

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

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة  
وتقدير فحص المراجع المستقل  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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
٤٧ - 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 فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصنا 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 بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسى 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. وعليه، فإننا لا نبني رأي 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 التواهي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأينا 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر والذي أظهر نتيجة فحص غير معدلة حول تلك القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٣هـ (الموافق ٣ نوفمبر ٢٠٢١).

عن اللحد واليحيى محاسبون قانونيون

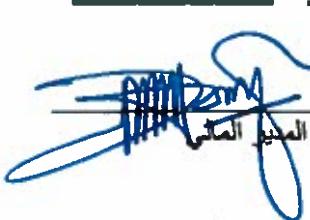
صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١٢ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ  
(٦ نوفمبر ٢٠٢٢)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة  
 كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	إيضاح	
١,١١٠,٤١٤	١,٠٨٣,٧٠١	٥	الموجودات غير المتداولة
١٩,٢٨٥,٢٨٧	١٩,٨٣٤,٢٩٩	٦	عقارات استثمارية، صافي
٧٧,٦٥٣	٧٤,٣٢٢	٧٢٣	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٢,٤٧٢	٨	ممتلكات ومعدات، صافي
-	٢١٠,٠٠٠	٩	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٢١,٦٦٨,٤٩٨</u>	<u>٢٢,٢٣٤,٧٩٤</u>		استثمارات في موجودات مالية
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣٦٩,٦٨٢	١٥٣,٤٨٤	٦	الموجودات المتداولة
٥,٧٧٠,٠٧٤	٤,٢٣٧,٢٢٧	١٠	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٤,١٥٣,٤٦٦	٦,٦٠٧,٧٧٣	١١	مليون تجاريين وأخرون
<u>١٠,٢٩٣,١٨٢</u>	<u>١٠,٩٩٨,٤٨٤</u>		نقدية وشبه نقدية
			إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٣١,٩٦١,٦٨٠</u>	<u>٣٢,٢٣٣,٢٧٨</u>		اجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
٧,٠٣٩,٢٤١	٧,٨٢٩,٠١١	١٢	المطلوبات غير المتداولة
٢٢,٥٥٠	٢٤,٩٦٢	١٣	قروض - جزء غير متداول
<u>٧,٠٦١,٧٩١</u>	<u>٧,٨٥٣,٩٧٣</u>		مكافأة نهاية الخدمة
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢,٣٧٤,١٨٢	٢,٨٤٢,٤٣٦	١٢	المطلوبات المتداولة
٣,٠٢٩,٤٤٤	٢,٥٩٧,٠٩١	١٤	قروض - جزء متداول
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٧,١٣٥	١١٥	دائنون تجاريين وأخرون
٥,٧٤٠,٢٥٩	٥,٨٢٦,٦٦٢		مخصص الزكاة
<u>١٢,٨٠٢,٠٠٠</u>	<u>١٣,٦٨٠,٦٣٥</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	حقوق المساهمين
١,١٥٥,١٤٧	١,١٥٥,١٤٧		رأس المال
٧,٢٠٤,٤٨٣	٧,٥٩٧,٤٩٦		احتياطي نظامي
<u>١٩,١٥٩,٦٣٠</u>	<u>١٩,٥٥٢,٦٤٣</u>		أرباح مبقة
<u>٣١,٩٦١,٦٨٠</u>	<u>٣٢,٢٣٣,٢٧٨</u>		إجمالي حقوق المساهمين
			إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

  
 السيد المدير العام

  
 الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

تشكل 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  
 لفترتي الثلاثة والتسعه أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	إضاح	
(غير مراجعة) بالألاف والريلات ال سعودية ١,٧١٨,٠١٣	(غير مراجعة) بالألاف والريلات ال سعودية ٢,٠٣٩,٨٣١	(غير مراجعة) بالألاف والريلات ال سعودية ٥٩٥,٤١٣	(غير مراجعة) بالألاف والريلات ال سعودية ٧٤٢,٥٤٤	١٧	الإيرادات
(١,٠٨٩,٢٢٢)	(١,٩٢٧,٢٠٠)	(٣٧٨,٨٩٠)	(٤٣٨,٢٨٦)	١٨	تكلفة الإيرادات
٦٢٨,٧٩١	١,١١٢,٥٣١	٢١٦,٥٢٣	٣٠٤,٢٥٨		اجمالي الربح
<b>مصاريف العمليات:</b> <b>مصاريف عمومية وإدارية</b>					
(١٤٠,٥٦٢)	(٢٣٧,٣٨٣)	(٥٨,٣٢١)	(٨٥,٧٣٩)	١٩	
٤٨٨,٢٢٩	٨٧٥,١٤٨	١٥٨,٢٠٢	٢١٨,٥١٩		ربح العمليات
(٤٩٩,٦٢٠) ٧٣,٨١٩	(٤٥٦,٦٤٨) ١٠٣,١١٥	(١٦٤,٨٥١) ٢٤,٢٤٥	(١٧٤,٨١٧) ٢٢,٥٧٣	٢٠ ٢١	تكاليف تمويل إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٥,٦٤٩	١٨,٧٤٧	٨,٢١٥	١٤,١٨٠	٢٤	الربح قبل الزكاة
٧٨,٠٧٧	٥٤٠,٣٦٢	٢٥,٨١١	٨١,٤٥٥		مخصص وصرف الزكاة
(١,٩٥٢) ٧٦,١٢٥	(١٤٧,٣٤٩) ٣٩٣,٠١٣	(٦٤٥) ٢٥,١٦٦	(٢٠,٣٨) ٧٩,٤١٧	١٥	صافي ربح الفترة
- ٧٦,١٢٥	- ٣٩٣,٠١٣	- ٢٥,١٦٦	- ٧٩,٤١٧		الدخل الشامل الآخر: اجمالي الدخل الشامل للفترة
٠,٠٧	٠,٣٦	٠,٠٢	٠,٠٧	٢٢	ربح السهم (بالريلال السعودي): الأساسي والمختلط

الرئيس التنفيذي  
المدير المالي

عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة

للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الإجمالي حقوق الملكية بألاف الريالات المغربية	الأرباح المبقاة بألاف الريالات المغربية	الاحتياطي النظامي بألاف الريالات المغربية	رأس المال بألاف الريالات المغربية	
١٩,١٥٩,٦٣٠ ٤٩٢,٠١٣	٧,٢٠٤,٤٨٣ ٤٩٢,٠١٣	١,١٥٥,١٤٧ -	١٠,٨٠٠,٠٠٠ -	
-	-	-	-	
<u>٤٩٢,٠١٣</u>	<u>٤٩٢,٠١٣</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>١٩,٥٥٢,٦٤٣</u>	<u>٧,٥٩٧,٤٩٦</u>	<u>١,١٥٥,١٤٧</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	
١٩,٠٢٦,١٨٠ ٧٦,١٢٥	٧,٠٨٤,٢٨٥ ٧٦,١٢٥	١,١٤١,٨٩٥ -	١٠,٨٠٠,٠٠٠ -	
-	-	-	-	
<u>٧٦,١٢٥</u>	<u>٧٦,١٢٥</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>١٩,١٠٢,٣٠٥</u>	<u>٧,١٦٠,٤١٠</u>	<u>١,١٤١,٨٩٥</u>	<u>١٠,٨٠٠,٠٠٠</u>	

٢٠٢٢  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢، (مراجع)

صافي ربح الفترة  
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجع)

٢٠٢١  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١، (مراجع)

صافي ربح الفترة  
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجع)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة  
 للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢			الأنشطة التشغيلية
(غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية			الربح قبل الزكاة
٧٨,٠٧٧			التعديلات لـ:
٣٤,٢٩٢			استهلاك
٥٤٠,٣٦٢			إطفاء
٣٦,٨٠٧			مخصص خسائر الانتمان المتوقعة
٤٩٢			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٤,١٣٢			تكليف تمويل
٢,٨٦٨			مكتب استبعاد استثمارات في شركات زميلة
٤٩٩,٦٢٠			حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-			التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(١٥,٦٤٩)			عقارات تطويرية، صافي
٦٠٦,٣٤٧			مدينون تجاريون وأخرون
(٤٥٦,٠٢٥)			دائنوون تجاريون وأخرون
(٦٩١,٠٢١)			النقدية من العمليات
٩١٢,٥٠٠			تكليف تمويل مدفوعة
٣٧١,٨٥١			زكاة مدفوعة
(٤٧٥,٥٩٦)			مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(١٠٣,٤٨٣)			صافي النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٢,٣٤٧)			الأنشطة الاستثمارية
(٢٠٩,٥٧٥)			استثمار في شركات زميلة
١,٢١١,٨٠٥			متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة
			شراء ممتلكات ومعدات
(٤٨٦)			متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-			عقارات استثمارية
(٤,٤٥٢)			صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
٨٢			الأنشطة التمويلية
(٥٤٢)			قرصنة طويلة الأجل
(٥,٣٩٨)			صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٥,١٢٢			الزيادة / (النقص) في التقلية وشبيه التقلية
(٣٢٣,٧٢١)			النقدية وشبيه النقدية في بداية الفترة
١,٢٣٧,٤١٩			النقدية وشبيه النقدية في نهاية الفترة
(٣٢٣,٧٢١)			المعاملات غير النقدية
١,٢٣٧,٤١٩			إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
(٥٣٨,٦٩٤)			محول إلى استثمارات في موجودات مالية
٢,٤٥٤,٣٤٧			تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
٤,٩٣١,٦٦٠			استبعاد الحصة في الاستثمارات في شركات زميلة
٤,٣٩٢,٩٦٦			
٦,٦٠٧,٧٧٣			
١١			
١٠,٢٧٢			
-			
٢١٠,٠٠٠			
٣,٨٧٦			
١٨			

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

- ١ - معلومات حول الشركة

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 ١٠١٠٦٠١٩٥٥٠١٤٢١٤/١٦٠١٠١٦٠١٩٥٥ (الموافق ١٨/٧/١٤٢١)، ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٢، ١١٥٦، الرياض - المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية. تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يشار إليهم 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 ١٠١٠٢٥٤٠٦٣٠١٤٢٩٧/٢٥٠١٠٢٥٤٠٦٣ (الموافق ٢٨/٧/١٤٢٩)، وتعمل في تطوير وملك العقارات السكنية والتتجارية وتقدم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتتجارية والمرافق العامة.

**شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة**، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥٠١٤٢٩٣/٢٨٠١٠٢٤٧٥٨٥ (الموافق ٤/٥/٢٠٠٨)، وتعمل في مجال شراء وملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

**شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة**، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١٠١٤٢٩٩/١٦٠١٠٢٥٦٤٢١ (الموافق ١٦/٩/٢٠٠٨)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة**، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧٠١٤٣٠١٠/١١٠١٠٢٧٤٤٠٧ (الموافق ١٠/١/٢٠٠٩)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

**شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة**، معروفة سابقاً بشركة سعادة للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨٠١٤٣٠١٠/٣٠٠٩/١٠ (الموافق ٣٠/١٠/٢٠٠٩)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

**شركة دار الأركان للمقاولات - شركة ذات مسؤولية محدودة**، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩٠١٤٣٨٦/٢٢٠١٧/٣/٢١ (الموافق ٢١/٣/٢٠١٧)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

**شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة**، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨٠١٤٤١٢/٤٠٢٤٠١٠/٢٣٠٢٠١٩ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩)، 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 ١٠١٠٦٠٠٧١٠٠١٤٤١٢/٤٠٢٤٠١٠/٢٣٠٢٠١٩ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وملك وإدارة وتأجير العقارات.

**شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة**، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩٠١٤٤١٢/٤٠٢٤٠١٠/٢٣٠٢٠١٩ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩)، وتعمل في بيع وشراء وملك 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 ١٠١٠٦٠٠٧١١٠١٤٤١٢/٤٠٢٤٠١٠/٢٣٠٢٠١٩ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠١٩)، وتعمل في بيع وشراء وملك 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 ١٦٥٥٨٤٠١٤٤٣٧/١٤٠٢٢/٢١٥ (الموافق ١٥/٧/١٤٤٣)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري.

تمتلك 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- أسم الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

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 الاتساب 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 بتحصينات العقارات المستأجرة في المثال التوضيحي ١٣ المرفق بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويزيل ذلك الاتساب المحتمل فيما يتعلق بمعالجة حواجز الإيجار.
معايير المحاسبة الدولية (١٦)	تعديلات	تحظر التعديلات على الشركة الخصم، من تكلفة الممتلكات والألات والمعدات، المبلغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تجهيز الشركة للأصل للاستخدام المقصود. وبدلاً من ذلك، ستقوم الشركة بإثبات عائدات تلك المبيعات والتكلفة ذات الصلة في الربع أو الخسارة.
معايير المحاسبة الدولية (٣٧)	تعديلات	تنص التغييرات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. يمكن أن تكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بذلك العقد أو تخصيص تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بالوفاء بالعقد.
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 على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة وإيضاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**المعايير والتغييرات 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.

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تنمية)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير المطبقة بعد (تنمية)

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.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. توضح التعديلات: أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يجب أن يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير ومواصفة الصياغة في جميع الفقرات المتاثرة للإشارة 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،</li> <li>- أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل سداد التزام، و</li> <li>- أن السداد يشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبين ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)، والتي تتطلب من المنشآت الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</li> </ul>	معيار جديد	المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</li> </ul>	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٨)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعديلات بشأن الضريبة الموزجة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.</li> </ul>	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٢)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	تعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)

٣-٢ العرف المحاسبي

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

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

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

**٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٢-١ أسس توحيد القوائم المالية**

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية الأولية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها لسيطرة 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.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتکدة بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مدينينا قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتکدة 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 المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المتکدة. ويتم لاحقاً تحويل أي خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة 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 سلطة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقباً 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 مدينينا في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالغيرات 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 موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحظوظ 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.

- ٤ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

طريقة حقوق الملكية (تتمة)

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 ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقى بالقيمة العائلة فبتاريخ البيع وإثنائه كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ 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 المتبقية 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 تقم 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 مازمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتتمثل السيطرة المشتركة تقاسمنتفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالترتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تقاسم السيطرة.

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بثبات 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 المصروفات المتعددة 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 بثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥-٢ الممتلكات والمعدات

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

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

المباني	تحسينات المباني المستأجرة
%٣	
%٢٠ - %٥	
%٢٥	السيارات
%٢٠	الألات والأدوات
%٢٥ - %٢٠	المعدات المكتبية

## ٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ٤-٢-١ الممتلكات والمعدات (تتمة)

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 الملموسة 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 يتضمن إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة القابلة للاصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

## ٤-٢-٢ العقارات الاستثمارية

ت تكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة ( بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفظ بها 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 العالية 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 إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العالية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسمة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيزه / تطوير العقارات للوصول للتكلفة 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 المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحويل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأرضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

٪٣

### المبني

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.

## ٤-٢-٣ العقارات التطويرية

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

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية 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 طويلاً الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناء على تاريخ إكمالها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

- ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتهي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساساً معقولاً ومتماثلاً للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمتها الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو انتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. خلال الفترة، لم تتم المجموعة برسملة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتکبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

التصنیف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنیف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة لإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار كل عد التصنیف. يتم تصنیف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطافأة
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداء المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر 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 قوانين مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

- ٢ - ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠٢ الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس - الموجودات المالية (تتمة)

- وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:
- الاستثمارات في أدوات الدين المقيدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
  - مديني عقود الإيجار،
  - النم المدينة التجارية وموجودات العقود، و
  - عقود الضمانات المالية التي تطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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

**النم المدينة التجارية**

يتم تصنيف النم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مدينياً بمبلغ العرض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على النم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من النم 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 بتقدير النم المدينة الهامة بمفردها والنم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطبق إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقدير خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تغير العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتعلقة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة 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 يعلنون من صعوبات مالية أو تغير في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للنم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للنم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

**النقدية وشبيه النقدية**

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

**الاستثمارات المحافظ عليها للمتاجرة**

تدرج الاستثمارات المحافظ عليها للمتاجرة مدينياً 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 إيقاف الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحافظ عليها للمتاجرة في قائمة الدخل الأولية الموحدة الموجزة.

**المطلوبات المالية**

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تضمينها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مدينياً 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.

**النم الدائنة التجارية**

يتم إثبات النم الدائنة التجارية مدينياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

- ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١١-٢ إثبات الإيرادات

تمثل إيرادات الإدارة 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 مباشرةً كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الغنات 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. وعادةً ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقتد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تغيير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة 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 بعد التكاليف المتبددة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد. ويتم إثبات جميع التكاليف المتبددة كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

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

- تتعلق مباشرةً بمثل هذا العقد المحدد؛
- من المتوقع استردادها؛
- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد المجموعة 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.

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

ستقوم المجموعة بإجراء اختبار انخفاض في القيمة لتقدير 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 الربع أو الخسارة الموحدة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقييم الزكاة التي يتم تعديليها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة.

١٣-٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. وبتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالمعاملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالمعاملات الأجنبية بالأسعار 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 الموجزة.

-٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الإكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحويل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة 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 منوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارنة من الحكومة كدفعت لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحويل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

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 المحتل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تتخطى على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

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 للإلغاء، 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 الأولى، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكفة والذي يتضمن التكفة المقاومة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن إعادة قياس ناقصنا الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصافي 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، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولى، 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 ناقصنا 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 المشاكل 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 إيضاح ١١-٢) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم 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 دفعه أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقى على أساس موجز، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من بيع العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادة باستلام دفعه أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقى على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. ويتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تغيير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقد المبرم مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاومة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- لا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظمي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦.

#### إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ويتم تعديليها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديليها إذا لزم الأمر. وفي هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

-٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (نهاية)

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقديرها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقدير الذمم المدينة الهمة بمفرداتها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر الائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقدير خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تغير العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقدير كل من التوجهات الحالية والمترقبة لحالة التأثر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة 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 تغير في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية لاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة ونظام الإيجار مدينة أم لا. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي <sup>٩</sup>.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار موهاً كعقار استثماري محظوظ 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 عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي متضرر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقتصد للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقدير أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحول اللاحق للعقارات الاستثمارية

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

تم 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. وتم 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 تدريجية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

وتحديد 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 المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي الربح على التكلفة الدفترية.

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

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

**-٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)**

**القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)**

ولتحديد مخاطر البيانات الفردية، تقوم المجموعة أيضًا 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 وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقدير.

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
المعدل	المعدل
%٢٥ - %٢٠	%٢٥ - %٢٠
%٥.٣	%٥.٣

هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية  
معدل العائد المحاسبى المستهدف - العقارات التطويرية

**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 تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسجيل 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 تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة لللاحظة;
- المستوى ٣: طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة لللاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقدير العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة منوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

تستخدم وكالات التقييم 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 التقييم.

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢
المعدل	المعدل
%٨.٦	%٨.٦

الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

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

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

**٤- التقارير القطاعية**

لأغراض الادارة، تتكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الادارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونمذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لفرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقدير الأداء، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ هي كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:
  - العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
  - الأرضي والاستثمار في الأرضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأرضي").
- إدارة الأصول - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المختلطة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتكليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي ( بما في ذلك الإيرادات والتكليف ) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقدير تحليم للإيرادات والأرباح الموجودات 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 ومصاريف العمليات وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من مبيعات العقارات التطويرية (الأرضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

<b>الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢</b>				<b>الربح أو الخسارة للقطاع</b>
<b>(غير مراجعة)</b>				
الإجمالي	تأجير عقارات مطورة	بيع عقارات مطورة	إيضاح	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات		
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية		
٢,٠٣٩,٨٣١	٨٣,٠٣٩	٢,٩٥٦,٧٩٢	١٧	الإيرادات
(١,٩٢٧,٣٠٠)	(٢٥,٦٧٥)	(١,٩٠١,٦٢٥)	١٨	تكلفة الإيرادات
<u>١,١١٢,٥٣١</u>	<u>٥٧,٣٦٤</u>	<u>١,٠٥٥,١٦٧</u>		<u>إجمالي الربح</u>
<b>مصاريف العمليات:</b>				
مصاريف عمومية وإدارية				
(٢٣٧,٣٨٢)		١٩		
<u>٨٧٥,١٤٨</u>				<b>ربح العمليات</b>
٤٥٦,٦٤٨		٢٠		تكليف تمويل
١٠٣,١١٥		٢١		إيرادات أخرى، صافي
<u>١٨,٧٤٧</u>		<u>١٨</u>		حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٥٤٠,٣٦٢</u>				<b>ربح الفترة قبل الزكاة</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تنمية)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

-٤- التقارير القطاعية (تنمية)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

(غير مراجعة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	تجير عقارات بألاف الريالات السعودية	بيع عقارات مطورة بألاف الريالات السعودية	إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
٧٤٢,٥٤٤	٢٩,٧٦٢	٧١٢,٧٨٢	١٧	الإيرادات
(٤٣٨,٢٨٦)	(٨,٥٦١)	(٤٢٩,٧٢٥)	١٨	تكلفة الإيرادات
<u>٣٠٤,٢٥٨</u>	<u>٢١,٢٠١</u>	<u>٢٨٣,٠٥٧</u>		<u>إجمالي الربح</u>
(٨٥,٧٣٩)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
<u>٢١٨,٥١٩</u>				<u>ربح العمليات</u>
(١٧٤,٨١٧)			٢٠	تكاليف تمويل
٢٢,٥٧٣			٢١	إيرادات أخرى، صافي
<u>١٤,١٨٠</u>			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٨١,٤٥٥</u>				<u>ربح الفترة قبل الزكاة</u>

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

(غير مراجعة)

الإجمالي بألاف الriالات السعودية	تجير عقارات بألاف الريالات السعودية	بيع عقارات مطورة بألاف الريالات السعودية	إيضاح	الربح أو الخسارة للقطاع
١,٧١٨,٠١٣	٨٤,٨٦١	١,٦٣٣,١٥٢	١٧	الإيرادات
(١,٠٨٩,٢٢٢)	(٢٨,٤٣٢)	(١,٠٦٠,٧٩٠)	١٨	تكلفة الإيرادات
<u>٦٢٨,٧٩١</u>	<u>٥٦,٤٢٩</u>	<u>٥٧٢,٣٦٢</u>		<u>إجمالي الربح</u>
(١٤٠,٥٦٢)			١٩	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
<u>٤٨٨,٢٢٩</u>				<u>ربح العمليات</u>
(٤٩٩,٦٢٠)			٢٠	تكاليف تمويل
٧٣,٨١٩			٢١	إيرادات أخرى، صافي
<u>١٥,٦٤٩</u>			١٨	حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٧٨,٠٧٧</u>				<u>ربح الفترة قبل الزكاة</u>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نهاية)  
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤ - التقارير القطاعية (نهاية)

**لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١**  
 (غير مراجعة)

الإجمالي	تأجير عقارات	بيع عقارات مطورة	أيضاً	
بالملايين	بالملايين	بالملايين		
٥٩٥,٤١٣	٢٦,٧٤٨	٥٦٨,٦٦٥	١٧	الإيرادات
(٣٧٨,٨٩٠)	(٨,٦٠٦)	(٣٧٠,٢٨٤)	١٨	تكلفة الإيرادات
<u>٢١٦,٥٢٣</u>	<u>١٨,١٤٢</u>	<u>١٩٨,٣٨١</u>		إجمالي الربح
			١٩	مصاريف العمليات:
(٥٨,٣٢١)				مصاريف عمومية وإدارية
<u>١٥٨,٢٠٢</u>				ربح العمليات
			٢٠	تكاليف تمويل
(١٦٤,٨٥١)			٢١	إيرادات أخرى، صافي
<u>٢٤,٢٤٥</u>				حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع
			١٨	مشتركة
<u>٨,٢١٥</u>				ربح الفترة قبل الزكاة
<u>٢٥,٨١١</u>				

الربح أو الخسارة القطاعي

مصاريف العمليات:  
 مصاريف عمومية وإدارية

ربح العمليات

تكلف تمويل  
 إيرادات أخرى، صافي  
 حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع  
 مشتركة

ربح الفترة قبل الزكاة

موجودات ومطلوبات القطاع

٤٣,٤٣٦,٢٧٨	١,٢٠٢,٧٠٧	٣٢,٠٣٣,٥٧١
<u>١٣,٦٨٠,٦٣٥</u>	<u>٩٨١,٧١٦</u>	<u>١٢,٦٩٨,٩١٩</u>
<u>٣١,٩٦١,٦٨٠</u>	<u>١,٢٠١,٧٢٦</u>	<u>٣٠,٧٥٩,٩٥٤</u>
<u>١٢,٨٠٢,٠٥٠</u>	<u>٨٩٠,٣٨٦</u>	<u>١١,٩١١,٦٦٤</u>

كم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
 إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
 إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

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

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

**٥- العقارات الاستثمارية، صافي**

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

فترة التسعة أشهر	المنتهية في	السنة المنتهية في
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية

**التكلفة:**

١,٨٨١,٢٥١	١,٤١٣,٥٦
(٤٦٨,٢٨٧)	(٤,٥٩٣)
٥٤٢	٢,٨٣٨
<u>١,٤١٣,٥٦</u>	<u>١,٤١١,٧٥١</u>

في بداية الفترة/ السنة  
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)  
إضافات  
في نهاية الفترة/ السنة

**الاستهلاك المتراكم:**

٣٦٢,١٣٥	٣٠٣,٠٩٢
(٩٦,٠٧٠)	(٧١٧)
٣٧,٠٢٧	٢٥,٦٧٥
<u>٣٠٣,٠٩٢</u>	<u>٣٢٨,٠٥٠</u>
<u>١,١١٠,٤١٤</u>	<u>١,٠٨٣,٧٠١</u>

في بداية الفترة/ السنة  
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)  
المحمل خلال الفترة/السنة (إيضاح ١٨)  
في نهاية الفترة/ السنة

**القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة**

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

**تقدير القيمة العادلة:**

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملةدخل في ديسمبر ٢٠٢١. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات والاستعانة بمصادر خارجية متعددة لأنواع معايير للموجودات. ولم يكن هناك أي تغير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير لا يزال صالحًا لفترة التقرير الحالية. كما تم تقييم التدفقات النق比ة الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٨-٦٪ للعقارات المستأجرة السكنية والتجارية لتحديد القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

القيمة الدفترية	القيمة العادلة المقدرة	القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار بنسبة ٨-٦٪ على العقارات الاستثمارية
٢٠٢١	٢٠٢٢	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
<u>١,١١٠,٤١٤</u>	<u>١,٠٨٣,٧٠١</u>	
<u>١,٥٢٥,٥٩٠</u>	<u>١,٥٢٥,٥٩٠</u>	
<b>النقص</b>	<b>الزيادة</b>	
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
<u>(٥٥,٠٠٠)</u>	<u>٥٠,٠٠٠</u>	
<u>(٥٥,٠٠٠)</u>	<u>٥٠,٠٠٠</u>	

**التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية**

تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة  
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة  
الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالدخلات غير القابلة لللاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الآخر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة لللاحظة إلى إلغاء أثر كل منها على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسملة على الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسملة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)  
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (نتمة)

٦ - العقارات التطويرية

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

الإجمالي	بالألاف الريالات	ال سعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
			بالألاف الريالات	بالألاف الريالات	بالألاف الريالات	
١٩,٦٥٤,٩٦٩	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١,٧٨٨,٦٦٥	٣٦٤,٣٥٥	٥,٣٢٧		في بداية الفترة
٢,٢٢٠,٥٦٣	١,٩٠٤,٢٢٠	٣٢٤,٧٣١	١,٦١٢	-		إضافات خلال الفترة
٣,٨٧٦	-	٣,٨٧٦	-	-		تحويلات، صافي (إيضاح ٥)
(١,٩٠١,٦٢٥)	(١,٣٩٢,٣٠٥)	(٢٩١,٥١٠)	(٢١٤,٨٩٠)	(٢,٩٢٠)		المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة (إيضاح ١٨)
<b>١٩,٩٨٧,٧٨٣</b>	<b>١٨,٠٠٨,٥٣٧</b>	<b>١,٨٢٥,٧٦٢</b>	<b>١٥١,٠٧٧</b>	<b>٢,٤٠٧</b>		<b>القيمة الدفترية في نهاية الفترة</b>
<b>١٥٣,٤٨٤</b>						<b>عقارات تطويرية قصيرة الأجل</b>
<b>١٩,٨٣٤,٢٩٩</b>						<b>عقارات تطويرية طويلة الأجل</b>

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)

الإجمالي	بالألاف الريالات	ال سعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
			بالألاف الريالات	بالألاف الريالات	بالألاف الريالات	
١٨,٥٨٨,٤٤٣	١٧,٢٢٦,٥٧٤	١,٠٢٠,٠٠٩	٣٢٤,٩٨٠	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)		المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
<b>١٩,٦٥٤,٩٦٩</b>	<b>١٧,٤٩٦,٦٢٢</b>	<b>١,٧٨٨,٦٦٥</b>	<b>٣٦٤,٣٥٥</b>	<b>٥,٣٢٧</b>		<b>القيمة الدفترية في نهاية السنة</b>
<b>٣٦٩,٦٨٢</b>						<b>عقارات تطويرية قصيرة الأجل</b>
<b>١٩,٢٨٥,٢٨٧</b>						<b>عقارات تطويرية طويلة الأجل</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نتمة)  
 للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٦ - العقارات التطويرية (نتمة)

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، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تضمن المشاريع تحت التطوير أرضاً بتكلفة قدرها ١٤,٧٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٤,٠١ مليار ريال سعودي).

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 تقييم 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 لمدى تحمل المخاطر إلى مؤشرات السوق والهوماش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر لفترة التقرير تغير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية 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 محفوظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع 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 وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ بشأن العقارات التطويرية.

**فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)**

					التكلفة:
					القيمة المقدرة
المجموع	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	التكلفة: القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
١٩,٩٨٧,٧٨٣	١٨,٠٠٨,٥٣٧	١,٨٢٥,٧٦٢	١٥١,٠٧٧	٢,٤٠٧	
٢٣,٩٨٣,٠٠٠	٢١,٦٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪
٢٢,٥٨٠,٠٠٠	٢٠,٤٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠	٣,٠٠٠	متوسط قيمة الأرضي
٢٣,٢٨١,٥٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	١٧٨,٥٠٠	٣,٠٠٠	
٢٣,٢٧٨,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**

**(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**

**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢**

**٦- العقارات التطويرية (تتمة)**

**التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر (تتمة):**

<b>السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)</b>					
<b>التكلفة:</b>					
مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي مطورة مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل		القيمة المقدرة
الإجمالي	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
<b>١٩,٧٥٤,٩٦٩</b>	<b>١٧,٤٩٦,٦٢٢</b>	<b>١,٧٨٨,٦٦٥</b>	<b>٣٦٤,٣٥٥</b>	<b>٥,٣٢٧</b>	<b>٦,٠٠٠</b>
٢٣,٥٨٦,٠٠٠	٢١,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٥٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠		٣٠٪
<b>٢٢,١٤٦,٠٠٠</b>	<b>١٩,٨٠٠,٠٠٠</b>	<b>١,٩٣٠,٠٠٠</b>	<b>٤١٠,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>
<b>٢٢,٨٦٦,٠٠٠</b>	<b>٢٠,٤٠٠,٠٠٠</b>	<b>٢,٠٤٠,٠٠٠</b>	<b>٤٢٠,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>
<b>٢٢,٨٠٦,٠٠٠</b>	<b>٢٠,٤٠٠,٠٠٠</b>	<b>٢,٠٠٠,٠٠٠</b>	<b>٤٠٠,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>	<b>٦,٠٠٠</b>

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

**تحليل الحساسية بشأن 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. يوضح الجدول التالي أثر التغييرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

<b>النقص</b>	<b>الزيادة</b>	<b>التغير في قيمة العقارات التطويرية</b>
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	تغير بواقع ١٠٪ في الهامش
<b>(١,٩٩٩,٠٠٠)</b>	<b>١,٩٩٩,٠٠٠</b>	<b>٧٢٠,٠٠٠</b>
<b>(٦٩٠,٠٠٠)</b>	<b>٦٩٠,٠٠٠</b>	<b>٦٩٠,٠٠٠</b>
<b>(١,٣٤٤,٥٠٠)</b>	<b>١,٣٥٩,٥٠٠</b>	<b>١٥٠,٠٠٠</b>

تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي  
متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

تمثل القيم أعلى الحد الأدنى للأثر على صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصرياً لأغراض دراسة الانخفاض في القيمة. وليس إفصاحاً عن القيمة السوقية العادلة للعقارات التطويرية.

شركة دار الأركان التطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (لتنة)  
 المقررة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٧ - المدintakat والمعدات، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

الإجمالي		المعدات المتبقية	الإلات والأدوات	المعدات المتبقية	الإلات والأدوات	المعدات المتبقية	الإراضي والمباني
بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية	بألاف الريالات	ال سعودية
٢٢٠,٦٧٩	٣,٨٨١	٦٤,٦٦٢	٦٧,٩٤٥	٨٠,٨	-	١٨	١١٥,٠٠٠
(٤)	(٤)	٣,٨٨٣	-	-	-	-	-
<u>٢٢٤,٤٤٦</u>	<u>٣٠</u>	<u>٦٧,٧٨٩</u>	<u>٦٧,٩٤٥</u>	<u>٨٠,٨</u>	<u>-</u>	<u>١٨</u>	<u>١١٥,٠٠٠</u>
<u>تحصينات المبني</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>الإارات والآلات</u>		<u>المعدات المتبقية</u>	
<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>	
<u>الإجمالي</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>	
<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>	
١٥١,٥٣٢	٦,٩٨٩	٥٧,٠٠٠	٦٦,٣٢	٨٠,٠٠٧	٩	٨,٨٢,٠	٢,٣٩٥
(١)	(١)	٢,٩٠٢	(١)	-	-	-	-
<u>١٥٦,٥٣٢</u>	<u>٦,٩٨٩</u>	<u>٥٧,٠٠٠</u>	<u>٦٦,٣٢</u>	<u>٨٠,٠٠٧</u>	<u>٩</u>	<u>٨,٨٢,٠</u>	<u>٢,٣٩٥</u>
<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>	
<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>	
<u>الإجمالي</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>	
<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>	
٦٥,٩٧٦	٨,١٨٥	٦٠٥	٦٧,٤٤٠	٨٠,١٥	٣	٥,٦٧٣	٢,٦٢٧
(٦)	(٦)	(٦)	(٦)	(٦)	(٣)	(٦)	(٦)
<u>٦٥,٩٧٦</u>	<u>٨,١٨٥</u>	<u>٦٠٥</u>	<u>٦٧,٤٤٠</u>	<u>٨٠,١٥</u>	<u>٣</u>	<u>٥,٦٧٣</u>	<u>٢,٦٢٧</u>
<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>	
<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>	
<u>الإجمالي</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>	
<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>	
٢١٤,٢٤١	٩,٥١٤	٥٢,٧٢١	٥٤,٩٤٤	٨٧٧	٢٢	٧,٦٩٣	٥,٧٧٧
(٤)	(٤)	(٤)	(٤)	(٤)	(٢)	(٢)	(٢)
<u>٢١٤,٢٤١</u>	<u>٩,٥١٤</u>	<u>٥٢,٧٢١</u>	<u>٥٤,٩٤٤</u>	<u>٨٧٧</u>	<u>٢٢</u>	<u>٧,٦٩٣</u>	<u>٥,٧٧٧</u>
<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>		<u>المعدات المتبقية</u>	
<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>		<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)</u>	
<u>الإجمالي</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>		<u>بألاف الريالات</u>	
<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>		<u>ال سعودية</u>	
٦٩,٦٩٧	٦,٦٧٠	٥٧,٥٥٣	٥٧,٥٥٣	٨٠,٦٠٦	٦	٨,٨٢,٦	٦,٧٧٧
(٧)	(٧)	(٧)	(٧)	(٧)	(٦)	(٦)	(٦)
<u>٦٩,٦٩٧</u>	<u>٦,٦٧٠</u>	<u>٥٧,٥٥٣</u>	<u>٥٧,٥٥٣</u>	<u>٨٠,٦٠٦</u>	<u>٦</u>	<u>٨,٨٢,٦</u>	<u>٦,٧٧٧</u>

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

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

-٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

(ا) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

السنة المنتهية في ٢٠٢١ (مراجعة) بالألاف الريالات ال سعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بالألاف الريالات ال سعودية	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة إضافات (إيضاح ٥ و٦) تحويلات/ استبعادات، صافي الحصة في الأرباح خلال الفترة/ السنة
١,١٧٣,٥٤٧	١,١٩٥,١٤٤	
-	٧٥,٣٣٨	
-	(٢٥٦,٧٥٧)	
٢١,٥٩٧	١٨,٧٤٧	
<b>١,١٩٥,١٤٤</b>	<b>١,٠٣٢,٤٧٢</b>	<b>الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة</b>

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

السنة المنتهية في ٢٠٢١ (مراجعة) النسبة المئوية %	المبلغ بالألاف الريالات ال سعودية	نسبة الملكية %	النسبة المئوية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) المبلغ بالألاف الريالات ال سعودية	نسبة الملكية %	اسم المنشأة
%٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	%٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	%٤٢,٢	الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)
%٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	%٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	%٦٦,٥	شركة خزان للتطوير العقاري (٢)
%١٥	١٥٠,٠٠٠	-	-	-	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) (٧)
	١,٥٣٤		٧١,٤٩١		شركات زميلة أخرى
	٩٦,٠٦٣		١٣,٤٣٤		الحصة المتراكمة فيربح
	<b>١,١٩٥,١٤٤</b>		<b>١,٠٣٢,٤٧٢</b>		<b>الرصيد في نهاية الفترة</b>

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

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

-٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (نتمة)

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

الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزان للتطوير العقاري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٩٧٥,٨٧٢	٢٥٥,٩٤٢	١,١٧٨,٠٠٤	٥٤١,٩٢٦	إجمالي الموجودات
(١٨٤,٥٠٢)	(٣٩,٧١٠)	(١٠٨,١٨٧)	(٣٦,٦٠٥)	إجمالي المطلوبات
<u>١,٧٩١,٣٧٠</u>	<u>٢١٦,٢٢٢</u>	<u>١,٠٦٩,٨١٧</u>	<u>٥٠٥,٣٢١</u>	<u>صافي الموجودات</u>
 ١٩٠,١٨٢	 ١٨,٥٧٩	 -	 ١٧١,٦٠٣	 آخرى - إيضاح أ، ب
<u>١,٣٢,٤٧٢</u>	<u>٧٣,٣٦٨</u>	<u>٤٥١,٤٦٣</u>	<u>٥٠٧,٦٤١</u>	<u>حصة المجموعة في صافي الموجودات</u>
 ١٣٩,١٠٣	 ٥٧,٣٣٩	 ٨١,٧٦٤	 -	 إجمالي إيرادات الفترة
<u>١٥,٩١٥</u>	<u>(٦,٨٩٥)</u>	<u>٢٢,٨٢٧</u>	<u>(١٧)</u>	<u>إجمالي ربح الفترة</u>
 ٢٧,٣٩٨	 ٥,٢١٣	 ٢٢,١٨٥	 -	<u>التسويات الأخرى - إيضاح ج</u>
<u>٤٣,٣١٣</u>	<u>(١,٦٨٢)</u>	<u>٤٥,٠١٢</u>	<u>(١٧)</u>	<u>إجمالي الدخل الشامل للفترة</u>
 <u>١٨,٧٤٧</u>	 <u>(٢٣٧)</u>	 <u>١٨,٩٩٥</u>	 <u>(١١)</u>	<u>حصة المجموعة في (خسارة) ربح الفترة، صافي</u>

الإجمالي	أخرى	ال سعودية لتمويل المساكن	الخير كابيتال	خزان للتطوير العقاري	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٦,٠١٥,٤٦٤	١٣,٣٥٠	٤,٤٠٨,٠٣٢	١,٠٥٢,١١٥	٥٤١,٩٦٧	إجمالي الموجودات
(٢,٧٨٧,١٣٧)	(٥,١٠٠)	(٢,٧١٨,٠٩٨)	(٢٧,٣٠٩)	(٣٦,٦٣٠)	إجمالي المطلوبات
<u>٣,٢٢٨,٣٢٧</u>	<u>٨,٢٥٠</u>	<u>١,٦٨٩,٩٣٤</u>	<u>١,٠٢٤,٨٠٦</u>	<u>٥٠٥,٣٣٧</u>	<u>صافي الموجودات</u>
 ١٧١,٦٠٣	 -	 -	 -	 ١٧١,٦٠٣	 آخرى - إيضاح أ
 <u>١,١٩٥,١٤٤</u>	 <u>١,٥٣٤</u>	 <u>٢٥٣,٤٩٠</u>	 <u>٤٣٢,٤٦٨</u>	 <u>٥٠٧,٦٥٢</u>	 <u>حصة المجموعة في صافي الموجودات</u>
 ٣٩٩,٩٠٦	 ١٠,٥٢١	 ٢٩٤,٢٢٠	 ٩٥,١٦٥	 -	 إجمالي إيرادات السنة
 ١١٥,٢٣٥	 (٢,٧٦١)	 ١٠٣,١٩٦	 ١٥,٢٥١	 (٤٥١)	 إجمالي ربح السنة
 ٨١٤	 ٢,٧٦١	 (٢,٩٥٤)	 ١,٠٠٧	 -	 التسويات الأخرى - إيضاح ج
 ١١٦,٠٤٩	 -	 ١٠٠,٢٤٢	 ١٦,٢٥٨	 (٤٥١)	 إجمالي الدخل الشامل لسنة
 <u>٢١,٥٩٧</u>	 <u>-</u>	 <u>١٥,٠٣٦</u>	 <u>٦,٨٦١</u>	 <u>(٣٠٠)</u>	 <u>حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة، صافي</u>

- إيضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزان للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢) أدناه؛ و (ب) أقساط مدفوعة عند الاستحواذ على استثمارات مشروع كومباس المحدودة - إيضاح (٥). (ج) تتعلق التسويات الأخرى بتسويات الأرباح المتبقية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

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

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٤ "المعاملات مع الجهات ذات العلاقة" في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

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 التغير 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 العقاري. ووفقاً للترتيبيات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع الفترة 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 ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و١٧٢ مليون ريال تقيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تخفض قيمته.

**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 ١٠١٠٤٦٢٧٩١ 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 تخفض قيمته.

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 وإدارة العقارات مقابل عمولة. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع الفترة 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 إثبات حصة المجموعة في الخسارة التشغيلية البالغة ٥,٥ ألف ريال سعودي المسجلة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة. وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة ببيع ٣٦٪ من حصتها في وصلت بقيمتها الدفترية البالغة ١٨ ألف ريال سعودي.

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 بالأسماء تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسي لتقديم الخدمات المتعلقة بإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة المخاطر. وطبقاً للترتيب النظامي، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع الفترة 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 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 رسولة الأرباح البقاء.

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

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

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

خلال الربع الثاني لعام ٢٠٢٢، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من رأسملها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكمجزء من صفة الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع ٤,٥٪ من حصتها وقدت التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الحصة المحافظ بها وقدرها ١٠,٥٪ على أنها استثمارات في موجودات مالية وتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبلغت قيمتها العادلة بتاريخ البيع ٢١٠ مليون ريال سعودي (انظر إيضاح ٩).)

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

فترة التسعة أشهر  
المنتهية في  
٢٠٢٢ ٣٠  
(غير مراجعة)  
بألاف الريالات  
السعودية

٨٧,١١٧  
٢١٠,٠٠٠  
(٢٥٦,٧٣٩)

٤٠,٣٧٨

متحصلات البيع  
زاندا: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)  
ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار

**الربح المثبت خلال الفترة**

يتضمن الربح المثبت خلال الفترة ربح محقق قدره ١٠,٠٨ مليون ريال سعودي (يتمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (يتمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحافظ بها وقدرها ١٠,٥٪).

كما هو مبين في إيضاح ٨، لم يتم بيع أي أسهم أخرى خلال فترة التقرير الحالية عدا ٣٦٪ من حصة وصلت والحصة المباعة من أسهم سهل وقدرها ٤,٥٪.

**٩- الاستثمارات في الموجودات المالية**

**(أ) 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 تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الأرباح/(خسائر) الناتجة عن هذه الموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة.

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة/ السنة:

السنة المنتهية في  
٣١ ديسمبر  
٢٠٢١  
(مراجعة)  
بألاف الريالات  
السعودية

فترة التسعة أشهر  
المنتهية في  
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢  
(غير مراجعة)  
بألاف الريالات  
السعودية

٢١٠,٠٠٠

محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)

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

السنة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٢١٠,٠٠٠

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نتمة)  
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية (نتمة)

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر	نسبة الملكية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أوراق مالية متداولة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
		٪ ١٠,٥	
			الشركة السعودية لنتمويل المساكن (سهل)
			الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٠- المدينون التجاريون والآخرون

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
		دفعات مقدمة لشراء أراضي
		إيرادات مستحقة
		مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
		الإجمالي

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

ا) اعمار الذمم المدينة التجارية التي لم تخفض قيمتها

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر	الذمم المدينة التجارية التي لم تخفض قيمتها
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
		٦٠ يوماً
		١٢٠ - ٦١ يوماً
		١٨٠ - ١٢١ يوماً
		أكثر من ١٨٠ يوماً
		الإجمالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
 (شركة مساهمة سعودية)  
 إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نهاية)  
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

- ١٠ العدينون التجاريين والآخرون (نهاية)

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة البسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

قامت المجموعة بإثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الذمم المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنيد أي مخصصات خسائر الائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع ونظام المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يطرأ أي تغير في منهجة خسائر الائتمان المتوقعة أو الافتراضات الهامة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	المخصص لل فترة/ السنة
بألاف الريالات	بألاف الريالات	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
ال سعودية	ال سعودية	
٢٣,٥٣٥	٢٧,٩٨٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٤,٤٥٣	-	المخصص لل فترة/ السنة
<u>٢٧,٩٨٨</u>	<u>٢٧,٩٨٨</u>	

- ١١ النقدية وشبه النقدية

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر	نقد في الصندوق
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	نقد لدى البنوك
بألاف الريالات	بألاف الريالات	الإجمالي
ال سعودية	ال سعودية	
٢٣٢	١,٥٠٦	
٤,١٥٣,١٩٤	٦,٦٠٦,٢٦٧	
<u>٤,١٥٣,٤٢٦</u>	<u>٦,٦٠٧,٧٧٣</u>	

- ١٢ - القروض

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	صكوك إسلامية المرابحة الإسلامية
٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,١٢٥,٠٠٠	
١,٩٦٧,٩٨٨	٣,٦١٧,١٤٢	
٩,٤٦٧,٩٨٨	١٠,٧٤٢,١٤٢	ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطافأة (إيضاح ١٢ ب)
(٥٤,٥٦٥)	(٧٠,٦٩٥)	القروض في نهاية الفترة/ السنة
٩,٤١٣,٤٢٣	١٠,٦٧١,٤٤٧	ناقصاً: قروض - الجزء المتداول
(٢,٣٧٤,١٨٢)	(٢,٨٤٢,٤٣٦)	القروض - الجزء غير المتداول
٧,٠٣٩,٢٤١	٧٨٢٩٠١١	

(ا) تستحق القروض السداد على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة الإجمالي
٢,٣٧٥,٨١٢	٢,٨٤٨,٧١٢	
٢,٣١٩,٥٦٢	٨٧٤,٢٢٣	
٤,٧٧٢,٦١٤	٧,٠١٩,٢٠٧	
٩,٤٦٧,٩٨٨	١٠,٧٤٢,١٤٢	

(ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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	٥٤,٥٦٥	
-	٣٦,٧٣٥	
(٣٢,٠٣٢)	(٢٠,٦٠٥)	
٥٤,٥٦٥	٧٠,٦٩٥	

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

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

**١٢ - القروض طويلة الأجل (تتمة)**

**ج) تحليل القروض:**

**stocks إسلامية**

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٥,٦٢٥ مليار 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 ٢,٤٥ 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.
- ٤) 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 ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحفوظة تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربع الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والتحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محظوظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

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

**المرابحة الإسلامية**

يمثل هذا البدن تسهيلات مرابحة إسلامية ثانية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض العقارات، على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تاريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٩ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

**ملخص المرابحات:**

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم بالآلاف الريالات السعودية	قصيرة الأجل بالآلاف الريالات السعودية	طويلة الأجل بالآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٣	٤٦,٣٠٠	٤٦,٣٠٠	-
٢٠٢٤	٣٠٠,٠٠٠	١٧١,٤٢٩	١٢٨,٥٧١
٢٠٢٥	١,٨٦٦,٦٦٧	٦٣٤,٣٣٣	١,٢٣٣,٣٣٤
٢٠٢٧	٦٣٨,٠٠٠	٤٢,٠٠٠	٥٩٦,٠٠٠
٢٠٣١	٧٦٦,١٧٥	٨٠,٦٥٠	٦٨٥,٥٢٥
الإجمالي	٣,٦١٧,١٤٢	٩٧٣,٧١٢	٢,٦٤٣,٤٣٠

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٢١٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ : ٦,٣٨٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

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

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

**١٣ - مكافأة نهاية الخدمة**

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد المنفوعات بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المتراكمة 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 مولدة 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 التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المحمل على المصارييف خلال الفترة/ السنة خسائر / (مكاسب) إعادة القياس مدفع خلال الفترة/ السنة الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢١,٣٢٣	٢٢,٥٥٠	
٤,٥٥٧	٥,٥٦٦	
(٩٣٠)	-	
(٢,٤٠٠)	(٣,١١٤)	
<u>٢٢,٥٥٠</u>	<u>٢٤,٩٦٢</u>	

**١٤ - الدائنو التجاريين والآخرون**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	مطلوبات عقود (إيضاح ١١٤) دائنوتجاريون مبالغ مستحقة الدفع إيرادات غير مكتسبة مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢٤) توزيعات أرباح مستحقة التزامات إيجار (إيضاح ٢٣) الإجمالي
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٢٢٣,٦٨٠	
٥٣٢,٦٥٤	٦٥٢,٦٢٧	
٢٩٢,٢٢٤	٢٤٨,٩٥٣	
٨٦,٢٥٨	٢٤١,٢٨٧	
١٨٦,٤٣٥	١٨٦,٤٥٧	
٣٥,٣٧٦	٣٥,٣٠٩	
٨,٢٤٠	٨,٧٧٨	
<u>٣,٠٢٩,٤٤٤</u>	<u>٢,٥٩٧,٠٩١</u>	

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

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

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

**٤ - الدائنون التجاريون والآخرون (تتمة)**

**(١) مطلوبات العقود**

تتمثل مطلوبات العقود الدفعات المقدمة المستلمة بموجب العقود المازمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المنقق عليها بالكامل.

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المنتهية في
	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعوية	السعوية

٥١٨,٥٣٩	١,٨٨٨,٢٥٧
١,٣٦٩,٧١٨	٤٨٥,٤٤٤
-	(١,١٥٠,٠٣١)
<b>١,٨٨٨,٢٥٧</b>	<b>١,٢٢٣,٦٨٠</b>

الرصيد في بداية الفترة/ السنة  
دفعات مقدمة محصلة خلال الفترة/ السنة  
تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/ السنة  
**الرصيد في نهاية الفترة/ السنة**

**٥ - مخصص الزكاة**

**(١) الحركة في مخصص الزكاة:**

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

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المنتهية في
	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
السعوية	السعوية

٤٣٧,١٩٤	٤٣٦,٦٣٣
٢,٩٢٢	١٣,٥١٠
-	١٣٣,٨٣٩
<b>(١٠٣,٤٨٣)</b>	<b>(٩٦,٨٤٧)</b>
<b>٣٣٦,٦٣٣</b>	<b>٣٨٧,١٣٥</b>

الرصيد في بداية الفترة/ السنة  
الزكاة المحملة للفترة/ للسنة  
الزكاة المحملة وفقاً للريبوط النهائية لسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤  
مدفوع خلال الفترة/ السنة  
**مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/ السنة**

ب) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرارات الزكوي الموحد. استلمت الشركة الريبوط الزكوي من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى ٢٠٢١.

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

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نتمة)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢**

**١٦ - رأس المال**

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	فترة التسعة أشهر ال المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية
---	---

**رأس المال المصرح به:**

١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد لأسهم المصدرة والمملوقة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي: في بداية الفترة/ السنة في نهاية الفترة/ السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	
<b>١٠,٨٠٠,٠٠٠</b>	<b>١٠,٨٠٠,٠٠٠</b>	

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

**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):

تصنيف الإيرادات	اسم الإثبات	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١ سبتمبر ٣٠	٢٠٢١ سبتمبر ٣٠	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١ سبتمبر ٣٠	٢٠٢١ سبتمبر ٣٠	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٢١ سبتمبر ٣٠
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن - على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	٤٨,٤٦٦	-	-	٤٨٢,٢٥٩	٦٨٢,٢٥٩	٧١,٥٨٤	٧١,٥٨٤	-
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن - على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	٣٠,٤٣٠	١٩,١٢٤	٥٤٩,٥٤١	١,٧٣٥,١٧٧	١,٥٥٣,٨٠٦			٧٩,٣٤٦
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	٣٠٣,٦٠٨	-	٣٣٠,٢٧٨	٤٦٧,٧٧٢	-			-
تأجير عقارات	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	٧٤٢,٥٤٤	٥٩٥,٤١٣	٢٦,٧٤٨	٨٣,٠٣٩	٨٤,٨٦١			١,٧١٨,٠١٣
الإجمالي									

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نهاية)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

- ١٨ - تكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	تكلفة عقارات تطويرية تكلفة عقارات سكنية تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر الإيضاح ٥) الإجمالي
٩٩٧,٤٤٧	١,٦٠٧,١٩٥	٣٥٥,٥٤٨	٢٦٣,٧٠٠	
٦٣,٣٤٣	٢٩٤,٤٣٠	١٤,٧٣٦	١٦٦,٠٢٥	
<u>٢٨,٤٣٢</u>	<u>٢٥,٦٧٥</u>	<u>٨,٦٠٦</u>	<u>٨,٥٦١</u>	
<u>١,٠٨٩,٢٢٢</u>	<u>١,٩٢٧,٣٠٠</u>	<u>٣٧٨,٨٩٠</u>	<u>٤٣٨,٢٨٦</u>	

- ١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ١٢٣) الإجمالي
١٣٢,١٨٧	٢٢٨,٧٦٦	٥٤,٨١١	٨٢,٨٧٤	
٨,٣٧٥	٨,٦١٧	٣,٥١٠	٢,٨٦٥	
<u>١٤٠,٥٦٢</u>	<u>٢٣٧,٣٨٣</u>	<u>٥٨,٣٢١</u>	<u>٨٥,٧٣٩</u>	

- ٢٠ - تكاليف التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	أعباء صكوك إسلامية أعباء مرابحات إسلامية أعباء التزامات إيجار (إيضاح ٢٢ ب) إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب) الإجمالي
٣٨٣,٥٩٩	٣٤٩,١٥٤	١٢٩,٢٥٦	١٢٣,٨٦٦	
٩١,٩٤٢	٨٦,٦٢٧	٢٧,٥٣٢	٤٣,٠٠٣	
٥٥	٢٦٢	٥٥	١٠٠	
٢٤,٠٢٤	٢٠,٦٠٥	٨,٠٠٨	٧,٨٤٨	
<u>٤٩٩,٦٢٠</u>	<u>٤٥٦,٦٤٨</u>	<u>١٦٤,٨٥١</u>	<u>١٧٤,٨١٧</u>	

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

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

**- ٢١ - الإيرادات الأخرى، صافي**

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية إيرادات أخرى، صافي الإجمالي
(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٨,١٢٧ ٩٤,٩٨٨ ١٠٣,١١٥	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٢٤,٢٤٥ ٢٤,٢٤٥ ٢٣,٥٧٣	
-	٧٣,٨١٩	-	٧٣,٨١٩	

**- ٢٢ - ربح السهم**

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		ربح السهم لفرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح الفترة) عدد الأسهم
(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٧٦,١٢٥ ٣٩٣,٠١٣ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٢٥,١٦٦ ٢٥,١٦٦ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	
٧٦,١٢٥ ٣٩٣,٠١٣ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٩,٤١٧ ٢٥,١٦٦ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٩,٤١٧ ٢٥,١٦٦ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٩,٤١٧ ٢٥,١٦٦ ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لفرض الربح الأساسي للسهم الإجمالي

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) (تتمة)  
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

**٢٣- ترتيبات عقود الإيجار**

**أ: المجموعة كمستأجر**

**ج) 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 تفاصيل وحركة هذه الموجودات:

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
٢,٩٦٢	١٤,٢٣٤
١٠,٢٧٢	١,٤٦٨
<b>١٤,٢٣٤</b>	<b>١٥,٧٠٢</b>

**التكلفة:**

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

٣,٨٥٦	٥,٧٢٨
١,٨٧٢	١,٦٢٨
<b>٥,٧٢٨</b>	<b>٧,٣٥٦</b>
<b>٨,٥٠٦</b>	<b>٨,٣٤٦</b>

**الاستهلاك المتراكم:**

في بداية الفترة/ السنة  
 المحمول خلال الفترة/ السنة  
 في نهاية الفترة/ السنة  
 صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

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

**د) التزامات الإيجار**

تمثل التزامات الإيجار عقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
٤,٧٩١	١٤,٣٠٧
٩,٣٩٧	١,٤٦٨
١١٩	٢٦٢
<b>١٤,٣٠٧</b>	<b>١٦,٠٣٧</b>

**الالتزامات**

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

٤,٥٤٨	٦,٠٦٧
١,٥١٩	١,١٩٢
<b>٧,٠٦٧</b>	<b>٧,٢٥٩</b>
<b>٨,٢٤٠</b>	<b>٨,٧٧٨</b>

**المبالغ المدفوعة**

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

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والأخرين في قائمة المركز المالي.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نهاية)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

-٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (نهاية)

(٥) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

السنة المنتهية في ٢٠٢١ ديسمبر ٣١ (مراجعة) بألاف الريالات السعوية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعوية	المبالغ المستحقة: خلال سنة بين سنة إلى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات الإجمالي
٢,٨٧٦	٤,٦٤٠	
٦,٧٢٧	٦,٦٠٠	
-	-	
<u>٩,٦٠٣</u>	<u>٩,٢٤٠</u>	

ب: المجموعة كموجز

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لعرض 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 احتياجات السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتأجير مبينة في إيضاح التقارير القطاعية (انظر إيضاح ٤).

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

السنة المنتهية في ٢٠٢١ ديسمبر ٣١ (مراجعة) بألاف الريالات السعوية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة) بألاف الريالات السعوية	المبالغ المستحقة: خلال سنة بين سنة إلى خمس سنوات بعد خمس سنوات الإجمالي
٧٨,٢٨١	٨٤,٥١٩	
١٤٤,٧٢٢	١٥٢,٠٢٣	
<u>٧٠,١٤٠</u>	<u>٦٥,٣٤٠</u>	
<u>٢٩٣,١٤٣</u>	<u>٣٠١,٨٨٢</u>	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نهاية)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

و) المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن النجم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

السنة المنتهية في	فترة التسعة أشهر المنتهية في	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	دفعات مقدمة مسددة خلال الفترة/ السنة
(مراجعة)	(غير مراجعة)	تكلفة التمويل محملة للفترة/ للسنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
١٨٩,٧٤١	١٨٦,٤٣٥	
(٤,٢٦٦)	(٦٩٨)	
٩٦٠	٧٢٠	
<b>١٨٦,٤٣٥</b>	<b>١٨٦,٤٥٧</b>	

ز) تمويلات كبار موظفي الإدارة

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في	فترة التسعة أشهر المنتهية في	منافع قصيرة الأجل
٢٠٢١ سبتمبر ٣٠	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠	مكافأة نهاية الخدمة
(مراجعة)	(غير مراجعة)	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الإجمالي
٩,٤٤٧	٩,٠٢٦	
٧٨٧	٧٠٣	
-	-	
<b>١٠,٢٣٤</b>	<b>٩,٧٢٩</b>	

ح) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

١) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن النجم المدينة التجارية (إيضاح ١٠):

فترة التسعة أشهر المنتهية في	فترة التسعة أشهر المنتهية في	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال الفترة/السنة
٢٠٢١ ديسمبر ٣١	٢٠٢٢ سبتمبر ٣٠	تحصيلات من سهل
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٠,٣٩٤	٣,٨٠٣	
(٢٠,٣٩٤)	(٣,٨٠٣)	
-	-	

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

**٢٥ - خطط منافع التقاعد**

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢,٨٧ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٥٣٠ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠١ ألف ريال سعودي).

**٢٦ - إدارة رأس المال**

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلثي من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متعددة الأجل تتراوح بين ٥-٢ 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 بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين (القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والإحتياطي 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 التعهدات الخارجية.

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية
٩,٤١٣,٤٢٣ (٤,١٥٣,٤٢٦)	١٠,٦٧١,٤٤٧ (٦,٦٠٧,٧٧٣)
٥,٢٥٩,٩٩٧	٤,٠٦٣,٦٧٤
١٩,١٥٩,٧٦٠	١٩,٥٥٢,٦٤٣
%٢٧	%٢١

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 البنك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والنظام الدائن التجاري والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتتمثل الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال الخاص بالمجموعة.

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة ونظام مدينة تجارية أخرى، والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من أعمالها العادية 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 العملات أو الأدوات المماثلة.

تعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

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

**مخاطر الائتمان**

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لخالق العميل أو الطرف المقابل في عقد سار تجارياً وقابل التنفيذ نظرياً في الوفاء بالتزاماته.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الأجلة، 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 التسلیم النهائي للقاري المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدوداً.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديداً المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والمدينة 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 التسعة أشهر المنتهية في	نقدية وشبة نقدية وودائع قصيرة الأجل
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	مليون تجاريون، صافي
(مراجعة)	(غير مراجعة)	موجودات أخرى
بألاف الريالات	بألاف الريالات	
ال سعودية	ال سعودية	
٤,١٥٣,٤٢٦	٦,٦٠٧,٧٧٣	
٤,٥٨٦,٨٨٣	٣,٣٢٢,١٣٥	
١,١٨٣,١٩١	٩١٥,٠٩٢	
<b>٩,٩٢٣,٥٠٠</b>	<b>١٠,٨٤٥,٠٠٠</b>	<b>الإجمالي</b>

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

- ٢٧ - 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 والمتافق عليها بشأن تسهيلات المراجحة (المتجدة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتجدة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها التجديد للوصول إلى أفضل سعر عمولة ممكن 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 يتغدو 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 إثبات 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 ٢٠,٢٩٪ و ٢٠,١٢٪ (٢٠٢١) و ٢٠,٢٥٪ و ٢٠,٨١٪ (٢٠٢٢). وتراوح معدل سايبور بين ٢٠,٩١٪ و ٢٠,٧٥٪ (٢٠٢١).

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

السنة المنتهية في	المنتهية في	فترة التسعة أشهر	نقطة أساس
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		
(مراجعة) بألاف الريالات	(غير مراجعة) بألاف الريالات		
السعوية	السعوية		
٤,٩٢٠	٩,٠٤٣		٢٥ + نقطة أساس
(٤,٩٢٠)	(٩,٠٤٣)		٢٥ - نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتاثر 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 هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة لوفاء التعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد 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 لتغيير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقييم تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتقديم الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

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

**إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نتمة)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢**

**٢٧ - إدارة المخاطر المالية (نتمة)**

**مخاطر السيولة(نتمة)**

يلغى إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٢١٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١) (٦,٣٨٪).

لمزيد من التفاصيل انظر الإيضاحات ١٤ و ١٢.

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 سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		٣١ ديسمبر ٢٠٢١		المطلوبات المالية	
الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
١٢,٤٦٥,٨٦١	-	٦٧٥,٦١٥	٦,٩٩٥,٣٠٢	١,٣٧٨,٣٥٧	٣,٠٧٣,١٣١	٣٤٣,٤٥٦	قرصون إسلامية
٢٤,٩٦٢	٢٤,٩٦٢	-	-	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٥٩٧,٠٩١	٢٢١,٧٦٦	٦٨,٧٨٤	٧٢٦,٣٦٣	٧٥٠,٥٢٢	٧١٩,١٩٢	١١٠,٤٦٤	دائنون تجاريين وأخرون
<b>١٥,٠٨٧,٩١٤</b>	<b>٢٤٦,٧٧٨</b>	<b>٧٤٤,٣٩٩</b>	<b>٧,٧٢١,٦٦٥</b>	<b>٢,١٢٨,٨٧٩</b>	<b>٣,٧٩٢,٣٢٣</b>	<b>٤٥٣,٩٢٠</b>	<b>الإجمالي</b>
الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات	الإجمالي	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
١١,٠٤١,٥٧٧	-	١,٨٧٢,٧٧٤	٣,٥٨١,٩٠٧	٢,٧٠٤,٧٠٣	٢,٥٨٠,٩٣٨	٣٠١,٢٥٥	قرصون إسلامية
٢٢,٥٥٠	٢٢,٥٥٠	-	-	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة
٣,٠٢٩,٤٤٤	١٨٦,٤٣٥	٨٦,٠٦٢	١٦٢,٥٦٣	٨٢٨,٦٨٨	١,٦٥٨,٤٢٦	١٠٧,٢٧٠	دائنون تجاريين وأخرون
<b>١٤,٠٩٣,٥٧١</b>	<b>٢٠٨,٩٨٥</b>	<b>١,٩٥٨,٨٣٦</b>	<b>٣,٧٤٤,٤٧٠</b>	<b>٣,٥٣٢,٣٩١</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. وتتشاوش بشكل أساسي من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يتغير محدوداً. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

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

**شركة دار الأركان للتطوير العقاري**

**(شركة مساهمة سعودية)**

**إيضاحات حول القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (نتمة)**

**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢**

**٢٨ - التزادات والالتزامات المحتملة**

لأكمال 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. وبلغت تقييمات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ٢١٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٨ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي يبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل النجم 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 العادلة. 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 سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا يوجد).

**٢٩ - اعتماد القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة**

تم اعتماد هذه القوانين المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٢.