورات لـ (توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق منح أسهم مجانية لمساهمي الشركة)
15/09/2025	إعلان إلحاق من شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بخصوص النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في 30-06-2025 (ستة أشهر)
25/09/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن إطلاق برنامج " رياض مزدهر" للشراكة مع ملاك الأراضي البيضاء داخل مدينة الرياض
28/09/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن أثر تطبيق اللائحة التنفيذية المحدثة لرسوم الأراضي البيضاء على الشركة
08/10/2025	إعلان إلحاق من شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري بخصوص الإعلان عن إطلاق برنامج " رياض مزدهر" للشراكة مع ملاك الأراضي البيضاء داخل مدينة الرياض
30/10/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن آخر التطورات لـ (توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق منح أسهم مجانية لمساهمي الشركة)
04/11/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن حصول الشركة على شهادة من هيئة المحتوى المحلي والمشتريات الحكومية
13/11/2025	تدعو شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري مساهميهيها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتضمنة زيادة رأس مال الشركة (الاجتماع الأول)
10/12/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن نتائج اجتماع الجمعية العامة غير العادية التي تضمنت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة (الاجتماع الأول)
18/12/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن فتح باب الترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة للدورة القادمة

التاريخ	الإعلان
05/1/2025	إعلان شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن استقالة وتعيين عضو في لجنة المراجعة
13/01/2025	إعلان شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توقيع عقد مع "شركة الشمس القابضة شركة وفز للتطوير العقاري شركة أنيار للتطوير العقاري"
29/01/2025	إعلان شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة البلديات والإسكان ممثلة بوكالة تحفيز المعروض السكني والتطوير العقاري
25/03/2025	إعلان النتائج المالية السنوية لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن السنة المالية المنتهية في 31-12-2024
06/04/2025	إعلان شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن بيع أرض سكنية بقيمة 35,910,000 ريال غير شامل ضريبة التصرفات
14/04/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن السنة المالية 2024م
14/04/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توصية مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق منح أسهم مجانية لمساهمي الشركة
13/05/2025	يدعو مجلس إدارة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري مساهميهيها إلى حضور اجتماع الجمعية العامة (غير العادية) (الاجتماع الأول) عن طريق وسائل التقنية الحديثة
04/06/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن نتائج اجتماع الجمعية العامة (غير العادية) (الاجتماع الأول)
23/07/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن حصولها على تصنيف مقدمي خدمات المدن بالدرجة الأولى
05/08/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توقيع عقد تطوير عقاري لإنشاء برج سكني بمدينة الرياض مع الدكتور/ يوسف بن عثمان الحزيم
18/08/2025	تعلم شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري عن توقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع مصرف الراجحي بقيمة إجمالية 13.5 مليون ريال

مسؤوليات ومهام مجلس الإدارة

يمثل مجلس الإدارة جميع المساهمين، ويقع عليه عاتق واجبات العناية والولاء في إدارة الشركة بما يحقق مصالحها وتنميتها وتعظيم قيمتها.

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساس، يكون لمجلس الإدارة أو الصلاحيات في إدارة الشركة وتوجيه أعمالها بما يحقق أغراضها، ويدخل ضمن مهام مجلس الإدارة واختصاصاته ما يلي:

01

وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:

- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها
- وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة
- المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها
- التحقق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسية

02

وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:

- وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، وتشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، أو إساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر؛ وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وإنشاء وإدارة ملف ثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة ونشرها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة
- المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة

03

إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية مجلس الإدارة بما لا يتعارض مع الأحكام النظامية أو لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.

04

وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة وفق أحكام لائحة حوكمة الشركات.

05

وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقيد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقيد الإدارة التنفيذية بها.

06

الإشراف على إدارة مالية الشركة، وتدفقاتها النقدية، وعلاقاتها المالية والائتمانية مع الغير.

07

الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:

- زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه
- حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساس أو تقرير استمرارها

مسؤوليات ومهام مجلس الإدارة

08

- الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
- 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.

09

إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة واعتمادها قبل نشرها.

10

إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده قبل نشره.

11

ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.

12

إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.

13

تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه، وتحديد مدة تشكيلها وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان بشكل دوري.

14

تحديد أنواع المكافآت التي تمنح للعاملين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم، بما لا يتعارض مع اللائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة.

15

وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.

16

يقوم مجلس الإدارة باتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان إطلاع جميع أعضائه، ولاسيما الأعضاء غير التنفيذيين، على مقترحات المساهمين وملحوظاتهم. ويتم ذلك من خلال عرض التقارير الدورية التي تعدها إدارة علاقات المساهمين، والتي تتضمن ملخصاً للاستفسارات والمقترحات الواردة عبر قنوات التواصل الرسمية، بالإضافة إلى ما يتم طرحه خلال اجتماعات الجمعية العامة.

مسؤوليات ومهام مجلس الإدارة

مهام رئيس مجلس الإدارة

دون إخلال باختصاصات مجلس الإدارة، يتولى رئيس مجلس الإدارة قيادة المجلس والإشراف على سير عمله وممارسة اختصاصاته بفعالية، ويدخل ضمن مهام واختصاصات رئيس مجلس الإدارة بصفة خاصة ما يلي:

01

ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.

02

التحقق من قيام مجلس الإدارة بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.

03

تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساس.

04

تشجيع أعضاء مجلس الإدارة على ممارسة مهامهم بفعالية وبما يحقق مصلحة الشركة.

05

ضمان وجود قنوات التواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.

06

تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.

مهام عضو مجلس الإدارة المستقل

01

التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهميها وتقديمها عند حصول أي تعارض في المصالح.

02

إبداء الرأي المستقل في المسائل الاستراتيجية، وسياسات الشركة وأدائها، وتعيين أعضاء الإدارة التنفيذية.

03

الإشراف على تطوير قواعد الحوكمة الخاصة بالشركة، ومراقبة تطبيق الإدارة التنفيذية لها.

تشكيل أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	الصفة
أحمد بن بجاد الحربي	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي
محمد بن إبراهيم آل داود	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي
محمد بن عبد الله البسام	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل
زاهر بن عبدالله الحجاج	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي
لؤي بن حسين باراس	عضو مجلس الإدارة	عضو تنفيذي

مسؤوليات ومهام مجلس الإدارة

مهام أمين سر المجلس

أ.

يُعَيِّن مجلس الإدارة أميناً للسر من بين أعضائه أو من غيرهم، وتحدد اختصاصات أمين السر وأجره بقرار من مجلس الإدارة - ما لم يتضمن نظام الشركة الأساس أحكاماً في هذا الشأن- على أن تتضمن هذه الاختصاصات ما يلي:

01

توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من مناقشات ومداولات، ومكان الاجتماع وتاريخ ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبداهـا أي عضو (إن وجدت)، وتوقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين وأمين السر.

02

حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.

03

تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.

04

التحقق من تقييد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.

05

دعوة اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.

06

عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مـرئياتهم حيالها قبل توقيعها.

07

التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.

08

التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.

09

تنظيم سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لما نصت عليه المادة التاسعة والثمانون من لائحة حوكمة الشركات.

10

تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

ب.

لا يجوز إعفاء أمين سر مجلس الإدارة إلا بقرار من مجلس الإدارة.

أعضاء مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية

حاصل على درجة البكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية من المملكة العربية السعودية 1996م.

الخبرات

- يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2023م حتى الآن.
- شغل منصب نائب المدير التنفيذي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2011م حتى 2022م.

المناصب الحالية

نائب رئيس مجلس إدارة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

عضويات المجالس واللجان الأخرى

مدير لشركة أنيار للتطوير العقاري وهي شركة تعمل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية منذ عام 2020 حتى الآن.



محمد بن إبراهيم آل داود

الجنسية: سعودي

المنصب: نائب رئيس مجلس الإدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت

المؤهلات العلمية

حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الإمارات العربية المتحدة في عام 2005م.

الخبرات

- يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2023م حتى الآن.
- شغل منصب المدير التنفيذي لشركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2011م حتى 2022م.
- شغل منصب المدير التنفيذي لمجمع عيادات العناية التخصصية (القطاع الصحي) من 2001م حتى 2012م.
- شغل منصب الشريك والرئيس التنفيذي للمركز الاستشاري لطب الأسنان (القطاع الصحي) من 2004م حتى 2012م.

المناصب الحالية

رئيس مجلس إدارة شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري.

عضويات المجالس واللجان الأخرى

مدير لشركة وفز للتطوير العقاري وهي شركة تعمل في قطاع التطوير العقاري من 2020 حتى الآن.



أحمد بن بجاد الحربي

الجنسية: سعودي

المنصب: رئيس مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

المناصب الحالية

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت
وعضو لجنة المراجعة

عضويات المجالس واللجان الأخرى

-

المؤهلات العلمية

- حاصل على درجة البكالوريوس في علوم المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في المملكة العربية السعودية عام 2006م.
- حاصل على شهادة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) عام 2015م.
- حاصل على ماجستير إدارة الأعمال التنفيذي من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن عام 2024م.

الخبرات

- شغل منصب المراقب المالي لشركة أرامكو ديجيتال شركة ذات مسؤولية محدودة متخصصة في مجال التحول الرقمي و تقنية المعلومات من 2024م حتى الآن.
- شغل منصب المدير التنفيذي للمراجعة الداخلي و إدارة المخاطر في شركة أرامكو روان للحفر البحري شركة ذات مسؤولية محدودة (تعمل في مجال الطاقة) 2019م حتى 2024م.
- شغل منصب مراجع داخلي أعلى في شركة أرامكو السعودية شركة مدرجة (تعمل في مجال الطاقة) 2016م حتى 2018م.
- شغل منصب محلل حسابات أول في شركة أرامكو السعودية للتجارة شركة ذات مسؤولية محدودة (تعمل في مجال تجارة المنتجات البترولية) 2014م حتى 2016م.
- شغل منصب مراجع داخلي في شركة أرامكو السعودية (تعمل في مجال الطاقة) من 2013م حتى 2014م.
- شغل منصب محلل حسابات في شركة أرامكو السعودية (تعمل في مجال الطاقة) من 2012م حتى 2013م.
- شغل منصب مدقق أول في شركة برايس ووتر هاوس كوبرز (PWC) متخصص بأعمال المراجعة الخارجية والاستشارات من 2011م حتى 2012م.
- شغل منصب مدير علاقات في شركة البلاد للاستثمار (تعمل في مجال الخدمات التمويلية والحلول الاستثمارية) من 2007م حتى 2010م.



محمد بن عبد الله بن محمد البسام

الجنسية: سعودي
المنصب: عضو مجلس الإدارة ورئيس
لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو
لجنة المراجعة

أعضاء مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة عدن في اليمن عام 2011م.

الخبرات

- يشغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2023م حتى الآن.
- شغل منصب مدير تطوير الأعمال في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2019م حتى 2022م.
- شغل منصب مدير منتجات في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2018م حتى 2019م.
- شغل منصب مدير مشاريع في شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري من 2017م حتى 2018م.

المناصب الحالية

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر المجلس

عضويات المجالس واللجان الأخرى

-



م/ لؤي بن حسين باراس

الجنسية: اليمن

المنصب: عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر المجلس

المؤهلات العلمية

- حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة القصيم في المملكة العربية السعودية عام 2012م.
- حاصل على زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) عام 2016م.

الخبرات

- شريك في شركة الصالح والزومان والحجاج (تعمل في مجال المراجعة والمحاسبة والزكاة والضرائب والاستشارات المالية مرخصة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) من 2022م حتى الآن.
- شريك في شركة بي كي أف (PKF) (أنشطة المراجعة وتدقيق الحسابات) من 2017م حتى 2022م.
- شغل منصب مدير وحدة التقارير التنظيمية في بنك البلاد للاستثمار (تعمل في مجال الخدمات التمويلية والاستشارية) من 2012م حتى 2017م.
- شغل منصب محلل مالي في مركز المقاصد للاستشارات الاقتصادية من 2012م حتى 2012م.

المناصب الحالية

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة وعضو لجنة الترشيحات

عضويات المجالس واللجان الأخرى

عضو مجلس إدارة شركة الصالح والزومان والحجاج.



زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج

الجنسية: سعودي

المنصب: عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت

سياسات المكافآت



- لمجلس الإدارة صرف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه أو إقرار بدلات أخرى تخص المجلس أو اللجان سواء كانت مكافآت مقطوعة أو على حضور الجلسات أو أى بدلات أو مزايا أخرى على أن تعرض مكافآت المجلس واللجان في تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفوع للجمعية المقرر انعقادها وفق ما جاء في نص المادة (88) الثامنة والثمانين من نظام الشركات، وتأخذ الموافقات اللازمة لذلك بحسب الاقتضاء.
- يحق لعضو مجلس الإدارة التنازل للشركة عن مكافآته السنوية أو بدل حضور الجلسات أو أي بدلات أو مكافآت أخرى.

يستحق أعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت سنوية تصرف - كليًا أو جزئيًا - بقرار يصدر من مجلس الإدارة، وذلك وفق الجدول الآتي :

المنصب	المكافأة السنوية	بدل حضور الجلسات
رئيس مجلس الإدارة	ريال 300,000	لايوجد
نائب رئيس مجلس الإدارة	ريال 300,000	لايوجد
عضو مجلس الإدارة	ريال 150,000	لايوجد

تم تحديد مقدار مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بناءً على لائحة عمل مجلس الإدارة المعتمدة من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 25/06/2024

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	مبلغ معين	بدل حضور جلسات المجلس	مجوع بدل حضور جلسات اللجان	مزايا عينية	مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	المجموع	المكافآت المتغيرة					مكافأة: نهاية الخدمة	المجموع الكلي	بدل المصروفات
									نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خطط قصيرة الأجل	خطط تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة)			
أحمد بن بجاد الحربي	رئيس المجلس	300,000 ريال	o	o	o	o	o	300,000 ريال	o	o	o	o	o	o	300,000 ريال	o
محمد بن إبراهيم آل داود	نائب رئيس المجلس	300,000 ريال	o	o	o	o	o	300,000 ريال	o	o	o	o	o	o	300,000 ريال	o
زاهر بن عبدالله الحجاج	عضو مجلس الإدارة	150,000 ريال	o	o	o	o	o	150,000 ريال	o	o	o	o	o	o	150,000 ريال	o
محمد بن عبدالله البسام	عضو مجلس الإدارة	150,000 ريال	o	o	o	o	o	150,000 ريال	o	o	o	o	o	o	150,000 ريال	o
لؤي بن حسين باراس	عضو مجلس الإدارة	لايوجد	o	o	o	o	o	لايوجد	o	o	o	o	o	o	o	o
المجموع			o	o	o	o	o	900,000 ريال	o	o	o	o	o	o	900,000 ريال	o

إقرارات مجلس الإدارة

- لا توجد توصيات للجنة المراجعة يوجد تعارض بينها وبين قرارات مجلس الإدارة، أو رفض المجلس الأخذ بها بشأن تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله وتحديد أتعابه وتقييم أدائه أو تعيين المراجع الداخلي.
- لا يوجد أي فروقات جوهرية في النتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة أو أي توقعات أعلنتها الشركة.
- لا يوجد أي اختلاف عن معايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
- لا يوجد أي أسهم أو أدوات دين صادرة لأي شركة تابعة.
- لا توجد أي 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 والثمانين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.
- لا توجد أي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة.
- لا يوجد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها الشركة خلال السنة المالية.
- لا يوجد أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها الشركة.
- لا يوجد أي استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب الشركة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.
- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي مكافآت.
- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمي الشركة عن أي حقوق في الأرباح.
- لا يوجد أي استثمارات أو احتياطات أنشئت لمصلحة موظفي الشركة.
- أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
- أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونُفذ بفاعلية.
- أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

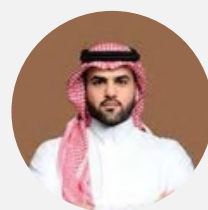
الإدارة التنفيذية للشركة

المهندس /لؤي بن حسين باراس

المنصب: عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
وأمين سر المجلس



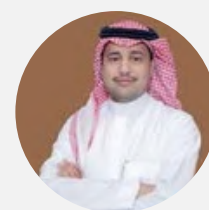
الأستاذ / حامد حمدين
مدير الخدمات
المشتركة



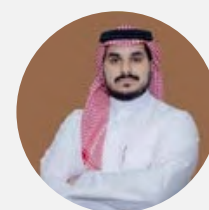
المهندس / عبدالرحمن العنزي
المدير التنفيذي لشركة بلوكس
للتشييد



الأستاذ / عوض الباز
المدير المالي



الأستاذ / إبراهيم آل تويم
المدير التنفيذي لشركة أكتال العقارية



الأستاذ / محمد التويجري
نائب الرئيس التنفيذي
(انتهت العلاقة العمالية)

فريق متخصص وإدارة متمكنة توحد الجهود وتحسن توظيف الموارد، لتقديم مشاريع تُدار باحتراف وتُنفذ بمعايير رفيعة.

الاسم	المنصب
لؤي باراس	الرئيس التنفيذي
عوض الباز	المدير المالي
إبراهيم آل تويم	المدير التنفيذي لشركة أكتال العقارية
حامد حمدين	مدير الخدمات المشتركة
عبدالرحمن العنزي	المدير التنفيذي لشركة بلوكس للتشييد

يقوم بقية أعضاء الإدارة التنفيذية فيما بينهم الرئيس التنفيذي بإدارة العمليات اليومية في الشركة وفقاً للصلاحيات التي يخولها لهم مجلس الإدارة وسائر اللوائح والسياسات الداخلية.

رواتب ومكافآت كبار التنفيذيين عن عام 2025

الوظيفة	رواتب ومكافآت	منافع طويلة الأجل	المجموع الكلي
رواتب ومكافآت كبار التنفيذيين	1,202,125 ريال	122,202 ريال	1,324,327 ريال

اختصاصات لجنة المراجعة

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

أ. التقارير المالية:

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها، لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني -بناء 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.
- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
- البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجعة الحسابات.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية للمجلس في شأنها.

ب. المراجعة الداخلية:

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجعة الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة؛ للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.

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

ج. مراجع الحسابات:

- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية أو استشارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مرئياتها حيال ذلك.
- الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة.
- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.

د. ضمان الالتزام:

- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

أعضاء لجنة المراجعة

تشكيل لجنة المراجعة

تُشكّل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة مراجعة من المساهمين أو من غيرهم على أن لا تضم أيّاً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء لجنة المراجعة عن ثلاثة ولا يزيد على خمسة، وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية.

الاسم	المنصب	الصفة
زاهر بن عبدالله الحجاج	رئيس اللجنة	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
سلطان بن أحمد الشبيلي	عضو اللجنة (مستقل)	عضو من خارج المجلس (مستقل)
محمد بن عبدالله البسام	عضو اللجنة	عضو مستقل
عبد الرحمن بن سليمان الغصن	عضو اللجنة	عضو من خارج المجلس

زاهر بن عبد الله بن صالح الحجاج

الجنسية: سعودي
المنصب: رئيس لجنة المراجعة
سبق ذكر سيرته الذاتية ضمن أعضاء مجلس الإدارة.

سلطان بن أحمد بن محمد الشبيلي

الجنسية: سعودي
المنصب: عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية

- بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2013م.
- حاصل على زمالة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA) عام 2017م.
- حاصل على شهادة المعايير الدولية للتقرير المالي – جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين البريطانية عام 2017م.

الخبرات العملية

- الشريك المدير – شركة سلطان أحمد الشبيلي محاسبون قانونيون من 2021م حتى الآن.
- شريك ورئيس اللجنة الفنية ولجنة التدريب بي كي إف البسام وشركاه محاسبون قانونيون من 2017م حتى 2021م.
- قائد فريق المحاسبة – شركة ثقة لخدمات الأعمال (شركة ذات مسؤولية محدودة – قطاع خدمات الأعمال) من 2016م حتى 2017م.
- مراجع رئيسي – إرنست ويونغ (شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة – قطاع المحاسبة والمراجعة) من 2012م حتى 2016م.
- عضويات المجالس واللجان الأخرى**
- عضو لجنة مراجعة في شركة مراس العربية الطبية القابضة.
- عضو لجنة مراجعة في شركة ردمو التجارية.
- عضو لجنة مراجعة في شركة عبدالعزيز بن أحمد التويجري للتجارة.
- عضو لجنة مراجعة في شركة نفود للمنتجات الغذائية.
- عضو لجنة مراجعة في شركة أساس مكين للتطوير العقاري.

محمد بن عبد الله بن محمد البسام

الجنسية: سعودي
المنصب: عضو لجنة المراجعة
سبق ذكر سيرته الذاتية ضمن أعضاء مجلس الإدارة.

عبد الرحمن بن سليمان بن صالح الغصن

الجنسية: سعودي
المنصب: عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية

حاصل على درجة الماجستير في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية عام 2018م.

الخبرات العملية

- المدير في شركة الغصن للمحاماة من 2024م وحتى الآن.
 - شغل منصب مستشار قانوني بشركة الضبعان للمحاماة من 2022 وحتى 2024م.
 - شغل منصب مدير الادارة القانونية بشركة الإنماء للاستثمار من 2020 إلى 2022م.
 - شغل منصب المستشار القانوني بمكتب وكيل وزارة العدل للأنظمة والتعاون الدولي.
 - شغل منصب مستشار بمصرف الإنماء من 2018 إلى 2020م.
- عضويات المجالس واللجان الأخرى**
- لا يوجد.

مكافآت أعضاء لجنة المراجعة

اسم العضو	المنصب	عدد الاجتماعات	المبلغ المعين	بدل الحضور للجلسات	الإجمالي
زاهر بن عبد الله الحجاج	رئيس اللجنة	4	20,000 ريال	5000 ريال	40,000 ريال
محمد بن عبدالله البسام	عضو اللجنة	4	20,000 ريال	5000 ريال	40,000 ريال
عبد الرحمن بن سليمان الغصن	عضو اللجنة	4	20,000 ريال	5000 ريال	40,000 ريال

تم تحديد مقدار مكافآت أعضاء اللجنة بناءً على لائحة عمل لجنة المراجعة المعتمدة من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 25/06/2024

المراجعة الداخلية

المراجعة الداخلية نشاط مستقل وموضوعي يقدم تأكيدات وخدمات استشارية بهدف إضافة فائدة إلى الشركة وتحسين عملياتها، ويساعد في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم الحوكمة وتحسين فعاليتها، وإدارة المخاطر، والرقابة الداخلية.

وبناءً على ذلك فقد فعّلت الشركة دور المراجعة الداخلية على أساس المخاطر بناءً على أحدث المعايير المتبعة، وترفع تقاريرها إلى لجنة المراجعة التي ترتبط مباشرة بمجلس الإدارة، وتشرف اللجنة بشكل دوري ومنتظم على فاعلية الإجراءات المتخذة من خلال التحقق من مستوى الرقابة الداخلية بما يحقق أهداف الشركة ومصالح المساهمين، من خلال متابعة تنفيذ خطط المراجعة السنوية، والحث على سرعة تطبيق الإجراءات التصحيحية لمناطق الضعف المكتشفة.

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية وإجراءات الرقابة الداخلية

تعطي شركة فيو المتحدة للتطوير العقاري أهمية معتبرة على بيئة الرقابة الداخلية، فالإدارة التنفيذية مسؤولة عن تفعيل أنظمة الرقابة الداخلية وتنفيذها، لذا تم وضع إجراءات رقابة داخلية فعالة على مستوى الشركة. وقد اطلعت لجنة المراجعة على التقارير الدورية التي قدمتها المراجعة الداخلية، وأوصت اللجنة بأن تعمل إدارة الشركة على تسريع تنفيذ الإجراءات التصحيحية المطلوبة خلال المواعيد المحددة المتفق عليها، والتأكد من متابعتها. و كجزء من التعزيز المستمر لبيئة الرقابة الداخلية لا توجد أي توصيات من لجنة المراجعة تتعارض مع قرارات مجلس الإدارة، وأن مجلس الإدارة يؤكد تنفيذ التوصيات التي قدمت من لجنة المراجعة إلى المجلس خلال عام 2025م.

رأي لجنة المراجعة في مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية

بناءً على اطلاع لجنة المراجعة على التقارير الدورية المقدمة من قبل إدارة المراجعة الداخلية، وعلى متابعة مستوى نتائج تصويب الملاحظات وتنفيذ التوصيات المتفق عليها مع الإدارة التنفيذية، فإن اللجنة ترى بأن نظام إدارة الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر بالشركة فعال بدرجة معقولة.

توصية لجنة المراجعة بتعيين مراجع داخلي في الشركة

بتاريخ 06/03/2025 أوصت لجنة المراجعة بإعادة تعيين شركة سعد صالح السبتي وشركاه (إيكوفيس) وذلك للقيام بأعمال المراجعة الداخلية للشركة حسب نطاق العمل المتفق عليه وفق عرض السعر، حيث إنه الأفضل من حيث الخبرة والكفاءة.

اختصاصات لجنة الترشيحات والمكافآت

تختص لجنة الترشيحات والمكافآت بما يلي:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقرارات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تُشكّل لجنة الترشيحات والمكافآت بقرار من مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للمادة (الحادية والستون) من لائحة حوكمة الشركات، على أن يحدد القرار أسماء أعضائها ومهامهم وضوابط عملهم، مع مراعاة أن يكون أعضاؤها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، وأن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل

الاسم	المنصب	الصفة
محمد بن عبدالله البسام	رئيس اللجنة	عضو مستقل
محمد بن إبراهيم ال داود	عضو اللجنة	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
زاهر بن عبدالله الحجاج	عضو اللجنة	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

الاجتماعات

اجتماعات مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 15/04/2025	الاجتماع الثاني 08/07/2025	الاجتماع الثالث 21/10/2025	الاجتماع الرابع 23/12/2025	نسبة الحضور
أحمد بن بجاد الحربي	رئيس المجلس	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
محمد بن إبراهيم آل داود	نائب الرئيس	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
محمد بن عبد الله البسام	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
زاهر بن عبد الله الحجاج	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
لؤي بن حسين باراس	عضو	حضر	حضر	حضر	حضر	100%

اجتماعات لجنة المراجعة

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 22/01/2025	الاجتماع الثاني 13/03/2025	الاجتماع الثالث 17/08/2025	الاجتماع الرابع 09/11/2025	نسبة الحضور
زاهر بن عبد الله الحجاج	رئيس اللجنة	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
محمد بن عبد الله البسام	عضو اللجنة	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
عبد الرحمن بن سليمان الغصن	عضو اللجنة	حضر	حضر	حضر	حضر	100%

حضور اجتماعات الجمعيات العمومية

اسم العضو	المنصب	الصفة	اجتماع الجمعية العامة غير العادية 2025/06/03م	اجتماع الجمعية العامة غير العادية 2025/12/09م
أحمد بن بجاد الحربي	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	حاضر	حاضر
محمد بن إبراهيم آل داود	نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	حاضر	حاضر
محمد بن عبدالله البسام	عضو مجلس الإدارة	عضو مستقل	حاضر	حاضر
زاهر بن عبدالله الحجاج	عضو مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي	حاضر	حاضر
لؤي بن حسين باراس	عضو مجلس الإدارة	عضو تنفيذي	حاضر	حاضر

اجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 23/12/2025	نسبة الحضور
محمد بن عبدالله البسام	رئيس اللجنة	حضر	100%
محمد بن إبراهيم آل داود	عضو اللجنة	حضر	100%
زاهر بن عبدالله الحجاج	عضو اللجنة	حضر	100%

الأعمال والعقود التي تكون الشركة طرفاً فيها، وفيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أي شخص ذي علاقة بأي منهم

معلومات تتعلق بأي أعمال أو عقود تكون الشركة طرفاً فيها أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أي شخص ذو علاقة بأي منهم																					
التسلسل	وصف التعامل / العقد (طبيعته)	اسم الشركة	الشكل القانوني للمنشأة المنفذة	قيمة التعامل في عام 2025	ما يخص 2024	تاريخ إبرامه	تاريخ التنفيذ	الطرف ذو العلاقة	علاقة عضو المجلس	أسلوب الحصول على العقد			بيانات الإذن من الجمعية		بيانات التبليغ للمجلس						
										مناقصة	تكليف	أخرى	تاريخها	نعم	لا	تاريخه	التصويت	نعم	لا	تاريخها	
1	عقود تطوير/تشغيلية	شركة وفز للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	o	5,193,056 ر.س.	31/03/2021	16 شهراً من تاريخ من أول يوم تنفيذ	أحمد بن بجاد الحربي	مالك/مدير										07/03/2024		
2	عقود تطوير/تشغيلية	شركة أنبار للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	o	2,713,454 ر.س.	19/09/2021	16 شهراً من تاريخ من أول يوم تنفيذ	محمد بن إبراهيم آل داود	مالك/مدير										07/03/2024		
3	اتفاقية لتقديم خدمات زكوية وضريبية			لا ينطبق	15,000 ر.س.	08/01/2024	2023-2024	زاهر بن عبدالله الحجاج	شريك										07/03/2024		
4	عقد فحص ضريبي 2023	شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية	ذات مسؤولية محدودة مهنية	207,000 ر.س.	لا ينطبق	18/03/2025	2024 - 2025														08/07/2025
5	عقد فحص ضريبي 2024			86,250 ر.س.	لا ينطبق	14/05/2025	2024 - 2025														08/07/2025
6	عقد الاقرارات الضريبية 2025 وزكاة 2024			98,950 ر.س.	لا ينطبق	20/03/2025	2024 - 2025														
7	عقد تطوير عقاري لإنشاء برج سكني وبيعه بحي النخيل طريق الملك فهد بمدينة الرياض	شركة الشمس القابضة	ذات مسؤولية محدودة	لا ينطبق	لا ينطبق	12/01/2025	لا ينطبق	لا ينطبق											15/04/2025		
		شركة وفز للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	لا ينطبق				أحمد بن بجاد الحربي	مالك/مدير												
		شركة أنبار للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	2,500,000 ر.س.				محمد بن إبراهيم آل داود	مالك/مدير												

وصف لأي صفقة بين الشركة وطرف ذي علاقة

وصف لأي صفقة بين الشركة وطرف ذي علاقة																		
التسلسل	وصف التعامل / العقد (طبيعته)	اسم الشركة	الشكل القانوني للمنشأة المنفذة	قيمة التعامل في عام 2025	ما يخص 2024	تاريخ إبرامه	تاريخ التنفيذ	الطرف ذو العلاقة	علاقة عضو المجلس	أسلوب الحصول على العقد			بيانات الإذن من الجمعية		بيانات التبليغ للمجلس			
										مناقصة	تكليف	أخرى	تاريخها	التصويت	نعم	لا	تاريخه	التصويت
1	عقود تطوير/تشغيلية	شركة وفز للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	٥	5,193,٥56 ر.س.	31/03/2021	16 شهراً من تاريخ من أول يوم تنفيذ	أحمد بن بجاد الحربي	مالك/مدير				5/10/2023	☒	07/03/2024	☒		07/03/2024
2	عقود تطوير/تشغيلية	شركة أنيار للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	٥	2,713,454 ر.س.	19/09/2021	16 شهراً من تاريخ من أول يوم تنفيذ	محمد بن إبراهيم آل داود	مالك/مدير				5/10/2023	☒	07/03/2024	☒		07/03/2024
3	اتفاقية لتقديم خدمات زكوية وضريبية	شركة ياسر زومان الزومان وخالد فوزان الفهد وزاهر عبدالله الحجاج للاستشارات المهنية	ذات مسؤولية محدودة مهنية	لا ينطبق	15,٥٥٥ ر.س.	٥8/01/2024	2023-2024	زاهر بن عبدالله الحجاج	شريك				6/25/2024	☒	07/03/2024	☒		07/03/2024
4	عقد فحص ضريبي 2023			2٥7,٥٥٥ ر.س.	لا ينطبق	18/03/2025	2024 - 2025						سوف يتم عرض هذا التعامل على الجمعية العمومية للتصويت	☐	٥8/07/2025	☒		٥8/07/2025
5	عقد فحص ضريبي 2024			86,25٥ ر.س.	لا ينطبق	14/05/2025	2024 - 2025						سوف يتم عرض هذا التعامل على الجمعية العمومية للتصويت	☐	٥8/07/2025	☒		٥8/07/2025
6	عقد الاقرارات الضريبية 2025 وزكاة 2024			98,95٥ ر.س.	لا ينطبق	2٥/03/2025	2024 - 2025						سوف يتم عرض هذا التعامل على الجمعية العمومية للتصويت	☐	25/12/2025	☒		25/12/2025
7	عقد تطوير عقاري لإنشاء برج سكني وبيعه بحي النخيل طريق الملك فهد بمدينة الرياض	شركة الشمس القابضة	ذات مسؤولية محدودة	لا ينطبق	لا ينطبق	12/01/2025	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق				6/3/2025	☒	15/04/2025	☒		15/04/2025
		شركة وفز للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	لا ينطبق				أحمد بن بجاد الحربي	مالك/مدير									
		شركة أنيار للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد)	2,5٥٥,٥٥٥ ر.س.				محمد بن إبراهيم آل داود	مالك/مدير									

العقوبات أو الجزاءات أو التدابير الاحترازية المفروضة على الشركة

مصدر المخالفة	قيمة المخالفة	وصف المخالفة	سبل علاجها وتفادي وقوعها
أمانة منطقة الرياض	10,000 ريال	وضع عربات متنقلة ومحولات كهربائية بدون ترخيص	اتباع المتطلبات النظامية
أمانة منطقة الرياض	2,000 ريال	• تخزين مواد البناء و وضع المعدات و القيام بأعمال ورش البناء خارج حدود السور المؤقت • تهالك السور المؤقت وعدم صيانتته	اتباع المتطلبات النظامية
أمانة منطقة الرياض	2,000 ريال	• تخزين مواد البناء و وضع المعدات و القيام بأعمال ورش البناء خارج حدود السور المؤقت • تهالك السور المؤقت وعدم صيانتته	اتباع المتطلبات النظامية
أمانة منطقة الرياض	2,000 ريال	• تخزين مواد البناء و وضع المعدات و القيام بأعمال ورش البناء خارج حدود السور المؤقت • تهالك السور المؤقت وعدم صيانتته	اتباع المتطلبات النظامية
أمانة منطقة الرياض	1,000 ريال	تخزين مواد البناء و وضع المعدات و القيام بأعمال ورش البناء خارج حدود السور المؤقت	اتباع المتطلبات النظامية

طلبات سجل المساهمين

الطلب	التاريخ	سبب الطلب
الأول	23/01/2025	إجراءات الشركات
الثاني	27/02/2025	إجراءات الشركات
الثالث	06/4/2025	إجراءات الشركات
الرابع	08/5/2025	إجراءات الشركات
الخامس	03/6/2025	الجمعية العامة
السادس	11/6/2025	ملف أرباح
السابع	15/07/2025	إجراءات الشركات
الثامن	10/8/2025	إجراءات الشركات
التاسع	14/09/2025	إجراءات الشركات
العاشر	09/10/2025	إجراءات الشركات
الحادي عشر	03/12/2025	إجراءات الشركات
الثاني عشر	09/12/2025	الجمعية العامة
الثالث عشر	31/12/2025	إجراءات الشركات

الأعمال المنافسة للشركة لأعضاء مجلس الإدارة

اسم عضو مجلس الإدارة	طبيعة المنافسة	شروط المنافسة	ملاحظات
أحمد بن بجاد الحربي	تملّكه لشركة وفر للتطوير العقاري بنسبة 100%	الحصول على موافقة الجمعية العمومية	بتاريخ 03/06/2025 وافقت الجمعية العمومية على أعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة / أحمد بن بجاد الحربي في الشركة وذلك لامتلاكه شركة وفر للتطوير العقاري بنسبة 100%
محمد بن إبراهيم آل داود	تملّكه لشركة أنيار للتطوير العقاري بنسبة 100%	الحصول على موافقة الجمعية العمومية	بتاريخ 03/06/2025 وافقت الجمعية العمومية على أعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة / محمد بن إبراهيم آل داود في الشركة وذلك لامتلاكه شركة أنيار للتطوير العقاري بنسبة 100%
زاهر بن عبد الله الحجاج	تملّكه لشركة وهف للتطوير العقاري بنسبة 100%	الحصول على موافقة الجمعية العمومية	بتاريخ 03/06/2025 وافقت الجمعية العمومية على أعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة / زاهر بن عبد الله الحجاج في الشركة وذلك لامتلاكه شركة وهف للتطوير العقاري بنسبة 100%
	تملّكه في شركة أساكن للتطوير العقاري بنسبة 20%	الحصول على موافقة الجمعية العمومية	بتاريخ 03/06/2025 وافقت الجمعية العمومية على أعمال المنافسة لعضو مجلس الإدارة / زاهر بن عبد الله الحجاج في الشركة وذلك لامتلاكه في شركة أساكن للتطوير العقاري بنسبة 20%

ما لم يتم تطبيقه من لائحة حوكمة الشركات

التزمت الشركة بكافة النصوص الإلزامية وأغلب النصوص الاسترشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية – نمو – الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية حيث نصت اللائحة في المادة (4) على تعدد الفقرة (أ) من المادة الثالثة عشرة والفقرة (ب) من المادة الخامسة والعشرين والفقرة (أ) من المادة السادسة والخمسين والمادة السابعة والخمسين والمادة الثامنة والخمسين من هذه اللائحة الإلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية، وتبقى بقية الأحكام الواردة في هذه اللائحة استرشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية ما لم يرد في نظامها الأساسي أو لوائحها الداخلية أو قرارات مجلس إدارتها ما يخالف ذلك.

وتفيد الشركة بأن النصوص الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي لم تلتزم بها هي نصوص استرشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية نمو – كما نصت على ذلك المادة الثانية من اللائحة.

المخاطر

المخاطر

عوامل المخاطرة

قد يتأثر نشاط الشركة، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، بشكل سلبي إذا ما تحققت أي من المخاطر الواردة في هذا القسم والتي ترى إدارة الشركة حالياً أنها جوهرية، بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى قد تحددها إدارة الشركة وتصنفها بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح جوهرية.

المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة

تعتمد قدرة الشركة على زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها من خلال تنفيذ استراتيجيتها بنجاح والتي تتمثل في قدرتها على زيادة حصتها السوقية في قطاع التطوير العقاري وتقديم منتجات عقارية عصرية. كما أن أي خطط توسع في أعمال الشركة، والتي تشمل التوسع الجغرافي لها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدرة، وجدول التنفيذ الزمني المحدد لها، وقد تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل إضافي لإنجاز أي خطط توسع، وإذا لم تتمكن من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها أو ضمن التكاليف المقدرة أو في حال عدم تحقيق الربحية المرجوة من هذه المشاريع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما في ذلك حالة السوق ووقت تنفيذ هذه المشاريع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع التنافسي للشركة، وبالتالي على نتائج أعمالها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالتنفيذ والتوقف غير المتوقع للمشاريع

تعتمد الشركة في استمرار عملياتها على سير وفعالية تنفيذ المشاريع التي تقوم بها، ومن الممكن أن تؤدي الكوارث والظروف الطبيعية إلى خسائر أو توقف عملية التنفيذ أو تعطيلها، وقد تتسبب هذه المخاطر في إتلاف مواد البناء أو التأخر في تسليم المنتجات العقارية حسب الجدول الزمني المخطط له، مما يترتب عليه تكبد الشركة خسائر، وبالتالي التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والمطالبات التي قد تنشأ عن الإخلال به

إن أي عيوب أو أخطاء تظهر في أنظمة السلامة للوحدات السكنية أو غير السكنية قد تعرض سكان أو مستخدمي المشاريع لإصابات أو حوادث مما قد يترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة. ولم يتم إصدار تأمين ضد العيوب الخفية، وقد تتحمل الشركة تكاليف الإصلاحات، وفي حال حدوث ذلك فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

المخاطر المتعلقة بأسعار مواد البناء

تعتمد قدرة الشركة على الحفاظ على أسعار تنافسية على عدة عوامل من أهمها أسعار مواد البناء بصورة غير مباشرة، والصلب والحديد والمواد الرئيسية الأخرى المستخدمة في التطوير العقاري، والتي تخضع لتقلبات في الأسعار في الأسواق المحلية والعالمية، والمدفوعة بدورها بكمية العرض والطلب على تلك المواد. إن التغيرات في حجم العرض والطلب وتقلبات السوق والعوامل الدولية والاقتصادية التي تؤثر على أسعار المواد الخام، تقع جميعها خارج إطار سيطرة الشركة ولا يمكن التنبؤ بها. وإذا لم تستطع الشركة تمرير الزيادة في الأسعار إلى عملائها، فإن أي زيادة في أسعار مواد البناء ستؤثر سلباً على تكاليف الشركة وربحيتها، الأمر الذي سيؤثر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية والسياسات النقدية محلياً أو عالمياً، سواء الثابتة أو المتغيرة، والتي تستحق للجهات الممولة للشركة. وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل، مما سيكون له أثر سلبي على نتائج أعمال الشركة.

المخاطر

المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة

تهدف الشركة إلى زيادة التوسع في مشاريعها العقارية وزيادة حصتها السوقية، ولكن من الممكن أن تواجه بعض المعوقات في تنفيذ تلك المشاريع مثل إيجاد مواقع مميزة وذات أسعار مناسبة، الإدارة الفعالة لتكاليف البناء، وبالتالي فإنه لا يمكن التأكد أن المشاريع الجديدة التي تنفذها الشركة ستكون قادرة على توليد الإيرادات المناسبة لتغطية التكاليف الرأسمالية والتشغيلية. وفي حال لم تنجح المشاريع العقارية المستقبلية للشركة فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في المشاريع

إن ظهور أخطاء أو عيوب في تصميم المشاريع التي تنفذها الشركة من الممكن أن يؤثر على سمعة الشركة وقدرتها على تحقيق مبيعات مرتفعة، كما أن التأخر في تنفيذ المشاريع أو ظهور العيوب الهندسية فيها قد يؤدي إلى تحميل الشركة تكاليف إضافية لإصلاح هذه الأخطاء، وسيسبب ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وربحياتها.

المخاطر المتعلقة بعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية

تعتمد الشركة على الكوادر البشرية لإدارة وتنفيذ مشاريعها بالشكل الأمثل، وفي حال لم تستطع الشركة تخصيص فريق العمل المناسب والمحافظة عليه، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من تنفيذ مشاريعها ضمن الجدول الزمني أو المواصفات المحددة لها، وسيكون لعدم قدرة الشركة على المحافظة على كوادرها البشرية تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

مخاطر الائتمان

تسعى الشركة إلى مراقبة مخاطر الائتمان وذلك من خلال مراقبة التعرضات الائتمانية بالإضافة إلى تحديد المخاطر وتحليلها ووضع حدود وضوابط مناسبة ورصد المخاطر والالتزام بالحدود عن طريق بيانات معلومات الإدارة في الوقت المناسب، كما تقوم الشركة باتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترداد الديون المتأخرة. وعلاوة على ذلك، تقوم الشركة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد لكافة الذمم المدينة والموجودات الأخرى على أساس فردي في نهاية الفترة المالية وذلك للتأكد من تجنب مخصص خسارة كافٍ للمبالغ غير القابلة للاسترداد. تقوم الشركة باستخدام النهج المبسط بحيث يتم قياس مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على إجمالي مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. كما تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بنسبة 100% لكامل الذمم المدينة التي تتجاوز أكثر من 365 يوماً من تاريخ استحقاقها. لأن التجربة التاريخية أوضحت أن هذه الذمم المدينة تكون غير قابلة للاسترداد بشكل شبه مؤكد. تعتبر الشركة أن الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، وبعد النظر في طبيعة هذه الذمم وتاريخ التحصيل، ترى الشركة بأنه لا يتطلب عمل مخصص خسائر إضافي، وذلك لأن هذه المديونيات تكون تعاقدية جيدة، ولا يوجد تاريخ تخلف لدى الشركة.

المخاطر المتعلقة بالمنافسة

تعمل الشركة في بيئة تنافسية قوية مع شركات التطوير العقاري الأخرى، وتعتمد قدرة الشركة على المنافسة على عدة عوامل من بينها السمعة، ومدى رضا العملاء، وتميز الخدمات والمنتجات المقدمة. وفي حال زادت حدة المنافسة في السنوات الأخيرة، فإن ذلك قد يؤثر على بقاء الشركة في هذا القطاع وحصتها السوقية.

المخاطر

مخاطر البيع على الخارطة

حصلت الشركة على شهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بقرار اللجنة رقم (1387) وتاريخ 2024/01/29، وبالتالي يحق للشركة بيع العقارات تحت التطوير على الخارطة، وفي حال إيقاف أو عدم تجديد التصريح للبيع على الخارطة أو حدوث تغيير بالنظام المتبع بخصوص البيع على الخارطة، فقد تضطر الشركة إلى بيع المشاريع وبيعها عند الانتهاء من تطويرها، وذلك قد يؤدي إلى استهلاك سيولة الشركة. كما قد تباع الشركة بعض المنتجات السكنية بسعر محدد قبل البدء في التنفيذ الفعلي، وفي حال ارتفاع تكلفة التطوير عن سعر البيع المتفق عليه، فقد لا تستطيع الشركة تعديل أسعار البيع مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة والأداء المالي وربحيته.

المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يجب على الشركة الالتزام بها. ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة للالتزام بتلك المتطلبات، والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمال الشركة أو تستنزف وقتاً طويلاً، وبالتالي فإن الإخفاق في الالتزام بالمتطلبات النظامية المنصوص عليها في نظام الشركات قد يؤدي إلى التأثير سلباً على أعمال الشركة.

المخاطر المتعلقة بإدارة مجلس الإدارة واللجان

بالإشارة إلى الفقرة (1) من المادة الحادية والعشرين والمادة الثانية والخمسين والستين والسابعة والستين من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، قام مجلس الإدارة بتاريخ 1444/10/19 هـ (الموافق 2023/05/09م) بتعيين لجنة المراجعة للقيام بمهامها، إلا أن عدم أداء أعضاء اللجنة لواجباتهم واتباع منهجية عمل تكفل مصالح الشركة ومساهمتها قد يؤثر على مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة ومتطلبات الإفصاح الصادرة عن الهيئة وفعالية إشراف مجلس الإدارة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

المخاطر المتعلقة بزيادة التكاليف

تعتمد الشركة على الاحتفاظ بمستوى عالٍ من الجودة من خلال توفير أسعار معقولة لمنتجاتها وخدماتها، وقدرتها على التحكم في تكاليف تقديم تلك الخدمات. ولا يمكن للشركة تحقيق ذلك بشكل كامل، نظراً لأن الأسعار تعتمد على نسبة العرض والطلب في السوق. وبناءً على ذلك، في حال ارتفاع تكاليف التشغيل أو الخدمات المقدمة، ولم تتمكن الشركة من رفع أسعار خدماتها لتعويض تلك التكاليف، فستتأثر ربحية الشركة بشكل كبير.

توزيع الأرباح



توزيع الأرباح

تمنح الأسهم لحامليها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة

فإن أي قرار بتوزيع أرباح نقدية، يجب أن يصدر من قبل الجمعية العامة العادية بناءً على توصية من مجلس الإدارة الذي يأخذ في الاعتبار عند إصدار هذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح.

سياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم

تلتزم الشركة بسياسة توزيع أرباح الأسهم الواردة في نظام الشركات حيث نصت المادة (121) من النظام على ما يلي: "1- يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريرًا عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات إن وجد، قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية (بخمسة وأربعين) يومًا على الأقل.

2- يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي، ومديرها المالي إن وجد، الوثائق المشار إليها في الفقرة (1) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين."، كما نصت المادة (125) على ما يلي: "1- تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات، إن وجدت.

2- يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقًا لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. وتحدد اللوائح الحد الأقصى للمدة التي يجب على مجلس الإدارة أن ينفذ خلالها قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين."

ويوضح الجدول الآتي الأرباح التي قامت الشركة بتوزيعها خلال سنة 2025 المالية:

توزيع أرباح شركة فيو خلال عام 2025							
تاريخ الإعلان	تاريخ الاستحقاق	إجمالي المبلغ الموزع	عدد الأسهم المستحقة للأرباح	حصة السهم من توزيع (ريال سعودي	تاريخ التوزيع	النسبة من أرباح الشركة	الفترة
14/04/2025	03/06/2025	9,900,000,00	33,000,000,00	0,30	11/06/2025	46,69%	سنوي 2024

تكوين الاحتياطي حسب المادة (123) من نظام الشركات

01

يجوز النص في نظام الشركة الأساس على تجنب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي يخصص للأغراض التي يحددها النظام الأساس، وللجهة المختصة وضع ضوابط تكوين الاحتياطيات.

02

للجمعية العامة العادية – عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح – أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة، أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.

الأداء المالي

الأداء المالي للشركة

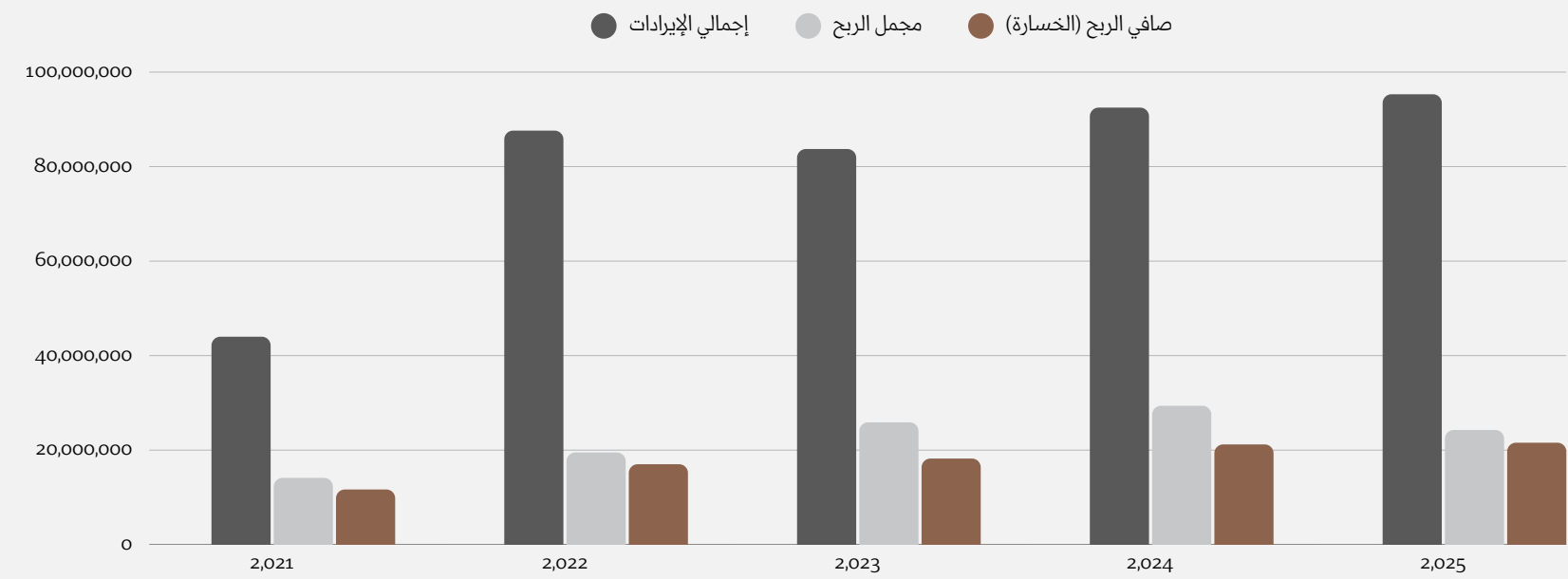
يشير أداء الشركة إلى نمو في الأرباح وتحسن في القوة المالية، بما يعكس النجاح في تطبيق الاستراتيجية المتبعة في سوق التطوير العقاري بحيث:

- تشير الإيرادات إلى ارتفاع مستمر خلال السنوات الماضية، حيث زادت من 43,997,309 ريال سعودي في عام 2021م إلى 95,308,092 ريال سعودي في عام 2025م بمستوى نمو بارز على مدى الفترة.
- بينما تحسنت الربحية بشكل ملحوظ خلال هذه الفترة، فقد ارتفع صافي الأرباح من 11,669,054 ريال سعودي في عام 2021م إلى 21,569,021 ريال سعودي في عام 2025م، موضحاً قوة الأداء التشغيلي وقدرة الشركة على تحقيق نتائج إيجابية في معدلات الربحية.

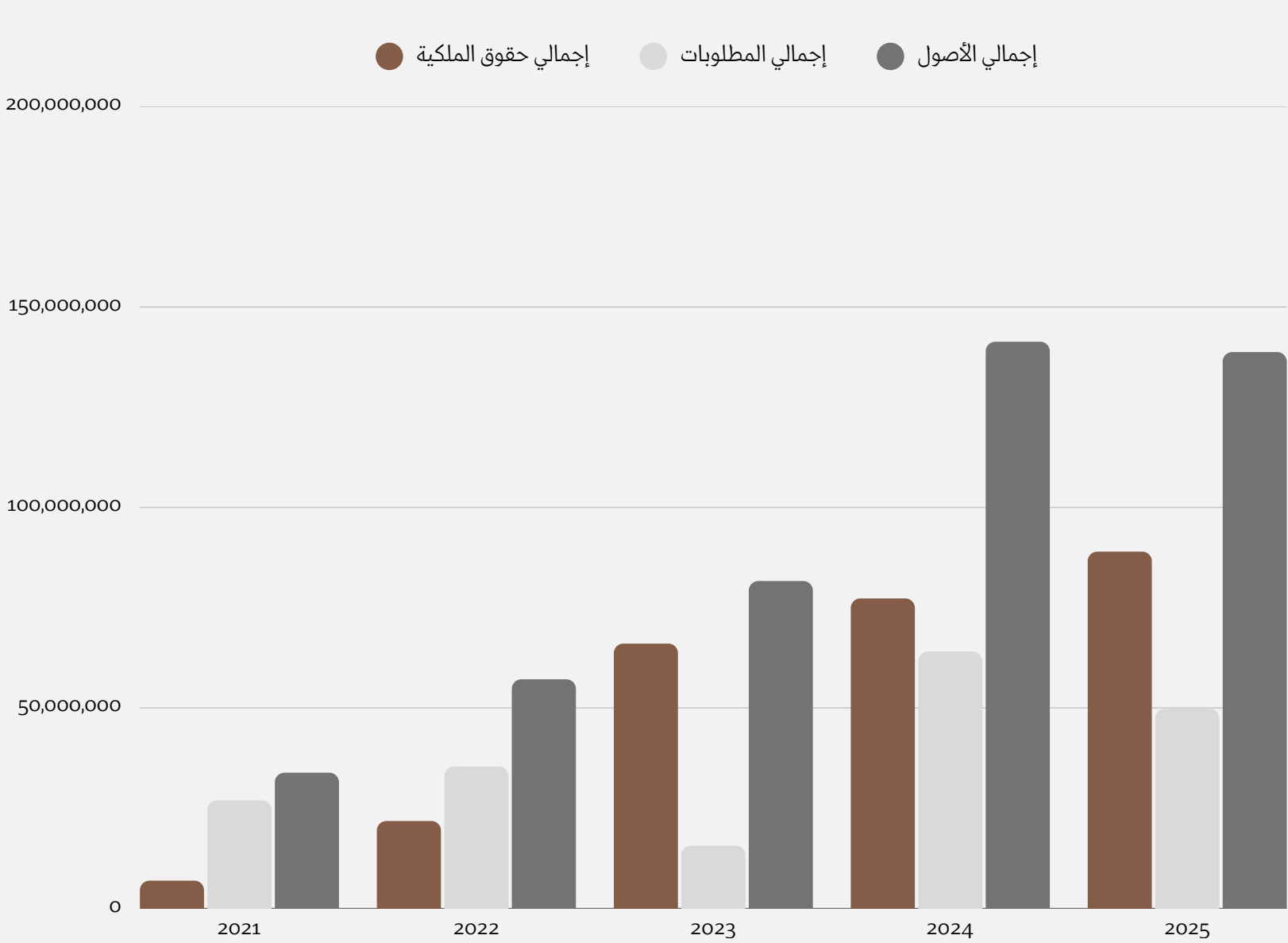
لقد تمكنت فيو من تحقيق نمو مركب بارز خلال الفترة الماضية، مما يشير إلى قدرتها على الاستمرار في تحقيق النمو على المدى الطويل.

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م، 31 ديسمبر 2022م، و31 ديسمبر 2023م، و31 ديسمبر 2024م.

قائمة الدخل (ريال سعودي)	2021	2022	2023	2024	2025
إجمالي الإيرادات	43,997,309	87,615,510	83,724,668	92,491,677	95,308,092
تكلفة الإيرادات	(29,872,129)	(68,110,152)	(57,849,306)	(63,110,387)	(71,046,049)
مجمل الربح	14,125,180	19,505,358	25,875,362	29,381,290	24,262,043
الربح (الخسارة) التشغيلي	11,930,298	13,256,043	19,226,101	21,046,551	22,723,914
صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة	11,975,181	17,456,302	19,443,274	22,311,710	23,037,803
صافي الربح (الخسارة)	11,669,054	17,013,336	18,215,860	21,204,965	21,569,021
إجمالي الدخل الشامل الآخر	11,579,517	16,503,530	18,544,282	21,161,758	21,578,481



المركز المالي



السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م	قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
99,827,150	138,926,646	78,986,611	39,996,570	21,538,224	إجمالي الأصول المتداولة
38,930,305	2,406,991	2,658,332	17,133,453	12,289,594	إجمالي الأصول غير المتداولة
138,757,455	141,333,637	81,644,943	57,130,023	33,827,818	إجمالي الأصول
33,704,224	18,262,181	13,994,331	20,818,771	17,505,624	إجمالي المطلوبات المتداولة
16,075,974	45,772,680	1,613,594	14,524,440	9,418,204	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
49,780,198	64,034,861	15,607,925	35,343,211	26,923,828	إجمالي المطلوبات
88,977,257	77,298,776	66,037,018	21,786,812	6,903,990	إجمالي حقوق الملكية

المعلومات المتعلقة بقروض الشركة

البيان	بنك البلاد	مصرف الراجحي	مصرف الراجحي	الإجمالي
تاريخ التمويل	14/02/2024	20/10/2024	17/08/2025	-
مدة التمويل/سنة	3	2	2	-
أصل التمويل	33,160,000	17,831,478	13,500,000	64,491,478
الفوائد التمويلية 2024	2,790,825	313,993	-	3,104,818
الفوائد التمويلية 2025	2,993,636	889,379	457,254	4,340,270
المسدد من التمويل 2024	(1,667,167)	-	-	(1,667,167)
المسدد من التمويل 2025	(11,518,545)	(19,034,850)	-	(30,553,395)
الرصيد 2025	25,758,750	-	13,957,254	39,716,004

التدفقات النقدية

قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي)	2021	2022	2023	2024	2025
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	(476532)	(796521)	11,074,412	(52422140)	32,058,836
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(405235)	(986112)	13,938,496	(11354)	161,470
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	164,910	2,092,453	6,379,194	39,196,910	27,209,595-
صافي التغير في النقد وما في حكمه في نهاية العام / الفترة	(716857)	309,820	31,392,102	(13236584)	5,010,711
النقد الناتج من الاستحواذ	-	-	405,303	-	-
رصيد النقدية في بداية العام / الفترة	2,553,264	1,836,407	2,146,227	33,943,632	20,707,048
رصيد النقدية في نهاية العام / الفترة	1,836,407	2,146,227	33,943,632	20,707,048	25,717,759

مؤشرات الأداء الرئيسية

2025	2024	2023	2022	2021	المؤشر
3.05%	10.47%	-4.44%	99.14%	99.14%	معدل النمو في الإيرادات (%)
1.72%	16.41%	7.07%	45.80%	128.01%	معدل النمو في صافي الربح (%)
25.46%	31.77%	30.91%	22.26%	32.10%	هامش مجمل الربح (%)
22.63%	22.93%	21.76%	19.42%	26.52%	هامش صافي الربح (%)
2.96	7.61	5.64	1.92	1.23	نسبة التداول (مرة)
2.79	2.21	5.23	1.62	1.26	إجمالي الأصول / إجمالي الالتزامات (مرة)
28.62%	37.10%	0.00%	21.00%	23.65%	نسبة الديون / إجمالي الأصول (%)
15.54%	15.00%	22.31%	29.78%	34.50%	العائد على الأصول (%)
24.24%	27.43%	27.58%	78.09%	169.02%	العائد على حقوق المساهمين (%)
44.64%	67.83%	0.00%	55.08%	115.88%	نسبة الديون إلى حقوق المساهمين (%)
66,122,926	120,664,465	64,992,280	19,177,799	4,032,600	رأس المال العامل (ريال سعودي)

إجمالي إيرادات الشركة حسب المنطقة الجغرافية



كل نشاط وتأثيره في حجم أعمال الشركة

المجموع	قطاع البيع والتسويق	قطاع تطوير العقاري	المركز المالي
99,827,150	6,868,089	92,959,061	الموجودات المتداولة
38,930,305	314,700	38,615,605	الموجودات غير المتداولة
138,757,455	7,182,789	131,574,666	إجمالي الموجودات
33,704,224	540,454	33,163,770	المطلوبات المتداولة
16,075,974	252,365	15,823,609	المطلوبات غير المتداولة
49,780,198	792,819	48,987,379	إجمالي المطلوبات

أمر آخر

- تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م من قبل مراجع آخر والذي أصدر رأي غير معدل بشأن تلك القوائم المالية بتاريخ 27 رمضان 1446هـ (الموافق 27 مارس 2025م).
- في إطار مراجعتنا للقوائم المالية لعام 2025م، راجعنا أيضاً التعديلات المبينة في الإيضاح رقم (35) التي طُبقت لتعديل القوائم المالية لعام 2024م وفي رأينا، أن تلك التعديلات مناسبة وقد طُبقت بشكل سليم. ولم يتم تعييننا لمراجعة أو فحص أو تنفيذ أي رأي بشأن القوائم المالية للشركة لعام 2024م بخلاف ما يتعلق بالتعديلات، وبالتالي فإننا لا نبدي أي رأي أو أي شكل آخر من أشكال التأكيد بشأن القوائم المالية لعام 2024م ككل.

المدفوعات النظامية 2025

البيان	المسدد	المستحق ولم يسدد	وصف موجز لها	بيان الأسباب
الزكاة	1,106,739.29	-	الزكاة المستحقة عن العام 2025م	-
الزكاة	-	1,468,782.00	الزكاة المستحقة عن العام 2025م	-
ضريبة القيمة المضافة	2,677,148.67	-	ضريبة القيمة المضافة المدفوعة خلال العام 2025م وتشمل إقرار ديسمبر 2024م	-
ضريبة القيمة المضافة	-	292,783.77	إقرار ضريبة القيمة المضافة لشهر ديسمبر 2025م	تم السداد في 2026م
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	438,019.51	-	التأمينات الاجتماعية المدفوعة خلال العام 2025م وتشمل فاتورة ديسمبر 2024م	-
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	-	36,803.85	التأمينات الاجتماعية المستحقة عن شهر ديسمبر 2025م	تم السداد في 2026م
تكاليف تأشيرات وجوازات ومكتب العمل ومدفوعات حكومية	198,067.56	-	رسوم المقابل المالي والاقامات المسددة خلال العام 2025م	-

الفروقات الجوهرية في النتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة

البيان	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2025م	الفرق	نسبة الفرق
الإيرادات	92491677	95308092	2816415	3.05%
تكلفة الإيرادات	(63,110,387)	(71,046,049)	(7,935,662)	12.57%
إجمالي الربح	29381290	24262043	(5,119,247)	17.42%-
أرباح تقييم عقارات استثمارية	-	6110497	6110497	-
مصروفات عمومية وإدارية	(7,468,716)	(6,767,783)	700933	9.38%-
مصروفات بيعية وتسويقية	(866,023)	(880,843)	(14,820)	1.71%
ربح تشغيلي	21046551	22723914	1677363	7.97%
مصاريف تمويل	(76,710)	(124,526)	(47,816)	62.33%
(خسائر) / أرباح التغير في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	121286	(189,791)	(311,077)	256.48%-
توزيعات أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	31258	35743	4485	14.35%
إيرادات أخرى	1189325	592463	(596,862)	50.18%-
صافي ربح السنة قبل الزكاة	22311710	23037803	726093	3.25%
مصروف الزكاة	(1,106,745)	(1,468,782)	(362,037)	32.71%
صافي ربح السنة	21204965	21569021	364056	1.72%
إجمالي الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	(43,207)	9460	52667	121.89%-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	21161758	21578481	416723	1.97%

view



view.sa
info@view.sa
Riyadh, Saudi Arabia

@view_saudi | نسعد بتواصلكم
920033504

