

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
وتقدير فحص المراجع المستقل  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
وتقدير فحص المراجع المستقل  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الصفحة

الفهرس

١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٤٨ – ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

**تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**مقدمة**

لقد فحصينا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

**نطاق الفحص**

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتياطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا ندلي رأي مراجعة.

**نتيجة الفحص**

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباها شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

**أمر آخر**

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٢). كما تم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر والذي أظهر نتيجة فحص غير معدلة حول تلك القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بتاريخ ٣ محرم ١٤٤٣هـ (الموافق ١١ أغسطس ٢٠٢١).

عن الحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٣ محرم ١٤٤٤هـ  
(٢٠٢٢) ٢١ أغسط



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة سعودية

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة  
 كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بالألف الريالات السعودية	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بالألف الريالات السعودية	إيضاح
---	--	-------

١,١١٠,٤١٤	١,٠٩١,٧٨٠	٥
١٩,٢٨٥,٢٨٧	١٨,٢٩٩,٠٥٠	٦
٧٧,٦٥٣	٧٥,٩٥٣	٧
١,١٩٥,١٤٤	١,٠١٦,٨٢٦	٨
-	٢١٠,٠٠٠	٩
<b>٢١,٦٦٨,٤٩٨</b>	<b>٢٠,٦٩٣,٦٠٩</b>	

**الموجودات**  
**الموجودات غير المتداولة**  
 عقارات استثمارية، صافي  
 عقارات تطويرية طويلة الأجل  
 ممتلكات ومعدات، صافي  
 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
 استثمارات في موجودات مالية  
**إجمالي الموجودات غير المتداولة**

٣٦٩,٦٨٢	١٧٠,٨٧٤	٦
٥,٧٧٠,٠٧٤	٥,١٤١,٦٣٦	١٠
٤,١٥٣,٤٢٦	٤,٦٣٦,٢١٧	١١
١٠,٢٩٣,١٨٢	٩,٩٤٨,٧٢٧	

**٣١,٩٦١,٦٨٠**

**الموجودات المتداولة**  
 عقارات تطويرية قصيرة الأجل  
 مدينون تجاريون وآخرون  
 نقديه وشبه نقديه  
**إجمالي الموجودات المتداولة**

٧,٠٣٩,٢٤١	٥,٤٣٣,١٤٥	١٢
٢٢,٥٥٠	٢٤,١٨٦	١٣
<b>٧,٠٦١,٧٩١</b>	<b>٥,٤٥٧,٣٣١</b>	

**المطلوبات وحقوق المساهمين**  
**المطلوبات غير المتداولة**  
 قروض - الجزء غير المتداول  
 مكافأة نهاية الخدمة  
**إجمالي المطلوبات غير المتداولة**

٢,٣٧٤,١٨٢	٢,٣٤٧,٠٨١	١٢
٣,٠٢٩,٤٤٤	٢,٩٧٩,٥٩٩	١٤
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٥,٠٩٩	١٥
٥,٧٤٠,٢٥٩	٥,٧١١,٧٧٩	
١٢,٨٠٢,٠٥٠	١١,١٦٩,١١٠	

**المطلوبات المتداولة**  
 قروض - الجزء المتداول  
 دائنون تجاريون وآخرون  
 مخصص الزكاة  
**إجمالي المطلوبات المتداولة**  
**إجمالي المطلوبات**

١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦
١,١٥٥,١٤٧	١,١٥٥,١٤٧	
٧,٢٠٤,٤٨٣	٧,٥١٨,٠٧٩	
١٩,١٥٩,٦٣٠	١٩,٤٧٣,٢٢٦	
<b>٣١,٩٦١,٦٨٠</b>	<b>٣٠,٦٤٢,٣٣٦</b>	

**حقوق المساهمين**  
 رأس المال  
 احتياطي نظامي  
 أرباح مبقة  
**إجمالي حقوق المساهمين**  
**إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين**

  
**المدير المالي**

  
**الرئيس التنفيذي**

  
**عضو مجلس الإدارة المفوض**

شكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية		أيضاً اح
غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	
١,١٢٢,٦٠٠	٢,٢٩٧,٢٨٧	٥٦٧,٧٦٤	٦٧٧,٩٤٨	١٧
(٧١٠,٣٣٢)	(١,٤٨٩,٠١٤)	(٣٦٠,٠٣٥)	(٤٣٢,٤٥٤)	١٨
٤١٢,٢٦٨	٨٠٨,٢٧٣	٢٠٧,٧٢٩	٢٤٥,٤٩٤	
(٨٢,٢٤١)	(١٥١,٦٤٤)	(٤٤,٨٧٣)	(٨٧,٩٥١)	١٩
٣٣٠,٠٢٧	٦٥٦,٦٢٩	١٦٢,٨٥٦	١٥٧,٥٤٣	
(٣٣٤,٧٦٩)	(٢٨١,٨٣١)	(١٦٨,٦٣٦)	(١٢٨,٩٨٠)	٢٠
٤٩,٥٧٤	٧٩,٥٤٢	٢٤,٨٩٠	٦٣,٤٣٤	٢١
٧,٤٣٤	٤,٥٦٧	٣,٩٠٨	٢,٩٥٣	١٨
٥٢,٢٦٦	٤٥٨,٩٠٧	٢٣,٠١٨	٩٤,٩٥٠	
(١,٣٠٧)	(١٤٥,٣١١)	(٥٧٦)	(٢,٣٧٢)	١٥
٥٠,٩٥٩	٣١٣,٥٩٦	٢٢,٤٤٢	٩٢,٥٧٨	
-	-	-	-	
٥٠,٩٥٩	٣١٣,٥٩٦	٢٢,٤٤٢	٩٢,٥٧٨	
٥٠,٩٥٩	٣١٣,٥٩٦	٢٢,٤٤٢	٩٢,٥٧٨	
٠,٠٥	٠,٢٩	٠,٠٢	٠,٠٩	٢٢

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

الأساسي والمُخْفَض

عضو مجلس الإدارة المفوض

**شكل الإضافات المرفقة** حزءاً لا ينبع من هذه القائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

إجمالي حقوق الملكية بألاف الريالات السعودية	الأرباح المدفوعة بألاف الريالات السعودية	الاحتياطي النظامي بألاف الريالات السعودية	رأس المال بألاف الريالات السعودية	
١٩,١٥٩,٦٣٠	٧,٢٠٤,٤٨٣	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠٢٢ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٣١٣,٥٩٦	٣١٣,٥٩٦	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
٣١٣,٥٩٦	٣١٣,٥٩٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>١٩,٤٧٣,٢٢٦</u>	<u>٧,٥١٨,٠٧٩</u>	<u>١,١٥٥,١٤٧</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	٢٠٢٢ الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢
١٩,٠٢٦,١٨٠	٧,٠٨٤,٢٨٥	١,١٤١,٨٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠	٢٠٢١ الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٠,٩٥٩	٥٠,٩٥٩	-	-	صافي ربح الفترة
-	-	-	-	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
٥٠,٩٥٩	٥٠,٩٥٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
<u>١٩,٠٧٧,١٣٩</u>	<u>٧,١٣٥,٢٤٤</u>	<u>١,١٤١,٨٩٥</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	٢٠٢١ الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢١ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	إيضاح
(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	
٥٢,٢٦٦	٤٥٨,٩٠٧	
٢٤,٦٩١	٢٢,٨٦٦	١٢٣ و ٥,٧
٤٩٢	-	٩
١,٩٣٩	-	١٠
٢,٠٩٥	٣,٩٧٥	١٣
٣٣٤,٧٦٩	٢٨١,٨٣١	٢٠
-	(٤٠,٣٧٨)	٨
(٧,٤٣٤)	(٤,٥٦٧)	٨
٤٠٨,٨١٨	٧٢٢,٦٣٤	
(١٨٤,٤٤٠)	١,١٨٨,٥٩٦	
(٦١٣,٦٠١)	٦٢٨,٤٣٨	
٤٢٥,٣٤٨	(٥١,٣١٣)	
٣٦,٣٢٥	٢,٤٨٨,٣٥٥	
(٣١٨,٧٥٢)	(٢٦٩,٠٧٤)	
(١٠٣,٤٨٣)	(٩٦,٨٤٥)	١١٥
(١,٨٥٨)	(٢,٣٣٩)	١٣
(٣٨٧,٧٦٨)	٢,١٢٠,٠٩٧	

(١,١٨٣)	(٧٣,٨٥٤)	٨
-	٨٧,١١٧	٨
(٦١٧)	(٢,٥٨٤)	٧
(٤٦٣)	(٢,٠٣١)	٥
(٢,٢٦٣)	٨,٦٤٨	

(٢٤٢,٨٨٢)	(١,٦٤٥,٩٥٤)	
(٢٤٢,٨٨٢)	(١,٦٤٥,٩٥٤)	
(٦٣٢,٩١٣)	٤٨٢,٧٩١	
٤,٩٣١,٦٦٠	٤,١٥٣,٤٢٦	
٤,٢٩٨,٧٤٧	٤,٦٣٦,٢١٧	١١

الأنشطة التشغيلية  
الربح قبل الزكاة  
التعيلات لـ:  
استهلاك إطفاء  
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة  
مخصص مكافأة نهاية الخدمة  
تكليف تمويل  
مكاسب استبعاد استثمارات في شركات زميلة  
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل  
عقارات تطويرية، صافي  
مدينون تجاريون وآخرون  
دائنوون تجاريون وآخرون  
النقدية من العمليات  
تكليف تمويل مدفوعة  
زكاة مدفوعة  
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة  
صافي النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية  
استثمار في شركات زميلة  
محصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة  
شراء ممتلكات ومعدات  
عقارات استثمارية  
صافي النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية  
قروض طويلة الأجل  
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية  
الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية  
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة  
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة

المعاملات غير النقدية

١٠,٢٧٢	١,٤٦٨	١٢٣
-	٢١٠,٠٠٠	١٩
٣٦٨,٦٣٠	٣,٥٥١	٦,٥

  
المدير المالي

الرئيس التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

  
عضو مجلس الإدارة المفوض

## ١- معلومات عامة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ ب تاريخ ١٤٢١/٤/١٦ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٣ ، الرياض ١١٦٥٦ ، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية. تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يشار اليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

**شركة دار الأركان العقارية -** شركة مساهمة سعودية مقلدة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٢٥٤٠٦٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وت تقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

**شركة دار الأركان للاستثمار التجاري -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٤٢٩/٣/٢٨ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥)، وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

**شركة صكوك دار الأركان -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٢٥٦٤٢١ ب تاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة صكوك الأركان -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٢٧٤٤٠٧ ب تاريخ ١٤٣٠/١١ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقولات العامة.

**شركة دار صكوك الدولية -** شركة ذات مسؤولية محدودة، معروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٢٧٥٤٤٨ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة دار الأركان لтехнологيا الإنشاءات المحدودة -** شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٥٢١٥٠٩ ب تاريخ ١٤٣٨/٦/٢٢ (الموافق ٢٠١٧/٣/٢١)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وت تقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

**شركة معاقل العقارية -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٨ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

**شركة بوادي للعقارات -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٠ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة الانتشار العقارية -** شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧٠٩ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة اكتفاء العقارية -** شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١١ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م -** شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ ب تاريخ ١٤٤٣/٧/١٤ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري.

تتمثل شركة دار الأركان للتطوير العقاري بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه بالكامل. تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.

**٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة****١-٢ أسس الإعداد**

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي ٣٤ ("التقرير المالي الأولي") المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وبما يتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

**٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة****المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية**

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢.

المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	تعديلات	تعديلات بشأن الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	تعديلات	يلغي التعديل الرسم التوضيحي للمدفوعات من المؤجر فيما يتعلق بتحسينات العقارات المستأجرة في المثال التوضيحي ١٣ المرفق بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويزيل ذلك الالتباس المحتمل فيما يتعلق بمعالجة حواجز الإيجار.
معايير المحاسبة الدولي (١٦)	تعديلات	تحظر التعديلات على الشركة الخصم، من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات، المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تجهيز الشركة للأصل للاستخدام المقصود. وبدلاً من ذلك، ستقوم الشركة بإثبات عائدات تلك المبيعات والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
معايير المحاسبة الدولي (٣٧)	تعديلات	تنص التغييرات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد.
المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	تعديلات	يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف اضافية للوفاء بذلك العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقود.
المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	تعديلات	أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإشارة إلى الإطار المفاهيمي" لتحديث الإشارة القديمة دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

إن تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تممة)****٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تممة)**

**المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد**

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١)
- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . إن التعديلات في تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١) تؤثر فقط على عرض المطلوبات في قائمة المركز المالي - وليس على قيمة أو توقيت إثبات الموجودات أو إيرادات أو مصاريف المطلوبات أو المعلومات التي تفصّح عنها المنشآت فيما يتعلق بهذه البنود. وتوضح التعديلات أن:	
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وموائمة الصياغة في جميع الفترات المتأثرة للاشارة إلى "الحق" في تأجيل السداد لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً وتوضح أن الحقوق الموجودة فقط "في نهاية فترة التقرير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام،	
- التصنيف لا يتأثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل سداد التزام، و	
- السداد يشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.	
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية – (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢) يتطلب من المنشآت الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة.	
معايير جيد	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)
- عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ .	
تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٨)
- تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ .	
تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٢)
- تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبّق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ .	
تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)
- تغيير التعديلات التاريخ الثابت للإعفاء المؤقت الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (الأدوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣ .	

**٣- العرف المحاسبي**

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكفلة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. وفيما يلي بيان السياسات المحاسبية الرئيسية.

**٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (اتمـة)****٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية**

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية الأولية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو يتعرض لها مخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

**الشركات التابعة**

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

تقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکيدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحويل أي خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسطرة على حصة الشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد يتم إثباتها كشهرة. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

يتم حذف جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

**الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة**

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتسييرية للشركة المستثمر فيها. إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

**طريقة حقوق الملكية**

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالتغييرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظة بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كشهرة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (انتهاء)

### ٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (انتهاء)

#### طريقة حقوق الملكية (انتهاء)

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحفظة به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينبع عنه فقدان التأثير الجوهرى على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العادلة فبتاريخ البيع وإثباته كأصل مالى. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحفوظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

عند إجراء شركة من شركات المجموعة معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر بقدر حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وقد تقدم الخسائر دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحول وفي تلك الحالة يتم تجنب مخصص ملائم لقاء الانخفاض في القيمة.

#### الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجبه سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقديّة في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة المشتركة تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالتّرتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم السيطرة.

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:

- الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكديها بصورة مشتركة؛
- حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتکبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية بيع أو المساهمة في موجودات العملية المشتركة، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تلك المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

#### ٤-٥ الممتلكات والمعدات

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

**٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****٥- الممتلكات والمعدات (تتمة)**

يتم تحويل الاستهلاك لشطب التكفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

٪٣	المباني
٪٢٠ - ٪٥	تحسينات المباني المستأجرة
٪٢٥	السيارات
٪٢٠	الآلات والأدوات
٪٢٥ - ٪٢٠	المعدات المكتبية

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

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

**٦-٢ العقارات الاستثمارية**

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسى من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحافظ عليها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق ايرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة و يتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتخطيط وتنفيذ المخططين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول لتكلفة الإجمالية.

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

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق دخل إيجار و/أو لزيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحويل الاستهلاك لشطب التكفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

٪٣	المباني
----	---------

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة للفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

**٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (نهاية)****٧-٢ العقارات التطويرية**

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة بـ بـ بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الفروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح، كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بـ مقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

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

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بـ تصنـيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تـصنـيف المشروع كـ عقارات تطويرية قصيرة الأجل.

**٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة**

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة الـ قيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لـ تحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير الـ قيمة القابلة لـ الاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بـ تقدير الـ قيمة القابلة لـ الاسترداد للوحدة المدرة للـ نقدية التي يـ تـنـتمـيـ إليها ذلك الأصل. وـ عندـ إمكانـيـةـ تحـديـدـ أسـاسـ معـقولـ وـ مـتـمـاثـلـ لـ التـخـصـيـصـ، فإـنهـ يـتـمـ أـيـضاـ تـخـصـيـصـ المـوـجـودـاتـ إـلـىـ كـلـ وـحدـةـ مـدـرـةـ لـ الـنـقـدـيـةـ، أوـ يـتـمـ بـطـرـيـقـ أـخـرـيـ تـخـصـيـصـهاـ إـلـىـ أـصـفـرـ وـحدـةـ مـدـرـةـ لـ الـنـقـدـيـةـ فـيـ الـمـجـمـوـعـةـ يـمـكـنـ أـنـ يـحـددـ لـهـ أـسـاسـ مـعـقـولـ وـ مـتـمـاثـلـ لـ التـخـصـيـصـ. وـ فـيـ حـالـةـ وـجـودـ مـثـلـ هـذـاـ الدـلـيـلـ، يـتـمـ تـقـدـيرـ الـقـيـمـةـ القـابـلـةـ لـ الـاستـرـدـادـ لـذـاكـ الأـصـلـ لـ تـحـديـدـ حـجمـ خـسـارـةـ الـانـخـفـاضـ فـيـ الـقـيـمـةـ. تـمـلـ الـقـيـمـةـ القـابـلـةـ لـ الـاستـرـدـادـ الـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ نـاقـصـاـ تـكـالـيفـ الـبـيـعـ وـ الـقـيـمـةـ الـحـالـيـةـ، إـيـهـماـ أـعـلـىـ. وـ عـنـدـ تـحـديـدـ الـقـيـمـةـ الـحـالـيـةـ، يـتـمـ خـصـمـ الـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـمـسـتـقـلـةـ إـلـىـ قـيمـتـهاـ الـحـالـيـةـ باـسـتـخـدـامـ مـعـدـلـ الـخـصـمـ الـذـيـ يـعـكـسـ تـقـدـيرـاتـ السـوقـ الـحـالـيـةـ لـ الـقـيـمـةـ الـزـمـنـيـةـ لـ الـنـقـدـ وـ الـمـخـاطـرـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـأـصـلـ وـ الـتـيـ لـمـ يـتـمـ بـشـائـهـ تـعـدـيلـ تـقـدـيرـاتـ الـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـمـسـتـقـلـةـ. وـ فـيـ الـحـالـاتـ الـتـيـ تـقـلـ فـيـهاـ الـقـيـمـةـ القـابـلـةـ لـ الـاستـرـدـادـ لـ الـأـصـلـ عـنـدـ قـيمـتـهـ الـدـفـتـرـيـةـ، عـنـدـئـ يـتـمـ تـخـفيـضـ الـقـيـمـةـ الدـفـتـرـيـةـ إـلـىـ الـقـيـمـةـ القـابـلـةـ لـ الـاستـرـدـادـ لـ الـأـصـلـ. وـ يـتـمـ إـثـبـاتـ خـسـارـةـ الـانـخـفـاضـ فـيـ الـقـيـمـةـ فـيـ قـائـمـةـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ الـأـوـلـيـةـ الـمـوـجـزـةـ فـيـ الـفـترـةـ الـتـيـ يـتـمـ تـكـبـدـهـاـ فـيـهاـ.

**٩- تكاليف القروض الإسلامية**

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بـ شراءـ أوـ إـنـشـاءـ أوـ إـنـتـاجـ مـوـجـودـاتـ مـؤـهـلـةـ، وـ الـتـيـ يـتـطـلـبـ إـنـشـاؤـهـاـ أوـ إـنـتـاجـهـاـ وـ قـتاـ طـوـيـلـاـ كـيـ تكونـ جـاهـزةـ لـ الـاسـتـخـدـامـ الـذـيـ أـنـشـأـتـ مـنـ أـجـلـهـ أوـ الـبـيـعـ، يـتـمـ إـضـافـهـاـ إـلـىـ تـكـلـفـهـاـ إـلـىـ تـكـلـفـهـاـ لـ حـينـ إـعـدـادـ تـكـلـفـهـاـ الـمـوـجـودـاتـ لـ الـغـرـضـ الـذـيـ أـنـشـأـتـ مـنـ أـجـلـهـ لـ الـاسـتـخـدـامـ أوـ الـبـيـعـ. وـ خـالـلـ الـفـتـرـةـ، لـمـ تـقـمـ الـمـجـمـوـعـةـ بـرـسـمـلـةـ أـيـ جـزـءـ مـنـ تـكـلـفـهـاـ الـقـرـوـضـ الـخـاصـةـ بـهـاـ. وـ عـلـيـهـ، يـتـمـ إـثـبـاتـ كـافـةـ تـكـالـيفـ الـقـرـوـضـ كـتـكـالـيفـ تـموـيلـ فـيـ قـائـمـةـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ الـأـوـلـيـةـ الـمـوـجـزـةـ فـيـ الـفـترـةـ الـتـيـ يـتـمـ تـكـبـدـهـاـ فـيـهاـ.

**١٠-٢ الأدوات المالية**

يـتـمـ إـثـبـاتـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ وـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ فـيـ قـائـمـةـ الـمـرـكـزـ الـمـالـيـ الـأـوـلـيـةـ الـمـوـجـزـةـ لـ الـمـجـمـوـعـةـ عـنـدـمـ تـصـبـحـ الـمـجـمـوـعـةـ طـرـقـاـ فـيـ الـأـحـكـامـ الـتـعـاـقـدـيـةـ لـ الـلـادـةـ الـمـالـيـةـ.

تـقـمـ الـمـجـمـوـعـةـ مـبـدـئـيـاـ بـقـيـاسـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ وـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ بـقـيـمـتـهاـ الـعـادـلـةـ. كـماـ أنـ جـمـيعـ تـكـالـيفـ الـمـعـالـمـاتـ الـمـتـعـلـقـةـ بـشـكـلـ مـباـشـرـ بـإـنشـاءـ أوـ شـرـاءـ أوـ إـصـدارـ مـوـجـودـاتـ مـالـيـةـ وـ مـطـلـوبـاتـ مـالـيـةـ (بـاستـشـاءـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ وـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ)ـ الـتـيـ يـتـمـ الـمـحـاسـبـةـ عـنـهـاـ بـالـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـلـالـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ)، يـتـمـ إـضـافـهـاـ أوـ خـصـمـهـاـ، حـسـبـاـ هوـ مـلـاتـمـ، مـنـ الـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ لـكـلـ مـنـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ وـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ عـنـدـ إـثـبـاتـ الـأـوـلـيـةـ. وـ يـتـمـ إـثـبـاتـ تـكـالـيفـ الـمـعـالـمـاتـ الـمـتـكـبـدـةـ بـشـأنـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ وـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـيـ يـتـمـ الـمـحـاسـبـةـ عـنـهـاـ بـالـقـيـمـةـ الـعـادـلـةـ مـنـ خـلـالـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ فـورـاـ فـيـ قـائـمـةـ الـرـبـحـ أوـ الـخـسـارـةـ الـأـوـلـيـةـ الـمـوـجـزـةـ.

**٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)****١٠-٢ الأدوات المالية (تمة)****التصنيف والقياس - الموجودات المالية**

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

- التكفة المطفأة

- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن الموجودات المالية المثبتة بمديها بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعرّض بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتجه عن كافة أحداث التعرّض المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،

- مديني عقود الإيجار،

- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و

- عقود الضمانات المالية التي تطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

**الذمم المدينة التجارية**

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها بمديها بمبلغ العرض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات توسيع هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمثل الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعرّض العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوسطة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القراءة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعرّض في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

#### النقدية وشبيه النقدية

ت تكون النقدية وشبيه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحافظ بها من قبل المجموعة وتاريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

#### الاستثمارات المحافظ بها للمتاجرة

تدرج الاستثمارات المحافظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة، ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إغلاق الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحافظ بها للمتاجرة في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة.

#### المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية و يتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات. كما يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات تكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على مدى عمر الأداة.

#### الذمم الدائنة التجارية

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

### ١١-٢ إثبات الإيرادات

تتمثل إيرادات الإدارية في مبيعات العقارات المكتملة، وإيرادات إنشاء / تطوير العقارات وتأجير العقارات السكنية.

#### بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل. كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. ويتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتنبيه شروط العقد نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقادسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتکبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. ويتم إثبات جميع التكاليف المتکبدة كمصاريف في الفترة التي يتم تكديها فيها.

ستقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتبعها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسملة جميع التكاليف لوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
  - من المتوقع استردادها؛
  - من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.
- يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

### ١١-٢ إثبات الإيرادات (تمة)

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف عند تكبدها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظراً لفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

ستقوم المجموعة بإجراء اختبار انخفاض في القيمة لتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

### عقود الإيجار

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

### ١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الرابط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الرابط النهائي في تلك الفترة.

### ١٣-١٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملية العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات. وبن تاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

### ١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (١٢٩) من نظام الشركات وتعديلاته لعام ٢٠١٦، يتعين على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

### ١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقرر.

يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحمل الرصيد المدين أو الدائن مقابل على الأرباح المتبقية من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

### ١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارنة من الحكومة كدفعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لذاك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحمل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ١٧-٢ المخصصات

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

### ١٨-٢ عقود الإيجار

#### المجموعة كموجز

يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعنى.

#### المجموعة كمستأجر

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

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

يتم تحويل تكفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكلفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصارييف استهلاك وأعباء مالية.

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

## ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناء على الخبرة السابقة وأنظمة الرقابة الداخلية ومشورة الخبراء الخارجيين وعوامل أخرى تشمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف.

تقوم المجموعة بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف الأحكام المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة. وقد تم أدناه بيان التقديرات والافتراضات التي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية القادمة:

#### إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر ايضاح ١١-٢) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتنقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالأراضي/المشاريع، تقوم المجموعة باستلام دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقى على أساس موجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتنقوم المجموعة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة.

**٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة****إثبات الإيرادات (نهاية)**

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادةً باستلام دفعـة أولـية عند توقيـع عـقد البيـع ويـتم تحصـيل الرصـيد المتـبـقـى عـلى مـدى فـترة مـعيـنة وفقـاً لـشـروـط العـقد. ويـتم إثـبات الإـيرـادـات من بـيع هـذه العـقـارات فـقط فـي الـوقـت الـذـي يـتم فـيه نـقل الـسيـطـرة عـلى العـقـار إـلـى المشـتـري مـن خـلـال إـبرـام عـقد بـيع مـلـزم نـظـاماً بـين المشـتـري وـالمـجمـوعـة وـتـسـليم العـقـار المـكـتمـل إـلـى المشـتـري.

وفيـما يـتعلـق بـالـمـشارـيع السـكـنىـة وـالـتجـارـيـة الـمبـاعـة بمـوجـب عـقد مـبرـم معـ العـمـيل، فإـنه عـادـة ما يـتم إـبرـام تـالـكـ العـقـود قـبـل بدـء عـملـيـة الإـنشـاء وـتقـيـد شـروـط العـقد نـقلـ المـوجـودـات إـلـى عـمـيل آخر وـليـس لـهـا اـسـتـخـادـ بـدـيل آخر وـأـنـه لـمـجـوعـة حقـ وـاجـبـ الفـاذـ فيـ السـدـادـ مـقـابـلـ الأـداءـ المـكـتمـلـ حتـىـ تـارـيخـهـ وـيمـكـنـ تقـيـرـ نـتـائـجـ تـالـكـ العـقـود بـشـكـلـ موـثـوقـ، ويـتمـ إثـباتـ إـيرـادـاتـ وـتكـالـيفـ عمـليـاتـ التـطـويرـ هـذـهـ عـندـ تـحـوـيلـ السـيـطـرةـ مـعـ المـخـاطـرـ وـالـمنـافـعـ الـهـامـةـ الـمـصـاحـبةـ لـلـمـلـكـيـةـ إـلـىـ المشـتـريـ. ويـتمـ إثـباتـ إـيرـادـاتـ العـقـدـ المـبـرمـ معـ العـمـيلـ عـلىـ مـدىـ زـمـنـيـ وـفقـاًـ لـلـمـعيـارـ الدـولـيـ لـلـتـقـرـيرـ المـالـيـ ١٥ـ بـالـنـاسـابـ معـ مـراـحلـ الـإنـجازـ الـمـكـتمـلـةـ/ـالـمـقـاسـةـ مـقـابـلـ إـجمـاليـ الـالـتزـامـاتـ الـتـعـاـديـةـ بـمـاـ فـيـ ذـلـكـ أـوـامـرـ التـغـيـرـ وـالـمـطـالـبـ وـالـحـوـافـزـ فـيـ نـهاـيـةـ كـلـ فـترةـ تـقـرـيرـ، إـلاـ إـذـاـ كـانـ الـعـلـمـ المـنـجزـ لاـ يـمـثـلـ مـرـحـلـةـ الـإنـجازـ.

يـتمـ الـوفـاءـ بـالـتـزـامـ الأـداءـ عـلىـ مـدىـ زـمـنـيـ فـيـ حـالـةـ اـسـتـيـفـاءـ أحـدـ الشـروـطـ التـالـيـةـ:

- أنـ يـتـلـقـىـ العـمـيلـ الـمـنـافـعـ الـمـقـدـمـةـ مـنـ أـدـاءـ الشـرـكـةـ وـيـسـتـهـلـكـهاـ فـيـ نـفـسـ الـوقـتـ طـالـمـاـ قـامـتـ الشـرـكـةـ بـالـأـداءـ.
- أنـ يـؤـدـيـ الـأـداءـ إـلـىـ إـنشـاءـ أوـ تـحـسـينـ قـيـمةـ الـأـصـلـ الـذـيـ يـسـيـطـرـ عـلـيـ العـمـيلـ.
- أـلـاـ يـوـجـدـ لـدـىـ الـمـجـوعـةـ أـيـ اـسـتـخـادـ بـدـيلـ لـلـأـصـلـ الـذـيـ يـتـمـ إـنشـاؤـهـ وـأـنـ يـكـونـ لـدـيـهاـ حقـ نـظـاميـ مـلـزمـ فـيـ سـدـادـ جـمـيعـ الـالـتزـامـاتـ الـمـنـفذـةـ وـالـمـكـتمـلـةـ حـتـىـ تـارـيخـهـ.

وـفـيـماـ يـتـلـقـىـ بـإـيرـادـاتـ عـقدـ الإـيجـارـ، تـقـومـ الـمـجـوعـةـ بـإـثـاثـ إـيرـادـاتـ بـطـرـيقـةـ القـسـطـ الثـابـتـ عـلىـ مـدىـ فـترةـ عـقدـ الإـيجـارـ وـفقـاًـ لـلـمـعيـارـ الدـولـيـ لـلـتـقـرـيرـ المـالـيـ ١٦ـ.

**إثـاثـ تـكـالـيفـ الـمـبـيعـاتـ**

لـدـىـ الـمـجـوعـةـ مـشـرـوـعـاتـ تـطـوـيرـيةـ تـحـتـويـ عـلـىـ عـدـدـ مـنـ الـمـشـارـيعـ الـفـرـديـةـ ضـمـنـ كـلـ عـمـلـيـةـ تـطـوـيرـ.ـ وـلـتـحـدـيدـ تـكـلـفـةـ الـمـبـيعـاتـ الـمـتـعـلـقةـ بـالـعـقـاراتـ أوـ الـوـحـدـاتـ الـمـبـاعـةـ خـلـالـ فـتـرـةـ، تـقـومـ الـإـدـارـةـ بـتـقـيـرـ تـكـالـيفـ الـتـطـوـيرـ بـالـكـامـلـ بـمـاـ فـيـ ذـلـكـ تـكـالـيفـ الـبـنـيـةـ التـحتـيـةـ وـالـإـنـشـاءـاتـ الـعـامـةـ وـالـتـكـالـيفـ الـأـخـرـىـ الـمـرـتـبـةـ بـهـاـ مـبـاشـرـةـ وـذـلـكـ لـلـوـصـولـ إـلـىـ إـجمـالـيـ الـتـكـلـفـةـ الـمـقـدـرـةـ لـلـمـشـرـوـعـ.ـ وـيـتمـ تـخـصـيـصـ هـذـهـ تـكـالـيفـ الـمـقـدـرـةـ لـكـلـ مـشـرـوـعـ ضـمـنـ عـلـيـةـ التـطـوـيرـ وـلـكـلـ وـحدـةـ ضـمـنـ الـمـشـرـوـعـ.ـ كـمـاـ يـتـمـ مـرـاجـعـةـ هـذـهـ التـقـيـرـاتـ بـشـكـلـ دـورـيـ عـلـىـ أـسـاسـ الـرـبـحـ الـمـقـدـرـ لـكـلـ مـشـرـوـعـ وـيـتـمـ تـعـدـيلـهـ إـذـاـ لـزـمـ الـأـمـرـ.ـ وـقـدـ يـؤـدـيـ أـيـ تـغـيـرـ جـوـهـريـ فـيـ هـذـهـ التـقـيـرـاتـ إـلـىـ تـسـجـيلـ تـكـالـيفـ إـضـافـيـةـ فـيـ الـفـتـرـاتـ الـمـسـتـقـبـلـةـ بـإـيرـادـاتـ الـمـثـبـتـةـ فـيـ فـتـرـةـ سـابـقـةـ.

**قياسـ مـوـجـودـاتـ الـعـقـودـ وـالـذـمـمـ الـمـدـيـنـةـ الـتـجـارـيـةـ**

تـقـومـ إـدـارـةـ الـمـجـوعـةـ بـإـجـراءـ اـفـتـراـضـاتـ هـامـةـ بـشـأنـ تـقـيـرـ خـسـائـرـ الـإـنـتـمـانـ الـمـتـوـقـعـةـ فـيـماـ يـتـلـقـىـ بـمـوـجـودـاتـ الـعـقـودـ وـ/ـ أـوـ الـذـمـمـ الـمـدـيـنـةـ الـتـجـارـيـةـ وـالـتـيـ يـتـمـ تـقـيـمـهاـ عـلـىـ أـسـاسـ شـرـوـطـ الـعـقـودـ.ـ وـتـقـومـ الـمـجـوعـةـ بـتـقـيـمـ الـذـمـمـ الـمـدـيـنـةـ الـتـجـارـيـةـ بـمـفـرـدـهـاـ وـبـمـفـرـدـهـاـ وـقـيـمـهـاـ الـمـدـرـجـةـ فـيـ مـجـمـوعـةـ مـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ ذـاتـ خـصـائـصـ مـخـاطـرـ الـإـنـتـمـانـ مـمـاثـلـةـ لـلـتـأـكـدـ مـنـ وـجـودـ اـنـخـفـاضـ فـيـ قـيـمـتـهـاـ.ـ وـيـتـطـلـبـ إـجـراءـ هـذـهـ التـقـيـرـاتـ بـشـكـلـ دـورـيـ لـتـحـلـيلـ الـظـرـوفـ الـاقـتصـاديـةـ الـعـامـةـ لـلـقـطـاعـ الـذـيـ يـعـملـ فـيـ الـعـمـلـاءـ وـالـمـرـكـزـ الـمـالـيـ الـحـالـيـ لـلـعـمـلـاءـ وـتـقـيـمـ كـلـ مـنـ الـتـوـجـهـاتـ الـحـالـيـةـ وـالـمـتـوـقـعـةـ لـحـالـةـ التـأـخـرـ عـنـ السـدـادـ وـعـوـاـمـلـ أـحـدـاثـ الـخـسـارـةـ الـأـخـرـىـ الـتـيـ تـشـيرـ إـلـىـ الـقـدـرـةـ عـلـىـ سـدـادـ جـمـيعـ الـمـبـالـغـ الـمـسـتـحـقـةـ وـفقـاًـ لـلـشـرـوـطـ الـتـعـاـديـةـ بـتـارـيخـ التـقـرـيرـ.ـ وـيـتـمـ تـكـوـنـ مـخـصـصـ لـقـاءـ خـسـارـةـ الـإـنـتـمـانـ عـنـ وـجـودـ دـلـيلـ مـوـضـوـعـيـ،ـ بـمـاـ فـيـ ذـلـكـ الـعـمـلـاءـ الـذـينـ يـعـانـونـ مـنـ صـعـوبـاتـ مـالـيـةـ أـوـ تـعـرـضـ فـيـ السـدـادـ،ـ عـلـىـ أـنـ الـمـبـالـغـ لـنـ يـتـمـ اـسـتـرـدـادـهـاـ وـفقـاًـ لـلـشـرـوـطـ الـأـصـلـيـةـ لـلـإـنـاقـقـيـةـ وـعـنـ تـجاـوزـ الـقـيـمـةـ الـدـفـتـرـيـةـ لـلـذـمـمـ الـمـدـيـنـةـ الـتـجـارـيـةـ لـلـتـدـقـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـمـسـتـقـبـلـةـ الـمـخـصـومـةـ بـاستـخـدامـ مـعـدـلـ الـعـمـولـةـ الـفـعـلـيـ الـأـصـلـيـ.

بنـاءـ عـلـىـ هـذـهـ التـقـيـرـاتـ الدـوـريـ،ـ تـقـومـ الـمـجـوعـةـ بـإـثـاثـ جـمـيعـ الـخـسـائـرـ الـمـتـوـقـعـةـ عـلـىـ مـدىـ الـعـمـرـ لـكـافـيـةـ مـوـجـودـاتـ الـعـقـودـ وـ/ـ أـوـ جـمـيعـ الـذـمـمـ الـمـدـيـنـةـ الـتـجـارـيـةـ سـوـاءـ تـضـمـنـتـ معـاـمـلـاتـ تـموـيلـ هـامـةـ وـذـمـمـ مـدـيـنـةـ أـمـ لـاـ.ـ وـفـيـماـ يـتـلـقـىـ بـجـمـيعـ الـأـدـوـاتـ الـمـالـيـةـ الـأـخـرـىـ،ـ يـتـمـ قـيـاسـ خـسـائـرـ الـإـنـتـمـانـ الـمـتـوـقـعـةـ بـمـلـبغـ يـعادـلـ خـسـائـرـ الـإـنـتـمـانـ الـمـتـوـقـعـةـ عـلـىـ مـدىـ ١٢ـ شـهـراـ وـفقـاًـ لـلـمـعيـارـ الدـولـيـ لـلـتـقـرـيرـ المـالـيـ ٩ـ.

**٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة****تصنيف العقارات**

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت الإنشاء ومشاريع أراضي متضرر تطويرها تم تحديدها ملبياً خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. عند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيعتمد انتشارها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

**التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية**

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

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

**القيمة الدفترية للعقارات التطويرية**

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعلىه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في الموقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقرر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

ولتحديد مخاطر البيانات الفردية، تقوم المجموعة أيضاً بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبى. وبموجب طريقة العائد المحاسبى، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات معأخذ تدفقات الإيرادات المستقبلية وتتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلى الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة عقاراتها التطويرية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	المعدل	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
٪٢٥ - ٪٢٠	٪٢٥ - ٪٢٠	٪٥-٣	معدل العائد المحاسبى المستهدف - العقارات التطويرية
٪٥-٣			

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

#### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

- المستوى ١: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافات)؛
- المستوى ٢: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقدير أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة لللاحظة؛
- المستوى ٣: طرق التقدير التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة لللاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقدير عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقدير معترف بها لتقدير العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً.

وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تستخدم وسائل التقدير في الغالب طريقة الرسملة، وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسملتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقدير.

تستند تقديرات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتختضع لنقلبات السوق وحالات عدم التأكيد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتتطور والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكيد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية:

٢٠٢١	٢٠٢٢	الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية
المعدل	المعدل	
%٨-٦	%٨-٦	

#### ٤- التقارير القطاعية

قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى قطاعين رئيسيين لغرض تقديم التقارير إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي في المجموعة. وتقوم الإدارة بتطوير تحفيظها الاستراتيجي وتحصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي <sup>٨</sup> هي كما يلي:

- التطوير العقاري — تقوم المجموعة بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والبيع إلى عقارات تطويرية، وتشمل العقارات السكنية والتجارية المكتملة أو المنشأة بموجب عقد مبرم مع العميل وبيع الوحدات في هذه المشاريع ("المشاريع السكنية والتجارية") والأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- إدارة الأصول — تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخطططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتحصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتکاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها. وقد تم شكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتکاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل لإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية. كما أن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢.

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها. فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح والمصاريف التشغيلية وربح العمليات وإجمالي الموجودات وإجمالي المطلوبات من مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

		إيضاح	
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة	
بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	الربح أو الخسارة للفضاء
٢,٢٩٧,٢٨٧ (١,٤٨٩,٥١٤)	٥٣,٢٧٧ (١٧,١١٤)	٢,٢٤٤,٠١٠ (١,٤٧١,٩٠٠)	١٧ ١٨
٨٠٨,٢٧٣	٣٦,١٦٣	٧٧٢,١١٠	

المصاريف التشغيلية:  
 مصاريف عمومية وإدارية

١٥١,٦٤٤	٦٥٦,٦٢٩	١٩	ربح العمليات
(٢٨١,٨٣١) ٧٩,٥٤٢		٢٠	تكليف تمويل إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤,٥٦٧	٤٥٨,٩٠٧	١٨	ربح القطاع للفترة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

موجودات ومطلوبات القطاع

٣٠,٦٤٢,٣٣٦	١,١٧٢,٩٥٦	٢٩,٤٦٩,٣٨٠	اجمالي الموجودات
١١,١٦٩,١١٠	٨٨٩,٩٨١	١٠,٢٧٩,١٢٩	اجمالي المطلوبات

#### ٤ - التقارير القطاعية (نهاية)

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)			
		إيضاح	
الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	
١,١٢٢,٦٠٠	٥٨,١١٣	١,٠٦٤,٤٨٧	١٧
(٧١٠,٣٣٢)	(١٩,٨٢٦)	(٦٩٠,٥٠٦)	١٨
٤١٢,٢٦٨	٣٨,٢٨٧	٣٧٣,٩٨١	
(٨٢,٢٤١)			١٩
٣٣٠,٠٢٧			٢٠
(٣٣٤,٧٦٩)			
٤٩,٥٧٤			
٧,٤٣٤			١٨
٥٢,٢٦٦			٢١
المصاريف التشغيلية:			
مصاريف عمومية وإدارية			
ربح العمليات			
تكليف تمويل			
إيرادات أخرى، صافي			
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة			
ربح القطاع للفترة			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
موجودات ومطلوبات القطاع			
إجمالي الموجودات			
إجمالي المطلوبات			

#### ٥ - العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
		بألاف الريالات	
بألاف الريالات		السعودية	
١,٨٨١,٢٥١		١,٤١٣,٥٠٦	التكلفة:
(٤٦٨,٢٨٧)		(٤,٢٠٣)	في بداية الفترة / السنة
٥٤٢		٢,٠٣١	محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)
١,٤١٣,٥٠٦		١,٤١١,٣٣٤	إضافات
٣٦٢,١٣٥		٣٠٣,٠٩٢	في نهاية الفترة / السنة
(٩٦,٠٧٠)		(٦٥٢)	
٣٧,٠٢٧		١٧,١١٤	
٣٠٣,٠٩٢		٣١٩,٥٥٤	
١,١١٠,٤١٤		١,٠٩١,٧٨٠	

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

## ٥ - العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

## تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢١. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. ولم يكن هناك أي تغيير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير ساير لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
١,١١٠,٤١٤	١,٠٩١,٧٨٠

  

٢٠٢١	٢٠٢٢	القيمة الدفترية:
بألاف الريالات	بألاف الريالات	القيمة العادلة المقدرة
ال سعودية	ال سعودية	القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ على العقارات
١,٥٢٥,٥٩٠	١,٥٢٥,٥٩٠	الاستثمارية

## الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

النقص	الزيادة
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
(٩٠,٠٠٠)	١٠٠,٠٠٠

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية  
تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة  
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة

إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بوجود مدخلات متربطة غير قابلة للملاحظة تحددها الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الزيادة في الإيجار السنوي، ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٢) في التسلسل الهرمي لقيمة العادلة.

## ٦ - العقارات التطويرية

فيما يلي ملخصاً لحركة العقارات التطويرية، والتي تمثل العمليات التشغيلية الرئيسية للمجموعة:

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	في بداية الفترة
٢٨٣,٣٠٤	٢٠,٠٨٣	٢٦٢,١٢٥	١,٠٩٦	-	إضافات خلال الفترة
٣,٥٥١	-	٣,٥٥١	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح ٥)
(١,٤٧١,٩٠٠)	(١,١٤٤,٥٣٥)	(١٢٧,٤٦١)	(١٩٨,٩٦٠)	(٩٤٤)	المحمول على تكفة المبيعات خلال الفترة (إيضاح ١٨)
١٨,٤٦٩,٩٢٤	١٦,٣٧٢,١٧٠	١,٩٢٦,٨٨٠	١٦٦,٤٩١	٤,٣٨٣	القيمة الدفترية في نهاية الفترة
١٧٠,٨٧٤					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١٨,٢٩٩,٠٥٠					عقارات تطويرية طويلة الأجل

## ٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

		السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)			
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	
بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١,٠٢٠,٠٠٩	٣٣٤,٩٨٠	٦,٨٨٠	في بداية السنة
٢,٢٥٣,٦٣٢	١,٧٣٢,٢٣٥	٤٩٢,٠٢٢	٢٩,٣٧٥	-	إضافات خلال السنة
٣٧٢,٢١٧	-	٣٧٢,٢١٧	-	-	تحويلات، صافي
(١,٥٥٩,٣٢٣)	(١,٤٦٢,١٨٧)	(٩٥,٥٨٣)	-	(١,٥٥٣)	المحم على تكالفة المبيعات خلال السنة
<u>١٩,٦٥٤,٩٦٩</u>	<u>١٧,٤٩٦,٦٢٢</u>	<u>١,٧٨٨,٦٦٥</u>	<u>٣٦٤,٣٥٥</u>	<u>٥,٣٢٧</u>	القيمة الدفترية في نهاية السنة
<b>٣٦٩,٦٨٢</b>					<b>عقارات تطويرية قصيرة الأجل</b>
<b>١٩,٢٨٥,٢٨٧</b>					<b>عقارات تطويرية طويلة الأجل</b>

تظهر العقارات المحفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تصنيف العقارات التطويرية على أنها متداولة إذا تم إكمالها أو من المتوقع إكمالها خلال ١٢ شهراً، و إلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تضمن المشاريع تحت التطوير استثمار في أراضي بقيمة ١٣,١٤ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٤,٠١ مليار ريال سعودي).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض الإسلامية إلى العقارات التطويرية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء).

### التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال الفترة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء فحص داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوماش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للنطاقات المستمرة وعدم اليقين في سوق العقارات، يظهر حجم المعاملات استقراراً ملحوظاً في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقاً لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٪٣-٥ بشأن العقارات التطويرية.

## ٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

## فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي مطورة طويلة الأجل	مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨,٤٦٩,٩٤٤	١٦,٣٧٢,١٧٠	١,٩٢٦,٨٨٠	١٦٦,٤٩١	٤,٣٨٣	
					القيمة المقدرة
٢٢,١٥٥,٠٠٠	١٩,٦٥٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة - أراضي
٢٠,٩٩٩,٠٠٠	١٨,٨٦١,٠٠٠	١,٩٣٨,٠٠٠	١٩٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪ - أراضي
٢١,٥٧٧,٠٠٠	١٩,٢٥٥,٥٠٠	٢,١١٩,٠٠٠	١٩٧,٥٠٠	٥,٠٠٠	متوسط قيمة الأراضي
٢١,٥٠٠,٠٠٠	١٩,٢٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	١٩٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	القيمة المقدرة

## السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي مطورة مطورة	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	قصيرة الأجل	التكلفة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧	
					القيمة المقدرة
٢٣,٥٨٦,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٥٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة - أراضي
٢٢,١٤٦,٠٠٠	١٩,٨٠٠,٠٠٠	١,٩٣٠,٠٠٠	٤١٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪ - أراضي
٢٢,٨٦٦,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠٤٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	متوسط قيمة الأراضي
٢٢,٨٠٦,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠	القيمة المقدرة

أشارت نتيجة هذا التقييم إلى قيمة أعلى من التكلفة الدفترية الظاهرة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. وقد يكون للتغيرات في أساس هذه التقديرات في المستقبل تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

## الحساسية في التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت إجراء المعاملة الفعلية.

النقص	الزيادة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
(١,٨٤٧,٠٠٠)	١,٨٤٧,٠٠٠
(٧٢٠,٠٠٠)	٧٦٠,٠٠٠
(١,٢٨٣,٠٠٠)	١,٣٠٣,٠٠٠

التغير في قيمة العقارات التطويرية  
تغير يوازن ١٠٪ في الهامش القابلة للمقارنة  
تغير يوازن ١٪ في معدل العائد المحاسبي  
متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

تمثل القيم أعلى الحد الأدنى لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصرياً لدراسة الانخفاض في القيمة، وليس افتراضياً عن القيمة السوقية العادلة.

**شركة دار الأركان التطوير العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية)**  
**إيرادات حول القائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تنفس)**

**٧ - الممتلكات والمعدات، صافي**

**٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)**

الإجمالي	المعدات المكتنبة	تحسینات المباني
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
٢٢٦,٦٧٩	٦٤,٦١٢	١٥,١٠٤
٤,٨٥٧	٤,١٦٩	٤,١٥
<b>٢٢٣,٢٦٣</b>	<b>١٧,٩٤٥</b>	<b>١٥,٥١٩</b>

**التفاہفة:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**اضفایات للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)**

الإجمالي	المعدات المكتنبة	تحسینات المباني
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
١٥١,٥٣٢	٥٧,٠٠٣	٨,٨٢٠
٤,٦٩٧	١,٧٥٩	٨٨٨
<b>١٥٦,٢٢٩</b>	<b>١٧,٢٧٥</b>	<b>٩,٧٠٨</b>
<b>٤,٣٠٧</b>	<b>٦٧٠</b>	<b>٥,١١١</b>

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢**

**الاستهلاك المترکم:**  
**الرصید في ١ يینیار ٢٠٢٢**  
**الاستهلاك للفترة**  
**تحويلات / استبعادات**  
**الرصید في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

**القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١**

الإجمالي	المعدات المكتنبة	تحسینات المباني
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
٢١٤,٩١٢	٦٢,٩٦١	١١٥,٧٣
٦,٦٦٩	١,٦٦٠	-
<b>٢٢٧,٧٩</b>	<b>(٨٢)</b>	<b>(٧٣)</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>١٧,٩٤٥</b>	<b>٤,١٥١</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>١٨</b>	<b>١٠٩٥</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>-</b>	<b>٥,٠٩٥</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>-</b>	<b>١١٥,٠٠٠</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>١٨</b>	<b>١١٥,٠٠٠</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٤,١٥٩</b>	<b>٧,٩٩٣</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٤,٨٨٧</b>	<b>٧,٩٨٣</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>-</b>	<b>١,١٢٧</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٦٨٠</b>	<b>٦٨٠</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>١٢</b>	<b>٦٦٢</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٤٤</b>	<b>٥٧,٦٧٧</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٤,٤٢</b>	<b>٣,١٩٥</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٥٧,٥٠٣</b>	<b>٦٨٠,٨٧٢</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٦١,٦٣</b>	<b>٦٢,٢٨٤</b>
<b>٢١٤,٩١٢</b>	<b>٦١,١٤</b>	<b>٥٤,١٢٨</b>

## ٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة استثمارات في أسهم شركات تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً أو سيطرة مشتركة. علماً بأن أسهم هذه الشركات غير مدرجة في السوق المالية. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المملوكة للقطاع الخاص في السعودية من ١٥٪ إلى ٦٧٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي يقل فيها الاستثمار عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثيراً هاماً عليها بسبب مشاركتها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

### أ) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

السنة المنتهية في ٢٠٢١ ديسمبر (مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ يونيو (غير مراجعة)	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة إضافات (إيضاح ٥ و ٦ أدناه) تحويلات/ استبعادات، صافي الحصة في الأرباح خلال الفترة/ السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة
١,١٧٣,٥٤٧	١,١٩٥,١٤٤	
-	٦٩,٩٧٥	
-	(٢٥٦,٧٣٩)	
٢١,٥٩٧	٨,٤٤٦	
<hr/>	<hr/>	
١,١٩٥,١٤٤	١,٠١٦,٨٢٦	

### ب) فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

اسم المنشأة	نسبة الملكية %	المبلغ بألاف الريالات السعودية
الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)	% ٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠
شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	% ٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧
شركات زميلة أخرى		٧١,٥٠٩
الحصة المتراكمة في الخسارة		(٢,٢٣٠)
الرصيد في نهاية الفترة		١,٠١٦,٨٢٦

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**  
**شركة مساهمة سعودية**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)**

**ج) فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة:**

الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٩٤,٤٥٣	٢٤٩,٧٥٢	١,١٠٢,٩٦٩	٥٤١,٧٣٢	اجمالي الموجودات
(١٢٥,٤٩٢)	(٢١,٤٠٨)	(٦٧,٤٧٩)	(٣٦,٦٠٥)	اجمالي المطلوبات
<b>١,٧٦٨,٩٦١</b>	<b>٢٢٨,٣٤٤</b>	<b>١,٠٣٥,٤٩٠</b>	<b>٥٠٥,١٢٧</b>	<b>صافي الموجودات</b>
 	 	-	 	 
<b>١٨٢,٩٥٧</b>	<b>١١,٣٥٤</b>	-	<b>١٧١,٦٠٣</b>	<b>آخر - ايضاح (أ، ب)</b>
<b>١,٠١٦,٨٢٦</b>	<b>٧٢,٣٣٧</b>	<b>٤٣٦,٩٧٧</b>	<b>٥٠٧,٥١٢</b>	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات</b>
 	 	-	 	 
<b>٨٠,٨٨٢</b>	<b>٣٥,٠٠٤</b>	<b>٤٥,٨٧٨</b>	-	<b>اجمالي إيرادات الفترة</b>
 	 	-	 	<b>الدخل الشامل الآخر للفترة</b>
<b>٦,٠٠٦</b>	<b>(٤,٦٧٣)</b>	<b>١٠,٨٩٠</b>	<b>(٢١١)</b>	 
 	 	-	 	<b>اجمالي (الخسارة)/الربح للفترة</b>
<b>١٤,١٣٧</b>	<b>١٦,٧٤٦</b>	<b>٣٣,٠٠٩</b>	<b>(٣٥,٦١٨)</b>	<b>اجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية</b>
 	 	-	 	<b>الفترة</b>
<b>٢,٠٣٩</b>	<b>١٥,١٢٢</b>	<b>٢٢,٣٢٤</b>	<b>(٣٥,٤٠٧)</b>	<b>اجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية</b>
<b>١٢,٠٩٨</b>	<b>١,٦٢٤</b>	<b>١٠,٦٨٥</b>	<b>(٢١١)</b>	<b>السنة السابقة</b>
 	 	-	 	<b>التغير خلال الفترة</b>
<b>٨,٤٤٦</b>	<b>٤,٠٧٧</b>	<b>٤,٥٠٩</b>	<b>(١٤٠)</b>	<b>حصة المجموعة في (الخسارة) الأرباح المتراكمة</b>
 	 	-	 	<b>للفترة</b>

الإجمالي	أخرى	السعودية لتمويل المساكن	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية					
٦,٠١٥,٤٦٤	١٢,٣٥٠	٤,٤٠٨,٠٣٢	١,٠٥٢,١١٥	٥٤١,٩٦٧	اجمالي الموجودات
(٢,٧٨٧,١٣٧)	(٥,١٠٠)	(٢,٧١٨,٠٩٨)	(٢٧,٣٠٩)	(٣٦,٦٣٠)	اجمالي المطلوبات
<b>٣,٢٢٨,٣٢٧</b>	<b>٨,٢٥٠</b>	<b>١,٦٨٩,٩٣٤</b>	<b>١,٠٢٤,٨٠٦</b>	<b>٥٠٥,٣٣٧</b>	<b>صافي الموجودات</b>
 	 	-	-	 	<b>آخر - ايضاح (أ)</b>
<b>١٧١,٦٠٣</b>	-	-	-	 	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات</b>
 	 	-	-	 	 
<b>١,١٩٥,١٤٤</b>	<b>١,٥٣٤</b>	<b>٢٥٣,٤٩٠</b>	<b>٤٣٢,٤٦٨</b>	<b>٥٠٧,٦٥٢</b>	 
 	 	-	-	 	<b>اجمالي إيرادات السنة</b>
<b>٣٩٩,٩٠٦</b>	<b>١٠,٥٢١</b>	<b>٢٩٤,٢٢٠</b>	<b>٩٥,١٦٥</b>	-	<b>الدخل الشامل الآخر للسنة</b>
 	 	-	-	 	<b>اجمالي (الخسارة)/الربح للسنة</b>
<b>١١٥,٢٣٥</b>	<b>(٢,٧٦٠)</b>	<b>١٠٣,١٩٦</b>	<b>١٥,٢٥١</b>	<b>(٤٥٢)</b>	<b>اجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية</b>
 	 	-	-	 	<b>السنة</b>
<b>٦٧٥,٩٥١</b>	-	<b>٦٨٩,٠٣٤</b>	<b>٢٢,٣٢٤</b>	<b>(٣٥,٤٠٧)</b>	<b>اجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية</b>
 	 	-	-	 	<b>السنة السابقة</b>
<b>٥٥٩,٩٠٢</b>	-	<b>٥٨٨,٧٩٢</b>	<b>٦,٠٦</b>	<b>(٣٤,٩٥٦)</b>	<b>السنة السابقة</b>
<b>١١٦,٠٤٩</b>	-	<b>١٠٠,٢٤٢</b>	<b>١٦,٢٥٨</b>	<b>(٤٥١)</b>	<b>النوع</b>
 	 	-	-	 	<b>النوع</b>
<b>٢١,٥٩٧</b>	-	<b>١٥,٠٣٦</b>	<b>٦,٨٦١</b>	<b>(٣٠٠)</b>	<b>النوع</b>

**أخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي من الحقوق الحصرية - انظر ايضاح (٢) أدناه؛ و (ب) أقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع كومباس المحدودة - ايضاح (٥).**

تم إعداد القوائم المالية ذات الصلة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المذكورة أعلاه حسب ترتيب السيولة، وبالتالي يتمأخذ إجمالي الموجودات والمطلوبات بعين الاعتبار للتقرير. كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن ايضاح ٢٣ "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تنمية)**

**٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تنمية)**

(١) **الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية:** قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على رأس المال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، تم تعديل قيمة الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي ليعكس التغيير في استثمار المجموعة في رأس المال الخير كابيتال، والذي يمثل حالياً حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٢) **شركة خزام للتطوير العقاري:** يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتسييرية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة السيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير و ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً. وقد قدم المساهم الآخر (شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني) أرض كمساهمة في رأس المال. وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تخسر قيمة.

**الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:**

(٣) **شركة جمان الشرقية:** خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٤٦٢٧٩١١ بتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠) برأس المال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأس المال وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تخسر قيمة.

(٤) **شركة وصلت للخدمات العقارية:** خلال ٢٠٢٠، قامت المجموعة بالاستثمار بنسبة ٦٧٪ في شركة وصلت للخدمات العقارية (المعروف سابقاً باسم شركة الوساطة الأولى العقارية) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بشكل أساسي لإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية) وأنشطة الوساطة وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. وطبقاً للترتيب النظيمي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في وصلت على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد تم تحمل حصة المجموعة في الخسارة التشغيلية البالغة ٣,٨٧٩ ألف ريال سعودي المسجلة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ وإثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

(٥) **استثمارات مشروع كومباس المحدودة:** خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في مشروع كومباس المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظيمي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٦) **شركة إبداع العقارية:** خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة بالاستثمار باستثمار ٥٠,٨ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٢٥٪ في شركة إبداع العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جدة. وتعمل الشركة في الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي وإدارة العقارات وأنشطة الوساطة والإنشاءات بما في ذلك الإنشاءات العامة للمباني المدنية.

(٧) **الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):** قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٢٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ١٥٪ من رأس المال المدفوع في سهل، وخلال ٢٠١٧ قامت سهل بزيادة رأس المال المدفوع عن طريق إصدار ٢٠ مليون سهم منحة بقيمة ١٠ ريال لكل سهم إلى المساهمين الحاليين بنفس نسبة ملكيتهم وذلك من خلال تحويل مبلغ متساوٍ من الأرباح المبقاة (عن طريق رسملة الأرباح).

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)**

خلال الفترة، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من رأسملها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية وبالتالي فقدت المجموعة التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الجزء المحافظ به (١٠,٥٪) من هذا الاستثمار من استثمارات في شركات زميلة إلى استثمارات في موجودات مالية وتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبلغت قيمة العادلة بتاريخ البيع ٢١٠ مليون ريال سعودي (انظر إيضاح ٩ أ).

نتج عن هذه المعاملة ربح تم احتسابه على النحو التالي، وإثباته في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة للمجموعة.

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	متحصلات البيع زايداً: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪) ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار
-	٨٧,١١٧	
-	٢١٠,٠٠٠	
-	(٢٥٦,٧٣٩)	
		الربح المثبت خلال الفترة
	٤٠,٣٧٨	

يتضمن الربح المثبت خلال الفترة الحالية ربح محقق قدره ١٠٠,٨ مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١٧ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره ٣٠,٣٠٣ مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحافظ بها وقدرها ٥٪).

**٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية**

**١) استثمارات في موجودات مالية**

**١) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة إثبات أي تغييرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وعليه، يجب إثبات جميع المكاسب/(الخسائر) غير المحققة قصيرة الأجل الناتجة عن هذه الموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة في تلك الفترة نفسها. وتعتقد الإدارة أن إثبات التقلبات قصيرة الأجل في هذه الاستثمارات المالية "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" لن يكون متسقاً مع استراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة سعودية

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية (تتمة)

(أ) استثمارات في موجودات مالية (تتمة)

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة/ السنة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة تحويلات/ إعادة تصنيف، صافي مشتراة/ مباعة خلال الفترة/ السنة
-	-	٢١٠,٠٠٠
-	-	-
-	-	٢١٠,٠٠٠
-	-	٢١٠,٠٠٠

مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال  
 الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى ١ من التسلسل  
 الهرمي لقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

(٢) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل  
 الشامل الآخر.

أوراق مالية متداولة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	نسبة الملكية	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
-	-	٪ ١٠,٥	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
-	-	٢١٠,٠٠٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

كما هو مبين في إيضاح ٨، لم يتم بيع أي أسهم أخرى خلال التقرير الحالي عدا الحصة المباعة من أسهم سهل وقدرها  
 ٪ ٤,٥

(ب) الموجودات الأخرى (المصاريف المؤجلة)، صافي

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات خلال الفترة/ السنة الإطفاء المحمول للفترة/ لسنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٤٩٢	-	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	-	إضافات خلال الفترة/ السنة
(٤٩٢)	-	الإطفاء المحمول للفترة/ لسنة
-	-	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (نهاية)**

**١٠. المدينون التجاريون والآخرون**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
٤,٥٨٦,٨٨٣	٤,٠٤٨,٥٢٥
٨٠٣,٠٢٠	٦٠٧,٦٤٥
٣,٨٦٨	١٠,٠٤٠
٣٧٦,٣٠٣	٤٧٥,٤٢٦
<b>٥,٧٧٠,٠٧٤</b>	<b>٥,١٤١,٦٣٦</b>

مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها وقرره ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).  
 دفعات مقدمة لشراء أراضي  
 إيرادات مستحقة  
 مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى  
 الإجمالي

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلى تقارب قيمتها الدفترية. ولا يتم تحويل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتأخرة.

تتضمن الديون المدينة التجارية المفصح عنها أعلى المبالغ المتاخرة السداد عن تاريخ الفاتورة (انظر تحليل أعمار الديون المدينة التجارية أدناه) في نهاية فترة التقرير، والتي لم تقم المجموعة بثبات مخصص للديون المشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغيرات جوهرية في الجودة الائتمانية.

**أ. أعمار الديون المدينة التجارية المتاخرة السداد ولم تخضع قيمتها**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
٦٩٠,٠٩٣	٣٢٧,٥٤٢
٤٨٧,٤٣٨	٧٧٩,٢٠٤
٤١١,٠٣٧	٥٠٠,٠٣٩
٢,٩٩٨,٣١٥	٢,٤٤١,٧٤٠
<b>٤,٥٨٦,٨٨٣</b>	<b>٤,٠٤٨,٥٢٥</b>

٦٠ يوماً  
 ١٢٠ يوماً  
 ١٨٠ يوماً  
 أكثر من ١٨٠ يوماً  
 الإجمالي

تبأ أعمار الديون المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الديون المدينة حوالي ٩٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأرضي والمشاريع.

**ب. تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الديون المدينة**

تقوم المجموعة باستمرار بقياس مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. ويتم تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الديون المدينة التجارية باستخدام مصفوفة مخصص بالرجوع إلى الخبرة السابقة في تعذر العميل / المستأجر، كما تقوم المجموعة بإجراء تحليل محدد لكل عميل / مستأجر لتقييم مركزه المالي الحالي وأي عوامل أخرى ذات صلة إلى جانب الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء / المستأجرين وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتواعدة للظروف بتاريخ التقرير.

قامت المجموعة بثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الديون المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنيب أي مخصصات لقاء الذمم المدينة من بيع الأرضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقدير أو الافتراضات الهامة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

١- المدينون التجاريين والآخرون (تتمة)

ب. تقييم خسائر الانتمان المتوقعة بشأن الدعم المدينة (تتمة)

الحركة في مخصص خسائر الانتمان المتوقعة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المخصص للفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٣,٥٣٥	٢٧,٩٨٨	
٤,٤٥٣	-	
<b>٢٧,٩٨٨</b>	<b>٢٧,٩٨٨</b>	

١- النقديّة وشبه النقديّة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	نقد في الصندوق نقد لدى البنوك الإجمالي
٢٣٢	١,٦٥٣	
<b>٤,١٥٣,١٩٤</b>	<b>٤,٦٣٤,٥٦٤</b>	
<b>٤,١٥٣,٤٢٦</b>	<b>٤,٦٣٦,٢١٧</b>	

٢- القروض طويلة الأجل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	صكوك إسلامية مرابحة إسلامية
٧,٥٠٠,٠٠٠	٥,٦٢٥,٠٠٠	
١,٩٦٧,٩٨٨	٢,١٩٧,٩٨٢	
<b>٩,٤٦٧,٩٨٨</b>	<b>٧,٨٢٢,٩٨٢</b>	
<b>(٥٤,٥٦٥)</b>	<b>(٤٢,٧٥٦)</b>	
<b>٩,٤١٣,٤٢٣</b>	<b>٧,٧٨٠,٢٢٦</b>	
<b>(٢,٣٧٤,١٨٢)</b>	<b>(٢,٣٤٧,٠٨١)</b>	
<b>٧,٠٣٩,٢٤١</b>	<b>٥,٤٣٣,١٤٥</b>	

ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب)  
 القروض في نهاية الفترة/ السنة  
 ناقصاً: القروض - الجزء المتداول  
 القروض - الجزء غير المتداول

١٢- القروض طويلة الأجل (تتمة)

أ. تستحق القروض السداد على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
٢,٣٧٥,٨١٢ ٢,٣١٩,٥٦٢ ٤,٧٧٢,٦١٤  ٩,٤٦٧,٩٨٨	٢,٣٥٣,٣٦٢ ٤٥٠,٤١٢ ٥,٠١٩,٢٠٨  ٧,٨٢٢,٩٨٢	الإجمالي

ب. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات خلال الفترة/ السنة الإطفاء المحمول للفترة/ لسنة (إيضاح ٢٠) الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٨٦,٥٩٧ - (٣٢,٠٣٢) ٥٤,٥٦٥	٥٤,٥٦٥ ٩٤٨ (١٢,٧٥٧) ٤٢,٧٥٦	الصكوك الإسلامية: تنتمل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٦٢٥ مليون ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

ج. تحليل القروض:

- الصكوك الإسلامية:  
 تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٦٢٥ مليون ريال سعودي، وتشمل ما يلي:
- ١) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٣.
  - ٢) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.
  - ٣) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظرًا لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن الربح يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بهذه العقارات محفوظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع حقوق إعادة شراء ملكية هذه العقارات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية)**

**بيانات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**١٢- القروض طويلة الأجل (تتمة)**

**ج. تحليل القروض (تتمة):**

**المراقبة الإسلامية**

يمثل هذا البند تسهيلات مراقبة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مراقبة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٧ سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية مدورة، وبمبالغ تسدد على دفعات واحدة ويتراوح سداد الأقساط على أساس ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين أدناه:

**ملخص المراقبات:**

طويلة الأجل بألاف الريالات السعودية	قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	الرصيد القائم بألاف الريالات السعودية	تاريخ الاستحقاق
-	٥٠,٩٥٠	٥٠,٩٥٠	٢٠٢٣
١٧١,٤٢٨	١٧١,٤٢٩	٣٤٢,٨٥٧	٢٠٢٤
٢٦٦,٦٦٧	١٣٣,٣٣٣	٤٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥
٥٩٦,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٦٣٨,٠٠٠	٢٠٢٧
٦٨٥,٥٢٥	٨٠,٦٥٠	٧٦٦,١٧٥	٢٠٢٩
<b>١,٧١٩,٦٢٠</b>	<b>٤٧٨,٣٦٢</b>	<b>٢,١٩٧,٩٨٢</b>	<b>الإجمالي</b>

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٢٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٦,٣٨٪).

تضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.

**١٢- مكافأة نهاية الخدمة**

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية الشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد المدفوعات بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المترافقية بتاريخ انتهاء خدمتهم، على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. كما أن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة مخصص التزامات منافع الموظفين:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (مراجعة) بألاف الريالات السعودية
٢١,٣٢٣	٢٢,٥٥٠
٤,٥٥٧	٣,٩٧٥
(٩٣٠)	-
(٢,٤٠٠)	(٢,٣٣٩)
<b>٢٢,٥٥٠</b>	<b>٢٤,١٨٦</b>

الرصيد في بداية الفترة / السنة  
 المحمل على المصارييف خلال الفترة / السنة  
 خسائر / (مكاسب) إعادة القياس  
 مدفوع خلال الفترة / السنة  
 الرصيد في نهاية الفترة / السنة

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**٤ - الدائنون التجاريون والآخرون**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	مطابقات عقود (إيضاح ١١٤) دائنون تجاريون مبالغ مستحقة الدفع إيرادات غير مكتسبة مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢٤) توزيعات أرباح غير مدفوعة التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)  الإجمالي
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٥٨٨,٥٨٨	
٥٣٢,٦٥٤	٦٩٥,٠٠٩	
٢٩٢,٢٢٤	٢٨٨,٨١١	
٨٦,٢٥٨	٢٠٦,٦٨٤	
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٤٥٧	
٣٥,٣٧٦	٣٥,٣٠٩	
٨,٢٤٠	٨,٧٤١	
<b>٣,٠٢٩,٤٤٤</b>	<b>٢,٩٧٩,٥٩٩</b>	

إن القيمة العادلة للمطابقات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

**(١) مطابقات العقود**

تمثل مطابقات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المنفق عليها بالكامل.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة مبالغ محصلة خلال الفترة/ السنة تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/ السنة  الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٥١٨,٥٣٩	١,٨٨٨,٢٥٧	
١,٣٦٩,٧١٨	٤٩٨,٢٨٨	
-	(٧٩٧,٩٥٧)	
<b>١,٨٨٨,٢٥٧</b>	<b>١,٥٨٨,٥٨٨</b>	

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**  
**شركة مساهمة سعودية**

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (نتمة)

**١٥ - مخصص الزكاة**

**أ) حركة مخصص الزكاة:**

تم إثبات الزكاة وتجنيب مخصص لها في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وفيما يلي بيان حركة الزكاة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة الزكاة المقدرة للفترة/ للسنة مصروف الزكاة وفقاً للربوط النهاية لسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤ مدفوع خلال الفترة/ السنة
٤٣٧,١٩٤	٣٣٦,٦٣٣	
٢,٩٢٢	١١,٤٧٢	
-	١٣٣,٨٣٩	
<b>(١٠٣,٤٨٣)</b>	<b>(٩٦,٨٤٥)</b>	
<b>٣٣٦,٦٣٣</b>	<b>٣٨٥,٠٩٩</b>	<b>مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/ السنة</b>

ب) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. وقد استلمت الشركة الربوط الزكوية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. كما تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة لكافة السنوات حتى ٢٠٢١ إلى الهيئة.

**١٦ - رأس المال**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
<b>١٠,٨٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠,٨٠٠,٠٠٠</b>

**رأس المال المصرح به:**

١٠,٨٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد

الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي  
في بداية الفترة/ السنة

**في نهاية الفترة/ السنة**

لدى المجموعة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية وهي لا تحمل حقوق دخل ثابت.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

#### ١٧ - الإيرادات

تحقق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ (انظر إيضاح ٤)

للستة أشهر المنتهية في		أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ يونيو ٣٠ (غير مراجعة)		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
١,٠٠٤,٢٦٥	١,٤٠٤,٨٩٩	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات تطويرية
-	٦٣٣,٧٩٣	- على مدى زمني - المعيار الدولي للقرير المالي ١٥	بيع عقارات تطويرية
٦٠,٢٢٢	٤١,١٥٤	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات سكنية
-	١٦٤,١٦٤	- على مدى زمني - المعيار الدولي للقرير المالي ١٥	بيع عقارات سكنية
٥٨,١١٣	٥٣,٢٧٧	- المعيار الدولي للقرير المالي ١٦	تأجير عقارات
<u>١,١٢٢,٦٠٠</u>	<u>٢,٢٩٧,٢٨٧</u>		<u>الإجمالي</u>

#### ١٨ - تكاليف الإيرادات

للستة أشهر المنتهية في			تكلفة عقارات تطويرية تكلفة عقارات سكنية تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر إيضاح ٥)
٢٠٢١ يونيو ٣٠	٢٠٢٢ يونيو ٣٠ (غير مراجعة)		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٦٤١,٨٩٩	١,٣٤٣,٤٩٥		تكلفة عقارات تطويرية
٤٨,٦٠٧	١٢٨,٤٠٥		تكلفة عقارات سكنية
١٩,٨٢٦	١٧,١١٤		تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر إيضاح ٥)
<u>٧١٠,٣٣٢</u>	<u>١,٤٨٩,٠١٤</u>		<u>الإجمالي</u>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 شركة مساهمة سعودية

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

للستة أشهر المنتهية في		مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ٢٣ أ)
٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
بألاف الريالات السعودية		الإجمالي
٧٧,٣٧٦	١٤٥,٨٩٢	
٤,٨٦٥	٥,٧٥٢	
<u>٨٢,٢٤١</u>	<u>١٥١,٦٤٤</u>	

٢٠ - تكاليف التمويل

للستة أشهر المنتهية في		أعباء صكوك إسلامية أعباء مرابحات إسلامية أعباء التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب) إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)
٣٠ يونيو ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
بألاف الريالات السعودية		الإجمالي
٢٥٤,٣٤٣	٢٢٥,٢٨٨	
٦٤,٤١٠	٤٣,٦٢٤	
-	١٦٢	
<u>١٦,٠١٦</u>	<u>١٢,٧٥٧</u>	
<u>٣٣٤,٧٦٩</u>	<u>٢٨١,٨٣١</u>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٤١ - الإيرادات الأخرى

الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
-	٨,١٢٧
٤٩,٥٧٤	٧١,٤١٥
<b>٤٩,٥٧٤</b>	<b>٧٩,٥٤٢</b>

توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية  
 إيرادات أخرى، صافي

الإجمالي

٤٢ - ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

الستة أشهر المنتهية في	
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعودية	السعودية
<b>٥٠,٩٥٩</b>	<b>٣١٣,٥٩٦</b>
بالعدد	بالعدد
<b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</b>

ربح السهم  
 لغرض الربح الأساسي للسهم  
 (صافي ربح الفترة)

عدد الأسهم  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض الربح الأساسي للسهم

لم يكن هناك تخفيض للأسهم العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

١) موجودات حق الاستخدام  
 فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المبرمة والساربة كما بتاريخ التقرير، والمؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويتم إدراج الاستهلاك المحمول على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصاً بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية
--	---

التكلفة:

٣,٩٦٢	١٤,٢٣٤
١٠,٢٧٢	١,٤٦٨
<u>١٤,٢٣٤</u>	<u>١٥,٧٠٢</u>

في بداية الفترة/ السنة  
 إضافات خلال الفترة/ السنة  
 في نهاية الفترة/ السنة

الاستهلاك المتراكم:

٣,٨٥٦	٥,٧٢٨
١,٨٧٢	١,٠٥٥
<u>٥,٧٢٨</u>	<u>٦,٧٨٣</u>

في بداية الفترة/ السنة  
 المحمول خلال الفترة/ السنة  
 في نهاية الفترة/ السنة

٨,٥٠٦	٨,٩١٩
-------	-------

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

يتم إدراج رصيد موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والألات والمعدات في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (نتمة)

٣- ترتيبات عقود الإيجار (نتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (نتمة)

٢) التزامات الإيجار

فيما يلي تفاصيل حركة "الالتزامات الإيجار" لعقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٦. ويتم إثبات تكالفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

فترة الستة أشهر	المنتهية في	السنة المنتهية في	المنتهية في	السنة المنتهية في
بآلاف الريالات	السعودية	غير مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,٧٩١			١٤,٣٠٧	
٩,٣٩٧			١,٤٦٠	
١١٩			١٦٢	
<u>١٤,٣٠٧</u>			<u>١٥,٩٢٩</u>	

الالتزامات

في بداية الفترة/ السنة  
إضافات خلال الفترة/ السنة  
تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (ايضاح ٢٠)  
في نهاية الفترة/ السنة

٤,٧٩١	١٤,٣٠٧
٩,٣٩٧	١,٤٦٠
١١٩	١٦٢
<u>١٤,٣٠٧</u>	<u>١٥,٩٢٩</u>

المبالغ المدفوعة

في بداية الفترة/ السنة  
مدفوع خلال الفترة/ السنة  
في نهاية الفترة/ السنة

٤,٥٤٨	٦,٠٦٧
١,٥١٩	١,١٢١
<u>٦,٠٦٧</u>	<u>٧,١٨٨</u>
<u>٨,٢٤٠</u>	<u>٨,٧٤١</u>

الرصيد في نهاية الفترة/السنة

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والآخرين في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

٣) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

فترة الستة أشهر	المنتهية في	المنتهية في	المنتهية في	المنتهية في
بآلاف الريالات	السعودية	غير مراجعة	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٨٧٦			٣,١٢٢	
٦,٧٧٧			٦,٦٩٩	
-			-	
<u>٩,٦٠٣</u>			<u>٩,٨٢١</u>	

المبالغ المستحقة:

خلال سنة  
بين سنة إلى خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

الإجمالي

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)**

**ب: المجموعة كموجر**

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكاليف المباشرة للتأجير مبينة في إيضاح القارير القطاعية (انظر إيضاح ٤).

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	المبالغ المستحقة القبض:
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	خلال سنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بين سنة إلى خمس سنوات
٧٨,٢٨١	٧٧,٥٥٧	بعد خمس سنوات
١٤٤,٧٢٢	١٣٥,٦٧٨	
٧٠,١٤٠	٦٩,٤٥٠	
<b>٢٩٣,١٤٣</b>	<b>٢٨٢,٦٨٥</b>	<b>الإجمالي</b>

**٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة**

**أ) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة**

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (انظر إيضاح ٨ لمزيد من التفاصيل). وقد طلبت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري من المجموعة استثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي يُحمل على متوسط الرصيد، وبيتم سداده عند الطلب لتمويل متطلباتها التشغيلية. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الدعم الدائنة التجارية والأخرى (انظر إيضاح ١٤):

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	دفعات مقدمة مسدة خلال الفترة / السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	تكلفة التمويل المحمل للفترة / للسنة
١٨٩,٧٤١	١٨٦,٤٣٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(٤,٢٦٦)	(٤٥٨)	
٩٦٠	٤٨٠	
<b>١٨٦,٤٣٥</b>	<b>١٨٦,٤٥٧</b>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٤- ٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ب) تعويضات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين خلال الفترة:

لسنة أشهر المنتهية في	لسنة أشهر المنتهية في	منافع قصيرة الأجل
٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢	مكافأة نهاية الخدمة
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
بألاف الريالات	بألاف الريالات	الإجمالي
السعودية	السعودية	
٦,٢٩٨	٦,٢٣٤	
٥٢٥	٤٧٠	
-	-	
<u>٦,٨٢٣</u>	<u>٦,٧٠٤</u>	

ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

١) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن هي جهة ذات علاقة بالمجموعة (انظر إيضاح ٨ و٩ لمزيد من التفاصيل). وخلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس للشركة السعودية لتمويل المساكن حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تغترر الأفراد في سداد التمويل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (انظر إيضاح ١٠):

فترة الستة أشهر	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
السنة المنتهية في	مبيعات خلال الفترة/ السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	تحصيلات
(مراجعة)	
بألاف الريالات	
السعودية	
-	
<u>٢٠,٣٩٤</u>	<u>٢,٠٦٩</u>
<u>(٢٠,٣٩٤)</u>	<u>(٢,٠٦٩)</u>
-	-

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة.

إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بإجراء معاملات أخرى مع جهات ذات علاقة ولم يكن لها تأثير جوهري على المركز المالي أو الدخل الشامل للمجموعة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٤٥ - خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ ب شأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم تحديدها بمصروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مؤدية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكاليف المحمولة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٣,٩٨ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ٢,٠٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٤٥٤ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠١ ألف ريال سعودي).

٤٦ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكاليف رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المال للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستدامة مع تعظيم العائد إلى الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلثة من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتوزيع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متعددة الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية لمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (ممتضنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأس المال مفروضة خارجياً.

نسبة الرفع المالي

تقوم المجموعة بمراقبة نسبة الرفع المالي بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات التعهادات الخارجية.

وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية فترة التقرير على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بالألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو (غير مراجعة) بالألاف الريالات السعودية
٩,٤١٣,٤٢٣ (٤,١٥٣,٤٢٦)	٧,٧٨٠,٢٢٦ (٤,٦٣٦,٢١٧)
٥,٢٥٩,٩٩٧	٣,١٤٤,٠٠٩
١٩,١٥٩,٦٣٠	١٩,٤٧٣,٢٢٦
%٢٧	%١٦

قرض إسلامية  
نقدية وشبه نقدية وودائع قصيرة الأجل

حقوق المساهمين  
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

## ٢٧ - إدارة المخاطر المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتتجدة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتنتمي الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال العامل الخاص بالمجموعة.

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وذمم مدينة تجارية وأخرى، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادلة وناتجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقاييس أسعار العمولات أو الأدوات المماثلة.

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

١. مخاطر الائتمان
٢. مخاطر أسعار العمولات
٣. مخاطر السيولة
٤. مخاطر العملات الأجنبية

### مخاطر الائتمان

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

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديد المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

السنة المنتهية في	فترة الستة أشهر المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٢
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
٤,١٥٣,٤٢٦	٤,٦٣٦,٢١٧
٤,٥٨٦,٨٨٣	٤,٠٤٨,٥٢٥
١,١٨٣,١٩١	١,٠٩٣,١١١
٩,٩٢٣,٥٠٠	٩,٧٧٧,٨٥٣

نقدية وشبه نقدية وودائع قصيرة الأجل  
مدينون تجاريون، صافي  
موجودات أخرى

الإجمالي

كما بتاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة تركيزات مخاطر ائتمان هامة مع أي طرف بمفرده أو مجموعة.

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)**

**٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)**

**مخاطر أسعار العملات**  
تتعلق مخاطر أسعار العملات بالتغيير في معدل العمولة المتاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عائمة والمتفق عليها بشأن تسهيلات المرااحة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها التجديد للوصول إلى أفضل سعر عمولة يمكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

لا يوجد لدى المجموعة عقد مقايضة أسعار عمولات محدد متواافق مع الشريعة لإدارة مخاطر أسعار العملات. ويتم تحديد أسعار عمولات القروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تحدد أسعار عمولات قروضها المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عائمة كما بتاريخ التقرير.

وتم احتساب أسعار العملات العائمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٩٦٪ و ٢٩٪ (١٢٪ و ٢٢٪ لعام ٢٠٢١)، وتراوح معدل سايبور بين ٨١٪ و ٣٢٪ (٩١٪ و ٢٢٪ لعام ٢٠٢١).

فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو غير مراجعة بألاف الريالات السعودية	٤,٩٢٠ <hr/> (٤,٩٢٠)	٥,٤٩٥ <hr/> (٥,٤٩٥)	٢٥ + نقطة أساس  ٢٥ - نقطة أساس
--	--	---------------------------	---------------------------	--------------------------------------

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

**مخاطر السيولة**  
مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة لوفاء التعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تتلزم بها المجموعة لصالح الغير.

لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحافظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقيير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تاريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
للفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٦,٢٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦,٣٨٪)

لمزيد من التفاصيل انظر الإيضاحات ١٤ و ١٥.

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	٣ سنوات إلى ٥ سنوات	١ إلى ٢ سنوات	من ٣ أشهر إلى سنة	خلال ٣ أشهر	٣ يونيو ٢٠٢٢
بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	المطلوبات المالية
الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	قروض إسلامية
٩,٢٨٢,٧١٥	-	٦٧٨,٨١٩	٤,٩٦٨,٩٩٦	٧٨١,٧١٥	٢,٥٦٣,٠٦٦	٢٩٠,١١٩	مكافأة نهاية الخدمة
٢٤,١٨٦	٢٤,١٨٦	-	-	-	-	-	دائنوں تجاریوں و آخرون
٢,٩٧٩,٥٩٩	٦٧٦,٤٥٧	٨٦,٠٦٣	٣١٥,٥٦٣	١,٣٥٢,٣٣٥	٤١٤,١٢٧	١٣٥,٠٥٤	
<b>١٢,٢٨٦,٥٠٠</b>	<b>٧٠٠,٦٤٣</b>	<b>٧٦٤,٨٨٢</b>	<b>٥,٢٨٤,٥٥٩</b>	<b>٢,١٣٤,٠٥٠</b>	<b>٢,٩٧٧,١٩٣</b>	<b>٤٢٥,١٧٣</b>	<b>الإجمالي</b>

الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	٣ سنوات إلى ٥ سنوات	١ إلى ٢ سنوات	من ٣ أشهر إلى سنة	خلال ٣ أشهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	بألاف	المطلوبات المالية
الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	الريالات السعودية	قرض إسلامية
١١,٠٤١,٥٧٧	-	١,٨٧٢,٧٧٤	٣,٥٨١,٩٠٧	٢,٧٠٤,٧٠٣	٢,٥٨٠,٩٣٨	٣٠١,٢٥٥	مكافأة نهاية الخدمة
٢٢,٥٥٠	٢٢,٥٥٠	-	-	-	-	-	دائنوں تجاریوں و آخرون
٣,٠٢٩,٤٤٤	١٨٦,٤٣٥	٨٦,٠٦٢	١٦٢,٥٦٣	٨٢٨,٦٨٨	١,٦٥٨,٤٢٦	١٠٧,٢٧٠	
<b>١٤,٠٩٣,٥٧١</b>	<b>٢٠٨,٩٨٥</b>	<b>١,٩٥٨,٨٣٦</b>	<b>٣,٧٤٤,٤٧٠</b>	<b>٣,٥٣٣,٣٩١</b>	<b>٤,٢٣٩,٣٦٤</b>	<b>٤٠٨,٥٢٥</b>	<b>الإجمالي</b>

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغيير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملة الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملة الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم المجموعة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال الفترة.

مخاطر السعر

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. وتشمل أساساً من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدوداً. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة المدرجة أعلاه في الإيضاح ١٩ وهي تقارب قيمتها الدفترية.

#### ٤٨ - التعهادات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. إن هذه الترتيبات التعاقدية قابلة للإلغاء في حال رغبة المجموعة في ذلك بدون أي غرامات. بلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ ١٧٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٨ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٤ مليون ريال سعودي).

ومن المتوقع أن يتم تسويية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال مبيعات العقارات المحتملة أو الاقتراض الخارجي، إذا لزم الأمر.

هناك دعاوى عامة ومطالبات قانونية مقامة خلال دورة الأعمال العادية. وتعتمد الإدارة على الاستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا ولا يتم تجنب مخصص لها عندما يكون من غير المرجح نجاح الإجراء أو الدعوى.

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا يوجد).

#### ٤٩ - آثار انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩)

فيما يتعلّق بالآثار الناجمة عن انتشار فيروس كورونا (كوفيد ١٩) والذي ظهر خلال ٢٠٢٠ كجائحة عالمية والإجراءات الاحترازية التي أخذت حكومة المملكة العربية السعودية في تنفيذها لمواجهة هذا الوباء، فإن الشركة تعتقد أن هذا الحدث لم يكن له تأثير جوهري على نتائج عمليات الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. ولا تستطيع الشركة حالياً توقع التأثير المالي لهذه الأزمة، وتقوم بمتابعة التطورات واتخاذ جميع الإجراءات المالية والإدارية والفنية الممكنة من أجل التخفيف من الآثار السلبية المحتملة لهذه الأزمة، وقد تتطلب التغيرات في الظروف المستقبلية بعض الإفصاحات أو التعديلات على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة في السنوات اللاحقة.

#### ٥٠ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٢.