

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

**القواعد المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣**

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
٤٦ - 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 المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ ("المجموعة")) كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ ، والقواعد الأولية الموحدة الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إظهار نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص 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 أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. عليه، فإننا لا نبني رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

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

آخر

تم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ من قبل مراجع آخر والذي أظهر نتيجة فحص غير معدلة حول تلك القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بتاريخ ١٦ شوال ١٤٤٣هـ (الموافق ١٧ مايو ٢٠٢٢).

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ١ ذو القعدة ١٤٤٤هـ
(٢٠٢٣ مايو ٢١)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة

٢٠٢٣ مارس ٣١ كما في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	٣١ مارس ٢٠٢٣ (مراجعة) بألاف الريالات السعودية	إيضاح	الموجودات
١,٠٧٧,٨٠٨	١,٠٥٧,٨٣٩	٥	الموجودات غير المتداولة
٢٠,٥٦٣,٥٦٣	١٩,١٨٦,٠٠٣	٦	عقارات استثمارية، صافي
٨٦,٥٦	٧٤,٣٤٨	٧ و ٢٣	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١,٠٣٠,١٢٥	٢,١٦٩,٦٤٣	٨	ممتلكات ومعدات، صافي
٢١٥,٤٠	٢١١,٦٨٠	٩	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
<u>٢٢,٩٧٢,٥٩٢</u>	<u>٢٢,٦٩٩,٥١٣</u>		استثمارات في موجودات مالية
١٤٤,٣٣٢	١٢٤,٩٣٨	٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤,٤٥٥,٥٠	٣,٨٢٩,٦٢٥	١٠	الموجودات المتداولة
١٢,٠٢٢	١٢,٣٥٣		عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٥,٩٢٨,٨٥٧	٣,٨٦٦,٣٥٢	١١	مدينون تجاريون وأخرون
<u>١٠,٥٤٠,٢٦١</u>	<u>٧,٨٣٣,٢٦٨</u>		مخزون
<u>٣٢,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٣٠,٥٣٢,٧٨١</u>		نقدية وشبيه نقدية
			إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
٧,٨١٤,٢٩٥	٧,٣٧٧,٨٢١	١٢	المطلوبات وحقوق المساهمين
٢٦,٩١١	٢٧,٥٩٩	١٣	المطلوبات غير المتداولة
<u>٧,٨٤١,٢٠٦</u>	<u>٧,٤٠٥,٤٢٠</u>		قروض - جزء غير متداول
٢,٩٥٩,٤٨٤	٩٤١,٢٥٥	١٢	مكافأة نهاية الخدمة
٢,٧٢١,٥٨٣	٢,١٢٠,٦٨٧	١٤	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣٨٦,٤٥٢	٣٤٧,٠٢٦	١٥	المطلوبات المتداولة
<u>٦,٠٦٧,٥١٩</u>	<u>٣,٤٠٨,٩٦٨</u>		قروض - جزء متداول
<u>١٣,٩٠٨,٧٢٥</u>	<u>١٠,٨١٤,٣٨٨</u>		دائنون تجاريون وأخرون
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	مخصص الزكاة
١,١٩٩,٣١٩	١,١٩٩,٣١٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
٥,٠٤٠	١,٦٨٠		إجمالي المطلوبات
<u>٧,٥٩٩,٧٦٩</u>	<u>٧,٧١٧,٣٩٤</u>		حقوق المساهمين
<u>١٩,٦٤٤,١٢٨</u>	<u>١٩,٧١٨,٣٩٣</u>		رأس المال
<u>٣٢,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>٣٠,٥٣٢,٧٨١</u>		احتياطي نظامي
			احتياطيات أخرى
			أرباح مبقة
			إجمالي حقوق المساهمين
			إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

الدبير العاملي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	إيضاح
(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بألاف الريالات السعودية	
١,٦١٩,٣٣٩	٧٦٤,٣٢٣	١٧
(١,٠٥٦,٥٦٠)	(٤٦٣,٤٨٣)	١٨
<u>٥٦٢,٧٧٩</u>	<u>٣٠٠,٨٤٠</u>	

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
إجمالي الربح

مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية	١٩	
		ربح العمليات
٤٩٩,٠٨٦	<u>٢٤٥,٠٩٠</u>	
(١٥٢,٨٥١) ١٦,١٠٨	(١٩٣,١٤١) ٤٤,٣٢٧	٢٠ ٢١
<u>١,٦١٤</u>	<u>٢٤,٣٦٥</u>	<u>١٨</u>
<u>٣٦٣,٩٥٧</u>	<u>١٢٠,٦٤١</u>	
<u>(١٤٢,٩٣٩)</u>	<u>(٣,٠١٦)</u>	<u>١١٥</u>
<u>٢٢١,٠١٨</u>	<u>١١٧,٦٢٥</u>	

تكاليف تمويل
إيرادات أخرى، صافي
حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الربح قبل الزكاة
مخصص الزكاة
صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر: التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	
-	<u>(٣,٣٦٠)</u>	
<u>٢٢١,٠١٨</u>	<u>١١٤,٢٦٥</u>	

إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
المساهمين في دار الأركان

ربح السهم (بالي ريال السعودي):	
<u>٠,٢٠</u>	<u>٠,١١</u>

الأساسي والمخفض


المدير العام


الرئيس التنفيذي


عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية بألاف الريالات السعودية	الأرباح المدفأة بألاف الريالات السعودية	الاحتياطيات الأخرى بألاف الريالات السعودية	الاحتياطي النظامي بألاف الريالات السعودية	رأس المال بألاف الريالات السعودية
١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥,٠٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١١٧,٦٢٥	١١٧,٦٢٥	-	-	-
(٣,٣٦٠)	-	(٣,٣٦٠)	-	-
١١٤,٢٦٥	١١٧,٦٢٥	(٣,٣٦٠)	-	-
١٩,٧١٨,٣٩٣	٧,٧١٧,٣٩٤	١,٦٨٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٩,١٥٩,٦٣٠	٧,٢٠٤,٤٨٣	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٢٢١,٠١٨	٢٢١,٠١٨	-	-	-
-	-	-	-	-
٢٢١,٠١٨	٢٢١,٠١٨	-	-	-
١٩,٣٨٠,٦٤٨	٧,٤٢٥,٥٠١	-	١,١٥٥,١٤٧	١٠,٨٠٠,٠٠٠

٢٠٢٣
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣،

(مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

التغيرات في القيمة العادلة

للاستثمارات في الموجودات المالية

بالقيمة العادلة من خلال الدخل

الشامل الآخر

اجمالي الدخل الشامل للفترة

٢٠٢٣ الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣

(غير مراجع)

٢٠٢٢
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢،

(مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

اجمالي الدخل الشامل للفترة

٢٠٢٢ الرصيد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(غير مراجع)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ مارس ٢٠٢٣ مارس ٣١	(غير مراجعة) بألاف الريالات ال سعودية	إيضاح
٢٦٣,٩٥٧	١٢٠,٦٤١	
١١,٣٣٧	١١,٣٨٢	٧,٥ و ٢٣
-	-	
٣,٠٦٠	٩٥٩	١٣
١٥٢,٨٥١	١٩٣,١٤١	٢٠
(١,٦١٤)	(٢٤,٣٦٥)	٨
٥٢٩,٥٩١	٣٠١,٧٥٨	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٨٠٤,٥٠٤	١,٤٠٨,٧٦٥	عقارات تطويرية، صافي مدينون تجاريون وأخرون
٧١,٠٠٤	٦٢٥,٤٢٥	مخزون دائنون تجاريون وأخرون
-	(٣٤١)	
(١٣٢,٤٥١)	(٦٠٠,٨٩٦)	
١,٢٧٧,٦٤٨	١,٧٣٤,٧٢١	النقدية من العمليات
(١٤٥,٦٥٧)	(١٨٥,٦٤٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٩١,٣٩٥)	(٤٢,٤٤٢)	زكاة مدفوعة
(١,٧٤١)	(٢٧١)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
١,٠٣٣,٨٥٥	١,٥٠٦,٣٦٨	صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٧١,٥٨٨)	(١,١١٥,١٥٣)	الأنشطة الاستثمارية
(٦٧٦)	(٤,٤٤٥)	استثمار في شركات زميلة
-	١٣,٣٥٧	شراء ممتلكات ومعدات
(٦٥)	(٤١٨)	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٧٢,٣٢٩)	(١,١٠٦,٦٦٩)	عقارات استثمارية
(٨٠,٨٤١)	(٢,٤٦٢,٢٠٤)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٨٠,٨٤١)	(٢,٤٦٢,٢٠٤)	قرض - طويلة الأجل
٨٨٠,٦٨٥	(٢,٠٦٢,٥٠٥)	النقدية / الزيادة في النقدية وشبيه النقدية
٤,١٥٣,٤٢٦	٥,٩٢٨,٨٥٧	النقدية وشبيه النقدية في بداية الفترة
٥,٠٣٤,١١١	٣,٨٦٦,٣٥٢	النقدية وشبيه النقدية في نهاية الفترة
٣,٥٥١	١١,٨١١	المعاملات غير النقدية
		تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية

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 ١٠١٦٠٩٥ ب تاريخ ١٤٢١/٤/١٦ (الموافق ٢٠٠٧/٧/٢٠٢٣م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب. ١٠٥٦٣٣ ، الرياض ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وثثير 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 ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ ب تاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ (الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨م)، و تعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية وت تقديم خدمات إدارة و تشغيل و صيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ ب تاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨ (الموافق ٢٠٠٨/٤/٥م)، و تعمل في مجال شراء وتملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ ب تاريخ ١٤٢٩/٩/١٦ (الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦م)، و تعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/١١ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١م)، و تعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، معروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ ب تاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩م)، و تعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للمقاولات)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ ب تاريخ ١٤٣٨/٦/١٧ (الموافق ٢٠١٧/٣/١٦م)، و تعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وت تقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

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

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٧١٠ ب تاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٢م)، و تعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

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

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

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

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

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي ٢٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية
في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وتتطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٧) للتقدير المالي	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٨)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (١٢)	تعديلات	معايير المحاسبة الدولي (٤) للتقدير المالي
- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . - الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبين ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي ٢)، والتي تتطلب من الشركات الإفصاح عن معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة. - إن التعديلات في تصنيف المطلوبات كمداولة 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 تتصفح عنها الشركات 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 وموائنة الصياغة في جميع الفقرات المتأثرة للإشارة إلى "الحق" في تأجيل السداد لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً وتوضح أن الحق الموجود فقط "في نهاية فترة التقرير" يجب أن تؤثر على تصنيف الالتزام، - أن التصنيف لا يتاثر بالتوقعات بشأن ما إذا كانت الشركة ستمارس حقها في تأجيل سداد التزام، و - أن السداد يشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.		- عقود التأمين - يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . - تعديلات بشأن تعريف التقديرات المحاسبية وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . - تعديلات بشأن الضريبة المؤجلة على عقود الإيجار والتزامات إزالة الموجودات وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ . - تغيير التعديلات تاريخ انتهاء الإعفاء المؤقت الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ (الأدوات المالية) حتى ١ يناير ٢٠٢٣ .						

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينفع عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإضاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

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

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

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

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. تعديلات لتوضيح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف الالتزام.
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومتغير المحاسبة الدولي (٢٨)	تعديلات	- تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشريكه الزميل أو مشروعه المشترك.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تعديلات	- تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة 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. فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متواقة على كافة الفترات المعروضة، مالم يرد خلاف ذلك.

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تعرّض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تكون القوائم المالية الأولية الموحدة 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 المكتسبة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. 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.

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالتغيرات 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 كمحفظتها 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.

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

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

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة.

الاستثمار في العمليات المشتركة

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

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

الاستثمار في العمليات المشتركة (تنمية)

- عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:
- الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
 - المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكتبدتها بصورة مشتركة؛
 - حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
 - مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصارييف المتكتدة 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 للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٥-٢ الممتلكات والمعدات

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

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:

المبني	%
تحسينات المباني المستأجرة	%٢٠ - %٥
سيارات	%٢٥
الآلات والأدوات	%٢٠
المعدات المكتبية	%٢٥ - %٢٠

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متاحصلات 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 تغير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينبع فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتغير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٦-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحفظة 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 العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة و يتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها المحولة. كما يتم رسمة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير ونكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ العقارات الاستثمارية (تتمة)

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 تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

٪٣

المباني

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

٧-٢ العقارات التطويرية

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

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 طويلة 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 وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

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 يتضمن إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماطل 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 أساس معقول ومتماطل 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 تقديرات 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 قيمة الدفترية، عند ذلك يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج 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 تقم 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 تكبدتها 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 المتبدلة 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.

التصنيف والقياس - الموجودات المالية

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

- التكلفة المطفأة
- 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 المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التغير بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التغير 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 ضروريًا وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

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

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

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العرض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر الائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتواعدة لحالة التأخير عن السداد وعوامل آحدث 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 تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأساسية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصوصة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

تستخدم الإدارة الطريقة البسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديليها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينيين والبيئة الاقتصادية.

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 الأساسية ثلاثة أشهر أو أقل.

الاستثمارات المحافظ عليها للمتاجرة

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

المطلوبات المالية

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

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ إثبات الإيرادات

تمثل الإيرادات مبيعات العقارات المكتملة، وإيرادات إنشاء/ تطوير العقارات وتأجير العقارات السكنية.

بيع العقارات المكتملة - يتم إثباتها عند نقطة البيع

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

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تنمية)
١١-٢ إثبات الإيرادات (تنمية)

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل - يتم إثباتها على مدى زمني تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقييد 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 تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاومة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

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

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛

- من المتوقع استردادها؛

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

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

تقوم المجموعة بتقدير القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

عقود الإيجار

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

١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في كل سنة. ويستد المخصص إلى تقيير 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 وذلك عند استلام الربوط النهائية.

١٣-١ 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 بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البند غير النقدية المقابلة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة 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 المقدر.

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

١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة 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 تحميل 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 المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تتضمن على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

١٨-٢ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند شرآء العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

- المجموعة كمزجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تحول المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمنافع الهمة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعنى.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأساس كدخل إيجار.

- 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 التكلفة 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 التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقلسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٨-٢ عقود الإيجار (تتمة)

- المجموعة كمستأجر (تتمة)

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "الالتزامات الإيجار" بصفى 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 الاقراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس "الالتزامات الإيجار" بشكل دوري عن طريق زيادة التكفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحويل تكفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكفة العمولة بشأن "الالتزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والافتراضات عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر أيضًا ١١-٢) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية 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 دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقى على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة.

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادة باستلام دفعة 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.

وفيما 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 تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المعاقبة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمتطلبات 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 نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

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

٣ - التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (انتهاء)

إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة عقارات 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 والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرةً وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير وكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلاً إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة ببيان تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقديرها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم 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 بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعذر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتعلقة لحالة التأخير 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 المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تأثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة الهمة للنفقة المائية للتدفقات المتوقعة باستخدام معدل العمولة الفعلية الأصلية.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/أو جميع الذمم المدينة التجارية سواءً تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

تصنيف العقارات

يتبع تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قالت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي متطرفة تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم 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.

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصة في أراضي و/أو المباني محتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بذلك العقارات، والحاجة 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 تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (أيام)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (أيام)

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

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

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
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 تم 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 تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

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

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

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

- المستوى ١: الأسعار المتدالة في الأسواق النشطة لنفس الأداة (أي بدون تعديل أو إضافات)؛
- المستوى ٢: الأسعار المتدالة 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 لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. وقد تم تحديد القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

- ٣ - التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 بتواريخ التقييم.

تستند تدفقات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتحضن لнетنوات 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 يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
المعدل	المعدل
% ٨-٦	% ٨-٦

الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمرة فيها التي تمارس المجموعة سيطرة عليها. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسقط على الشركة المستثمرة فيها ما عندما تتعرض المجموعة بشأنها لمخاطر أو يكون لديها حقوق في معظم العوائد المتغيرة ناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمرة فيها وكذلك عندما تكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمرة فيها للتأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمرة فيها.

يعتمد تحديد ما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الأنشطة ذات العلاقة، وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة بشأن الشركات المستثمرة فيها. ومن المفترض بشكل عام أنه من الممكن للمجموعة ممارسة تأثير هام عندما تمتلك المجموعة حصة قدرها ٢٠٪ في الشركة المستثمرة فيها. ومع ذلك، يتبع إجراء تقييم مفصل وإبداء أحكام بشأن كل شركة مستثمرة فيها، لا سيما عندما تمتلك المجموعة حصة ملكية وحقوق تصويت تزيد أو تقل عن ٢٠٪ وذلك تحديد ما إذا كانت للمجموعة لها "تأثير هام" على تلك الشركات المستثمرة فيها.

- ٤ - التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير خططها الاستراتيجية وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم 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").

• تأجير وإدارة العقارات — تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للايجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.

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

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتکاليف) للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ و٣١ مارس ٢٠٢٢ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة ب تقديم تحليل لإيرادات والأرباح الموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

(غير مراجعة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بألاف الريالات السعودية	العقارات التطويرية بألاف الريالات السعودية	إيضاح
٧٦٤,٣٢٣	٣٢,٢٣٧	٧٣٢,٠٨٦	١٧
(٤٦٣,٤٨٣)	(٨,٥٧٦)	(٤٥٤,٩٠٧)	١٨
<u>٣٠٠,٨٤٠</u>	<u>٢٣,٦٦١</u>	<u>٢٧٧,١٧٩</u>	
			الربح أو الخسارة للقطاع
			الإيرادات
			تكلفة الإيرادات
			إجمالي الربح
			مصاريف العمليات:
			مصاريف عمومية وإدارية
			ربح العمليات
			تكاليف تمويل
			إيرادات أخرى، صافي
			حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع
			مشتركة
			الربح قبل الزكاة
			موجودات ومطلوبات القطاع
			كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣
<u>٢٤٥,٠٩٠</u>			
<u>(١٩٣,١٤١)</u>			٢٠
<u>٤٤,٣٢٧</u>			
<u>٢٤,٣٦٥</u>			١٨
<u>١٢٠,٦٤١</u>			
			إجمالي الموجودات
			إجمالي المطلوبات
<u>٢٠٠,٥٣٢,٧٨١</u>	<u>١,١٢٥,٩٦٨</u>	<u>٢٩,٤٠٦,٨١٣</u>	
<u>١٠,٨١٤,٣٨٨</u>	<u>٧٦٢,٠٠٣</u>	<u>١٠,٠٥٢,٣٨٥</u>	

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

(غير مراجعة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	تأجير عقارات بألاف الريالات السعودية	العقارات التطويرية بألاف الريالات السعودية	إيضاح
١,٦١٩,٣٣٩	٢٧,١٠٠	١,٥٩٢,٢٣٩	١٧
(١,٠٥٦,٥٦٠)	(٨,٥٦٧)	(١,٠٤٧,٩٩٣)	١٨
<u>٥٦٢,٧٧٩</u>	<u>١٨,٥٣٣</u>	<u>٥٤٤,٢٤٦</u>	
			الربح أو الخسارة للقطاع
			الإيرادات
			تكلفة الإيرادات
			إجمالي الربح
			مصاريف العمليات:
			مصاريف عمومية وإدارية
			ربح العمليات
			تكاليف تمويل
			إيرادات أخرى، صافي
			حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع
			مشتركة
			الربح قبل الزكاة
			موجودات ومطلوبات القطاع
<u>٤٩٩,٠٨٦</u>			
<u>(١٥٢,٨٥١)</u>			٢٠
<u>١٦,١٠٨</u>			
<u>١,٦١٤</u>			١٨
<u>٣٦٣,٩٥٧</u>			
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
<u>٣٣,٥١٢,٨٥٣</u>	<u>١,١٥٤,٠٥٦</u>	<u>٣٢,٣٥٨,٧٩٧</u>	
<u>١٣,٩٠٨,٧٢٥</u>	<u>١,٢٠٣,٧٤٣</u>	<u>١٢,٧٠٤,٩٨٢</u>	
			إجمالي الموجودات
			إجمالي المطلوبات

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة) بألاف الريالات ال السعودية	فترة الثلاثة أشهر ال المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة) بألاف الريالات ال السعودية	التكلفة: في بداية الفترة / السنة محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦) إضافات في نهاية الفترة / السنة
١,٤١٣,٥٠٦ (٤,٥٩٣) ٥,٥٩٤	١,٤١٤,٥٠٧ (١٦,٧٩٣) ٤١٨	
<u>١,٤١٤,٥٠٧</u>	<u>١,٣٩٨,١٣٢</u>	

الاستهلاك المتراكم:

٣٠٣,٠٩٢ (٧١٧) ٣٤,٣٢٤ ٣٣٦,٦٩٩ ١,٠٧٧,٨٠٨	٣٣٦,٦٩٩ (٤,٩٨٢) ٨,٥٧٦ ٣٤٠,٢٩٣ ١,٠٥٧,٨٣٩	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 ٢٠٢٢: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٢. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسملة على أساس طبيعية وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متعددة لأنواع مماثلة للموجودات. ولم يكن هناك أي تغيير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير لا يزال صالحًا لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٢: ٨-٦٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بألاف الريالات ال سعودية ١,٠٧٧,٨٠٨	٣١ مارس ٢٠٢٣ بألاف الريالات ال سعودية ١,٠٥٧,٨٣٩	القيمة الدفترية القيمة العادلة المقدرة القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية
<u>١,٤٨٩,٠٠٠</u>	<u>١,٤٨٩,٠٠٠</u>	

النقص في المعدل بألاف الريالات ال سعودية ٨٠,٠٠٠	الزيادة في المعدل بألاف الريالات ال سعودية (٧٢,٠٠٠)
<u>٨٠,٠٠٠</u>	<u>(٧٢,٠٠٠)</u>

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

٥- العقارات الاستثمارية، صافي (نهاية)

الحساسية في تقيير القيمة العادلة:

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

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

٦- العقارات التطويرية

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

الكلفة:	مشاريع قصيرة الأجل	مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بالألفات	ال سعودية	بالألفات	ال سعودية	ال سعودية
في بداية الفترة	٢,٤٠٧	١٤١,٩٢٥	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢٠,٧٠٧,٨٩٥
إضافات خالد الفترة، صافي	-	(٥,٠٣١)	٨,٣٣١	١٣,٣٥٨	١٦,٦٥٨
استبعاد مفترض (إيضاح ب)	-	(٩٥٠,٠٢٦)	(٢٠,٤٩٠)	(٩٧٠,٥١٦)	١١,٨١١
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	١١,٨١١	-	-	(٤٥٤,٩٠٧)
المحمل على تكاليف المبيعات خلال الفترة (إيضاح ٤)	-	(١٤,٣٦٣)	(١٩,٩٣٥)	(٤٢٠,٦٠٩)	١٩,٣١٠,٩٤١
القيمة الدفترية في نهاية الفترة	٢,٤٠٧	١٢٢,٥٣١	١,٠٥٢,٦٨٤	١٨,١٣٣,٣١٩	١٩,١٨٦,٠٠٣
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	١٢٤,٩٣٨				
عقارات تطويرية طويلة الأجل					

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)

الكلفة:	مشاريع قصيرة الأجل	مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بالألفات	ال سعودية	بالألفات	ال سعودية	ال سعودية
في بداية السنة	٥,٣٢٧	٣٦٤,٣٥٥	١,٧٨٨,٦٦٥	١٧,٤٩٦,٦٢٢	١٩,٦٥٤,٩٦٩
إضافات خلال السنة	-	٨,٣٨٩	٤٧١,٦٩٧	٢,٩٩٣,٣٨٦	٣,٤٧٣,٤٧٢
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	-	١٤,٦٧٩	-	١٤,٦٧٩
تبرعات	-	-	-	(١,٦٣٧)	(١,٦٣٧)
المحمل على تكاليف المبيعات خلال السنة (إيضاح ٤)	(٢,٩٢٠)	(٢٣٠,٨١٩)	(٢٧٠,٩٠١)	(١,٩٢٨,٩٤٨)	(٢,٤٣٣,٥٨٨)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	٢,٤٠٧	١٤١,٩٢٥	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢٠,٧٠٧,٨٩٥
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	١٤٤,٣٣٢				
عقارات تطويرية طويلة الأجل					

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

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

تضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٤,٨٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١٥,٢٨ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف الفروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٥٥ ألف ريال سعودي).

إيضاح (أ) - خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣، تم تحويل عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ١١,٨١١ ألف ريال سعودي ولا شيء، على التوالي، إلى عقارات تطويرية (٢٠٢٢: ٣,٨٧٦ ألف ريال سعودي و ١٠,٨٠٣ ألف ريال سعودي، على التوالي) (إيضاح ٥ و ٧).

إيضاح (ب) - خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات تطويرية بقيمة دفترية قدرها ٩٧٠,٥١٦١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة. انظر إيضاح ٢٩.

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 إلى مؤشرات السوق والهوماس المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة٪ ٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٪ ٢٠) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ 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 وفقاً لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبى يتراوح بين٪ ٣٥ (٢٠٢٢: ٪ ٣٥) بشأن العقارات التطويرية.

فترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مراجعة)

الإجمالي بألاف الريالات السعودية	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل بألاف الريالات السعودية	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل بألاف الريالات السعودية	أراضي مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	مشاريع مطورة قصيرة الأجل بألاف الريالات السعودية	التكلفة:	
					القيمة المقدرة القيمة المقدرة بهامش قدره٪ ٢٠ على التكلفة	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبى يتراوح بين٪ ٥-٣ متوسط قيمة الأرضي القيمة المقدرة
١٩,٣١٠,٩٤١	١٨,١٣٣,٣١٩	١,٠٥٢,٦٨٤	١٢٢,٥٣١	٢,٤٠٧		
٢٣,٢١٣,٠٠٠	٢١,٨٠٠,٠٠٠	١,٢٦٣,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠	٣,٠٠٠		
٢٢,٥٧١,٠٠٠	٢١,١٧٩,٠٠٠	١,٢٤٠,٠٠٠	١٤٩,٠٠٠	٣,٠٠٠		
٢٢,٨٩٢,٠٠٠	٢١,٤٨٩,٥٠٠	١,٢٥١,٥٠٠	١٤٨,٠٠٠	٣,٠٠٠		
٢٢,٨٢٩,٠٠٠	٢١,٤٥٠,٠٠٠	١,٢٣٠,٠٠٠	١٤٦,٠٠٠	٣,٠٠٠		

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)					
الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طولية الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طولية الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	
٢٤,٨٤٨,٠٠٠	٢٢,٢٧٥,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة
٢٢,٢٥٦,٠٠٠	٢٠,٨٩٢,٠٠٠	٢,١٩٥,٠٠٠	١٦٦,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٢٤,٠٥٢,٠٠٠	٢١,٥٨٣,٥٠٠	٢,٢٩٧,٥٠٠	١٦٨,٠٠٠	٣,٠٠٠	القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبى يترواح بين ٥-٣٪
٢٤,٠٠٨,٠٠٠	٢١,٥٥٠,٠٠٠	٢,٢٩٠,٠٠٠	١٦٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	متوسط قيمة الأرضي
					القيمة المقدرة

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لدى 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 التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبى على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بألف الريالات السعودية	بألف الريالات السعودية	تغير بواقع ١٠٪ في الهامش
(١,٩٣١,٠٠٠)	١,٩٣١,٠٠٠	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبى
(٨٧٠,٠٠٠)	٩١٠,٠٠٠	متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية
(١,٤٠٠,٥٠٠)	١,٤٢٠,٥٠٠	

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.

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

الإجمالي		المعدات المكتوبة		السيارات		الأدوات والأدوات		المعدات		المستأجرة		الأراضي والمباني		المعدات		السيارات		الأدوات والأدوات		المعدات المكتوبة		الإجمالي			
٢١٧,٨٨٤,٤٤٢	٦٩,٩٤٢	٢٧,٠٨٨	٨,٠١٨	-	-	-	-	-	-	٢٠,٦٩٠	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٠,٦٢٣	٢٠٢٢	الرصيد في ١ يناير			
٤,٤٤٠	٧٧٧	-	-	(٥,٧٢٩)	(٥,٦١٩)	(٥,٦١٦)	(٥,٦١٦)	(٥,٦١٦)	(٥,٦١٦)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	(٦,٩٥٩)	إضطرابات القراءة (إضمار)			
١٦,٧٢٩	(٦,٧٢٩)	-	-	(٨٧)	(٨٧)	(٨٧)	(٨٧)	(٨٧)	(٨٧)	٢٧,٠٨٨	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	استبعاد مفترض (إضمار)		
٢١٤,٦٩٨	٢١٤,٦٩٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	استبعادات		
١٤٦	١٠٠,٠٠٩	٨,٠١٥	٨,٠١٥	-	-	-	-	-	-	١١,٦١٢	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ مارس		
٢,٢٣٣	(٢,٢٣٣)	٢٩٢	٢٩٢	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	الاستهلاك المفترض			
١٤٧,٥٥٠	١٤٧,٥٥٠	٥	٥	-	-	-	-	-	-	١٠,٨٧	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ مارس		
٦٧,١٤٨	٦٧,١٤٨	٧	٧	٧	٧	٧	٧	٧	٧	١١,٧٧٢	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القيمة الدفترية في ٣١ مارس		
تحصينات المباني																									
١١٥,٠٠٠	١٥٠,٤٦٣	٩٢,٨٤٢	٩٢,٨٤٢	-	-	-	-	-	-	(٣٥)	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التصدف		
١٠٤,٨٢٤	١٠٤,٨٢٤	٩٢,٨٤٢	٩٢,٨٤٢	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	(٣٥)	الرصيد في ١ يناير		
١٤٣	١٤٣	٢٩٢	٢٩٢	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	(٣,٥٥٤)	إضطرابات القراءة (إضمار)			
١٤٧,٣٢	١٤٧,٣٢	٥	٥	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	استبعادات		
٦٩,٩٢٩	٦٩,٩٢٩	٦٩,٩٢٩	٦٩,٩٢٩	-	-	-	-	-	-	٢٧,٠٨٨	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ مارس		
٢١٧,٣٢	٢١٧,٣٢	٣	٣	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	(٤٢)	الاستهلاك المفترض		
١٠٤,٤١٠	١٠٤,٤١٠	١,٢٣٧	١,٢٣٧	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	الرصيد في ٣١ مارس		
١٢,٣٧١	١٢,٣٧١	٩	٩	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	٩٢,١٢٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	القيمة الدفترية في ٣١ مارس		
٤٤,٤٤١	٤٤,٤٤١	٩	٩	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	(٦,٩١٢)	التصدف			
١٤٣,٨٢٦	١٤٣,٨٢٦	٩	٩	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	الرصيد في ٣١ مارس			
السيارات																									
١١٥,٥٢٦	١١٥,٥٢٦	٢,٢٤٢	٢,٢٤٢	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	(١,٢٣٧)	التصدف		
١٠٤,٤١٠	١٠٤,٤١٠	١,٢٣٧	١,٢٣٧	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	(٤٤)	الرصيد في ٣١ مارس		
١٢,٣٧١	١٢,٣٧١	٩	٩	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	التصدف		
٤٤,٤٤١	٤٤,٤٤١	٩	٩	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	التصدف		
١٤٣,٨٢٦	١٤٣,٨٢٦	٩	٩	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	(٩,٥١٥)	التصدف		

بيان (أ): خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بتصنيف قيمته دفترية قدرها ٤٤,٢٣,٢٠,٢٠، تم إغلاقها بقيمة دفترية قدرها ٤٤,٢٣,٢٠,٢٠، الف ريال سعودي، نتيجة فقدان السيطرة. انظر إيضاح ٢٩.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

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. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها المملوكة للقطاع الخاص من ١٨٪ إلى ٨٨٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل أو تزيد فيها حصة الملكية عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثيراً هاماً عليها بسبب الترتيب التعاوني مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

/) الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة إضافات (إيضاح ٣) تحويلات/ استبعادات، صافي (إيضاح ٧) الحصة في الأرباح خلال الفترة/ السنة
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة
١,١٩٥,١٤٤	١,٠٣٠,١٢٥	
٧٥,٣٤١	١,١١٣,٩١٦	
(٢٥٦,٧٧٣)	١,٢٣٧	
١٦,٤١٣	٢٤,٣٦٥	
١,٠٣٠,١٢٥	٢,١٦٩,٦٤٣	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة

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

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	اسم المنشأة		
نسبة الملكية %	المبلغ بألاف الريالات ال سعودية	نسبة الملكية %	المبلغ بألاف الريالات ال سعودية	الخير كابيتال — المملكة العربية السعودية (١) شركة خزام للتطوير العقاري (٢) دار جلوبال بي إل سي (٣) شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى الحصة المتراكمة في الربح الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
%٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	%٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠	
%٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	%٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧	
-	-	%٨٨	١,١١٣,٩١٦	
	٧١,٤٧٧		٧١,٤٧٤	
	١١,١٠١		٣٦,٧٠٦	
	١,٠٣٠,١٢٥		٢,١٦٩,٦٤٣	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

الإجمالي	أخرى	دار جلوبل بي إل سبي	الخير كابيتال	خزام التطوير العقاري	كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية
٤,٢٦٩,٥٤٤	٢٦٢,٥٩٤	٢,٢٦٢,٠٠١	١,٢٠٢,٥٤٣	٥٤٢,٤٠٦	
(١,١٧٩,٤٨٨)	(٣٧,٩٣٤)	(٩٧٧,٥٧٨)	(١٢٧,٣٤١)	(٣٦,٦٣٥)	
٣,٠٩٠,٥٦	٢٢٤,٦٦٠	١,٢٨٤,٤٢٣	١,٠٧٥,٢٠٢	٥٠٥,٧٧١	
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	-	١٧١,٦٠٣	
٢,١٦٩,٦٤٣	٧٧,٦٧٥	١,١٣٠,٢٩٢	٤٥٣,٧٣٥	٥٠٧,٩٤١	
					آخرى - إيضاح أ، ب حصة المجموعة في صافي الموجودات
					لل فترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣
١٩٣,٦٦٢	٢٩,٣٥٧	١٣١,٧٤٩	٣٢,٥٥٦	-	إجمالي إيرادات الفترة
٣٦,٦٧٣	٣,١٧٧	١٨,٣٣٠	١٤,٦٦٦	٢٤٠	إجمالي ربح الفترة
٦٦	-	(٢١)	٨٧	-	تسويات أخرى - إيضاح ج
٣٦,٧٣٩	٣,١٧٧	١٨,٦٠٩	١٤,٧١٣	٢٤٠	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٤,٣٦٥	١,٦٢٠	١٦,٣٧٦	٦,٢٠٩	١٦٠	حصة المجموعة في ربح الفترة، صافي
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (مراجعة)
الإجمالي	أخرى	الخير كابيتال	خزام التطوير العقاري		
بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات	بألاف الريالات		
ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية	ال سعودية		
١,٩٦٤,٥٤٠	٣٣٧,١٢١	١,٠٨٥,٢٤٤	٥٤٢,١٦٥		إجمالي الموجودات
(١٧٨,٦٢٨)	(١١٧,٢٢٨)	(٢٤,٧٥٥)	(٣٦,٦٣٥)		إجمالي المطلوبات
١,٧٨٥,٩١٢	٢١٩,٨٩٣	١,٠٦٠,٤٨٩	٥٠٥,٥٣٠		صافي الموجودات
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	١٧١,٦٠٣		
١,٠٣٠,١٢٥	٧٤,٨١٩	٤٤٧,٥٢٦	٥٠٧,٧٨٠		آخرى - إيضاح أ، ب حصة المجموعة في صافي الموجودات
					لل سنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٩٥,٧٢٣	٨٢,٦٨٧	١١٣,٠٣٦	-		إجمالي إيرادات السنة
٢٢,٨٤٥	(٣,٢٣٧)	٣٥,٨٨٩	١٩٣		إجمالي الربح لسنة
٥,٠٠٥	٥,٢١٢	(٢٠٧)	-		تسويات أخرى - إيضاح ج
٣٧,٨٥٠	١,٩٧٥	٣٥,٦٨٢	١٩٣		إجمالي الدخل الشامل لسنة
١٦,٤١٣	١,٢٢٧	١٥,٥٨	١٢٨		حصة المجموعة في ربح السنة، صافي

- إيضاح الأخرى - (أ)** يشمل صافي موجودات خزام التطوير 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 - انظر إيضاح (٥).
- (ج)** تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المتبقية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

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

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٣ "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 ٢٤٪ 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، تبلغ قيمة الاستثمار حالياً ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢٪. وقد تم تصنيف هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه 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 القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و١٧٢ مليون ريال سعودي للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تخفض قيمته.

(٣) دار جلوبال بي إل سي: في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً عاديًّا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً جديًّا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيراً هاماً، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(٤) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسى لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٧٩١ 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.

(٥) استثمارات مشروع كومباس المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في مشروع كومباس المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة، وذلك بشكل أساسى 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 القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها. وعليه، يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٦) شركة إيداع العقارية: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٥٠,٨ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٢٥٪ في شركة إيداع 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) أولد بارك لين ليمند: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٣,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ١٤٩٪ في شركة ١٤٩,٣٧ أولد بارك لين ليمند، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاول الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبيات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليمند يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة، خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣، ببيع أسهمها بالكامل في ١٤٩ أولد بارك لين ليمند وبلغت قيمتها الدفترية ٣,٤ ألف ريال سعودي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

(٨) 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 رسملة الأرباح المتبقية.

خلال ٢٠٢٢، قامت سهل بطرح ٣٠٪ من رأسمالها المدفوع للجمهور من خلال الطرح العام الأولي لتصبح شركة مدرجة في السوق المالية. وبالتالي، وكمجزء من هذا الطرح العام الأولي، قامت المجموعة ببيع ٤٤,٥٪ من حصتها وفقدت التأثير الهام على سهل. وعليه، تم تصنيف الحصة المحافظ عليها 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 خلال ٢٠٢٢ في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمجموعة.

السنة المنتهية في
٢٠٢٢ دسمبر ٣١

(مراجعة)
بألاف الريالات
السعودية

٨٧,١١٧	متحصلات البيع
٢١٠,٠٠٠	زانداً: القيمة العادلة للحصة المتبقية (١٠,٥٪)
(٢٥٦,٧٣٩)	ناقصاً: القيمة الدفترية للاستثمار

٤٠,٣٧٨

الربح المثبت خلال ٢٠٢٢

يتضمن الربح المثبت خلال ٢٠٢٢ ربح محقق قدره ١٠٠,٨ مليون ريال سعودي (يتمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١٧ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير متحقق قدره ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (يتمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحافظ عليها وقدرها ١٠,٥٪).

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

) 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 طولية الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الأرباح/(الخسائر) الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

السنة المنتهية في
٢٠٢٢ دسمبر ٣١
(مراجعة)
بألاف الريالات
السعودية

فترة الثلاثة أشهر
المنتهية في
٢٠٢٣ مارس ٣١
(غير مراجعة)
بألاف الريالات
السعودية

- ٢١٥,٠٤٠

الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة

٢١٠,٠٠٠	-	محول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)
٥,٠٤٠	(٣,٣٦٠)	مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المتبعة في الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة
٢١٥,٠٤٠	٢١١,٦٨٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ (تتمة)

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية (تتمة)

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	نسبة الملكية بألاف الريالات السعودية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر- أوراق مالية متداولة
٢١٥,٠٤٠	٢١١,٦٨٠	% ١٠٠	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢١٥,٠٤٠	٢١١,٦٨٠		

١٠- المدينون التجاريون والآخرون

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٧,٩٩ مليون ريال Saudi). مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى دفعات مقدمة لشراء أراضي إيرادات مستحقة
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٤٧,٣٧٨	
٥٠٥,٣٧٨	٢٨٤,٥٣٦	
٣٨١,٥٥٠	٢٧٧,٨٠٥	
١٧,٥٥٦	١٩,٩٠٦	
٤,٤٥٥,٠٥٠	٣,٨٢٩,٦٢٥	الإجمالي

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

١) أعمار النم المدينة التجارية التي لم تخضع قيمتها

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	أعمار النم المدينة التجارية التي لم تخضع قيمتها
٨٠٤,٩٧١	٥٦٣,٧٨٩	٦٠ - ٦٠ يوماً
٢٤٩,٣٦٠	٧٠٢,٠٧١	٦١ - ١٢٠ يوماً
٢٢٥,٩٧٦	٢٢٧,١٣٨	١٢١ - ١٨٠ يوماً
٢,٢٧٠,٢٥٤	١,٧٥٤,٣٨٠	أكثر من ١٨٠ يوماً
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٤٧,٣٧٨	الإجمالي

تبعد أعمار النم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن النم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٩٩٪) نم مستحقة من مبيعات الأرضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأرضي والمشاريع.

١٠ - المدينون التجاريون والآخرون (تتمة)

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين موجودات 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 بناءً 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 بتجنب أي مخصصات خسائر الائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

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

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة المخصص للمرة/ السنة	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨		
-	-		
<u>٢٧,٩٨٨</u>	<u>٢٧,٩٨٨</u>		

١١ - النقدية وشبه النقدية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	نقد في الصندوق نقد لدى البنوك	الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٢٠٣	٢٧٧		
<u>٥,٩٢٨,٦٥٤</u>	<u>٣,٨٦٦,٠٧٥</u>		
<u>٥,٩٢٨,٨٥٧</u>	<u>٣,٨٦٦,٣٥٢</u>		

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (النهاية)

١٢ - القروض

فترة الثلاثة أشهر	المنتهية في	المنتهية في	صكوك إسلامية
بألاف الريالات	٢٠٢٣ مارس	٢٠٢٢ ديسمبر	مربحة إسلامية
ال سعودية	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٧,١٢٥,٠٠٠	٥,٢٥٠,٠٠٠		
٣,٧١٥,٣٠٢	٣,١٢٨,١٣٦		
<u>١٠,٨٤٠,٣٠٢</u>	<u>٨,٣٧٨,١٣٦</u>		
<u>(٦٦,٥٢٣)</u>	<u>(٥٩,٠٦٠)</u>		
<u>١٠,٧٧٣,٧٧٩</u>	<u>٨,٣١٩,٠٧٦</u>		
<u>(٢,٩٥٩,٤٨٤)</u>	<u>(٩٤١,٢٥٥)</u>		
<u>٧,٨١٤,٢٩٥</u>	<u>٧,٣٧٧,٨٢١</u>		

ناقصاً: تكاليف المعاملات غير المطفأة (ايضاح ١٢ ب)
 القروض في نهاية الفترة/ السنة

ناقصاً: قروض - جزء متداول
 قروض - جزء غير متداول

فترة الثلاثة أشهر	المنتهية في	المنتهية في	خلال سنة
بألاف الريالات	٢٠٢٣ مارس	٢٠٢٢ ديسمبر	في السنة الثانية
ال سعودية	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
٢,٩٦٤,٢٥	٩٤٤,٢١٢		أكثر من خمس سنوات
٨٧٩,٩٩٨	٣,٠٨٤,٤٤٠		
٦,٦٧٣,٤٩٩	٤,٠٠٨,٠٨٤		
٣٢٢,٦٠٠	٣٤١,٤٠٠		
<u>١٠,٨٤٠,٣٠٢</u>	<u>٨,٣٧٨,١٣٦</u>		
			الإجمالي

ب) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

فترة الثلاثة أشهر	المنتهية في	المنتهية في	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
بألاف الريالات	٢٠٢٣ مارس	٢٠٢٢ ديسمبر	إضافات خلال الفترة/ السنة
ال سعودية	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	الإطفاء المحمول للفترة/لسنة (ايضاح ٢٠)
٥٤,٥٦٥	٦٦,٥٢٣		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٣٦,٧٥٥	٣٨		
<u>(٢٤,٧٩٧)</u>	<u>(٧,٥٠١)</u>		
<u>٦٦,٥٢٣</u>	<u>٥٩,٠٦٠</u>		

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (انتهاء)

١٢ - القروض (انتهاء)

ج) تحليل القروض:

الصكوك الإسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٥,٢٥٠ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

(١) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.

(٢) 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.

(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 ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والمتحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محفوظ 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.

تضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

المرابحة الإسلامية

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

ملخص المرباحات:

طويلة الأجل	قصيرة الأجل	الرصيد القائم	تاريخ الاستحقاق
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
٤٢,٨٥٧	١٧١,٤٢٩	٢١٤,٤٨٦	٢٠٢٤
٩١٦,٦٦٧	٦٣٣,٣٣٣	١,٥٥٠,٠٠٠	٢٠٢٥
٤١٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	٢٠٢٧
١٦٩,٢٠٠	١٨,٨٠٠	١٨٨,٠٠٠	٢٠٢٨
٦٤٥,٢٠٠	٨٠,٦٥٠	٧٢٥,٨٥٠	٢٠٣٢
٢,١٨٣,٩٢٤	٩٤٤,٢١٢	٣,١٢٨,١٣٦	الإجمالي

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٤,٠٤٪ للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ : ٦,٤٧٪).

تضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (أنتهاء)

١٢ - 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 المدفوعات 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 بالالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة مخصص التزامات منافع الموظفين:

فترة الثلاثة أشهر	السنة المنتهية في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢٣ مارس	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	السعودية			
٢٢,٥٥٠		٢٦,٩١١		
٦,٤٨٥		٩٥٩		
٢,٢٦٢		-		
(٤,٣٨٦)		(٢٧١)		
<u>٢٦,٩١١</u>		<u>٢٧,٥٩٩</u>		

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
 المحمول على المصاريف خلال الفترة/السنة
 خسارة إعادة القياس
 مدفوع خلال الفترة/ السنة
 الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٤ - الدائنون التجاريين والآخرون

فترة الثلاثة أشهر	السنة المنتهية في	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢٣ مارس	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	السعودية			
١,٣٩٣,٧٩٧		١,١٣٣,٧١٢		مطلوبات عقود (إيضاح ١٤)
٢٧٢,٠١٧		٢٨٣,٦٣٥		إيرادات غير مكتسبة
٥٠٩,٩٧١		٢٧٦,٢٢٢		مبالغ مستحقة الدفع
١٨٦,٩٣٦		١٨٧,١٧٦		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)
٣٠٥,٦٧٩		١٧٠,٨٨٨		دائنون تجاريون
٣٥,٣٠٩		٣٥,٢٩٣		توزيعات أرباح مستحقة
-		٢٦,٢٠٧		أخرى
<u>١٧,٨٧٤</u>		<u>٧,٥٥٤</u>		الالتزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)
<u>٤,٧٢١,٥٨٣</u>		<u>٤,١٢٠,٦٨٧</u>		الإجمالي

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)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣ (نتمة)

٤- الدائنون التجاريون والآخرون (نتمة)

/) مطلوبات العقود

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

فترة الثلاثة أشهر		الرصيد في بداية الفترة/ السنة
السنة المنتهية في	المنتهية في	
٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٢٠٢٣ مارس ٣١	دفعات مقدمة محصلة خلال الفترة/ السنة
(مراجعة)	(غير مراجعة)	توقف عن إثبات استبعاد مفترض (إيضاح أ)
بألاف الريالات	بألاف الريالات	تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/السنة
ال سعودية	ال سعودية	
١,٨٨٨,٢٥٧	١,٣٩٣,٧٩٧	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٥٣٩,٧٨٤	-	
-	(٢١٤,٦٠١)	
(١,٠٣٤,٢٤٤)	(٤٥,٤٨٤)	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,١٣٣,٧١٢	

(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها ٢١٤,٦٠١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة. انظر إيضاح .٢٩

٥- مخصص الزكاة

/) الحركة في مخصص الزكاة:

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

فترة الثلاثة أشهر		الرصيد في بداية الفترة/ السنة
السنة المنتهية في	المنتهية في	
٢٠٢٢ ديسمبر ٣١	٢٠٢٣ مارس ٣١	المحمول للفترة/السنة
(مراجعة)	(غير مراجعة)	الزكاة المحملة وفقاً للربوط النهائية للسنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤
بألاف الريالات	بألاف الريالات	مدفع خلال الفترة/ السنة
ال سعودية	ال سعودية	
٣٣٦,٦٣٣	٣٨٦,٤٥٢	مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/السنة
١٢,٨٢٧	٣,٠١٦	
١٣٣,٨٣٩	-	
(٩٦,٨٤٧)	(٤٢,٤٤٢)	
٣٨٦,٤٥٢	٣٤٧,٠٢٦	

ب) يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٢.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

١٦ - رأس المال

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ ٣١ (مراجعة)
بألف ريالات السعودية	بألف ريالات السعودية

رأس المال المصرح به:

١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠

١٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
 لأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل وقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي:
 في بداية الفترة/ السنة
 في نهاية الفترة/ السنة

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)

قامت المجموعة على نحو متحفظ بإثبات إيراداتها من المشاريع التي تم الانتهاء منها بشكل كبير، ومع ذلك لا تزال المجموعة في انتظار الحصول على إخلاء طرف من الجهات التنظيمية المعنية بشأن الالتزامات المكتملة. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة.

تفصيل الإيرادات	بيع عقارات سكنية	بيع عقارات تطويرية	أسس الإثبات
- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	- عند نقطة من الزمن	٣١ مارس ٢٠٢٢
- عند نقطة من الزمن	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	- على مدى زمني - المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥	٣١ مارس ٢٠٢٣
١٠٦٣,٦٨٢	٩٥٥,٧٥٥	٤٥٣,٥٩	٤٥,٤٨٤
٣٨,٠٣٧	٣٠,٨٩٧	٣٨,٠٣٧	٣٨,٠٣٧
٣٧,٠١١	-	٣٧,٠١١	٣٧,٠١١
٢٧,١٠٠	٣٢,٤٣٧	٢٧,١٠٠	٢٧,١٠٠
١,٦١٩,٣٣٩	٧٦٤,٣٢٣		

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تنمية)

١٨ - تكلفة الإيرادات

للثلاثة أشهر المنتهية في			
		٣١ مارس	٢٠٢٢
		٢٠٢٣	٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	بألاف الريالات		
السعودية	السعودية		
٩٩٢,٨٦٨	٤٣٤,٩٧٣		
٥٥,١٢٥	١٩,٩٣٤		
٨,٥٦٧	٨,٥٧٦		
<u>١,٠٥٦,٥٦٠</u>	<u>٤٦٣,٤٨٣</u>		
		تكلفة عقارات تطويرية	
		تكلفة عقارات سكنية	
		تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (انظر إيضاح ٥)	
		الإجمالي	

١٩ - المصارييف العمومية والإدارية

للثلاثة أشهر المنتهية في			
		٣١ مارس	٢٠٢٢
		٢٠٢٣	٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	بألاف الريالات		
السعودية	السعودية		
٦٠,٩٢٣	٥٢,٩٤٤		
٢,٧٧٠	٢,٨٠٦		
<u>٦٣,٦٩٣</u>	<u>٥٥,٧٥٠</u>		
		مصاريف عمومية وإدارية	
		استهلاك (انظر إيضاح ٧ و ١٢٣)	
		الإجمالي	

٢٠ - تكاليف التمويل

للثلاثة أشهر المنتهية في			
		٣١ مارس	٢٠٢٢
		٢٠٢٣	٢٠٢٣
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بألاف الريالات	بألاف الريالات		
السعودية	السعودية		
١٢٦,٤٥٢	١٢٠,٣٣٢		
١٩,١٢٣	٦٥,٢٢٣		
٨٢	٧٥		
٧,١٩٤	٧,٥٠١		
<u>١٥٢,٨٥١</u>	<u>١٩٣,١٤١</u>		
		أعباء مالية على الصكوك	
		أعباء على المرابحات الإسلامية	
		أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ ب)	
		اطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)	
		الإجمالي	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣ (بتمة)

٢١ - الإيرادات الأخرى، صافي

للثلاثة أشهر المنتهية في	
٢٠٢٢ مارس ٣١	٢٠٢٣ مارس ٣١
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
-	-
١٦,١٠٨	٤٤,٣٢٧
<u>١٦,١٠٨</u>	<u>٤٤,٣٢٧</u>

توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية
إيرادات أخرى، صافي
الإجمالي

٢٢ - ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

للثلاثة أشهر المنتهية في	
٢٠٢٢ مارس ٣١	٢٠٢٣ مارس ٣١
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بألاف الريالات	بألاف الريالات
ال سعودية	ال سعودية
-	-
٢٢١,٠١٨	١١٧,٦٢٥
<u>٢٢١,٠١٨</u>	<u>١١٧,٦٢٥</u>

ربح السهم
لفرض الربح الأساسي للسهم
(صافي ربح الفترة)

العدد	بالعدد
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠
<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠</u>

عدد الأسهم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
لفرض الربح الأساسي للسهم
الإجمالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (لتقطة)

٢٢ - ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

ج) موجودات حق الاستخدام

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

فترة الثلاثة أشهر	
السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ٣١ (مراجعة)	المنتهية في ٢٠٢٣ ٣١ (غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
١٤,٢٣٤	٢٨,٨٥١
-	(١٤,٧٠١)
١٤,٦١٧	-
٢٨,٨٥١	١٤,١٥٠
٥,٧٢٨	١١,١٧٦
-	(٤,٧٩٩)
٥,٤٤٨	٥٧٣
١١,١٧٦	٦,٩٥٠
١٧,٦٧٥	٧,٢٠٠

التكلفة:

في بداية الفترة/ السنة
 استبعاد مفترض (إيضاح أ)
 إضافات خلال الفترة/ السنة
 في نهاية الفترة/ السنة

الاستهلاك المتراكم:

في بداية الفترة/ السنة
 استبعاد مفترض (إيضاح أ)
 المحمل 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 الأولية الموحدة الموجزة.

د) التزامات الإيجار

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

فترة الثلاثة أشهر	
السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ٣١ (مراجعة)	المنتهية في ٢٠٢٣ ٣١ (غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
١٤,٣٠٧	٢٩,٨٧٤
١٤,٦١٧	-
-	(١٣,٧٥٦)
٩٥٠	٧٥
٢٩,٨٧٤	١٦,١٩٣
٦,٠٦٧	١٢,٠٠٠
-	(٣,٤٧٨)
٥,٩٣٣	١١٧
١٢,٠٠٠	٨,٦٣٩
١٧,٨٧٤	٧,٥٥٤

الالتزامات

في بداية الفترة/ السنة
 إضافات خلال الفترة/ السنة
 استبعاد مفترض (إيضاح أ)
 تكلفة التمويل لل فترة/ للسنة (إيضاح ٢٠)
 في نهاية الفترة/ السنة
 المبالغ المدفوعة

في بداية الفترة/ السنة

استبعاد مفترض (إيضاح أ)
 مدفوع خلال الفترة/ السنة
 في نهاية الفترة/ السنة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٢٣ - ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والآخرين في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.
(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بصفتي قيمة دفترية قدرها ٩,٩٠٢ ألف ريال سعودي و ١٠,٢٧٨ ألف ريال سعودي، على التوالي، نتيجة فقدان السيطرة. انظر إيضاح .٢٩

٥) الحد الأدنى لدفعات الإيجار
فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار غير المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	المبالغ المستحقة: خلال سنة بين سنة إلى خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الإجمالي
٦,٧٤٩	٤,٩٢٠	
١١,٦٤٦	٥,٣٧٩	
٨٧٣	-	
١٩,٢٦٨	٨,٢٩٩	

ب: المجموعة كمؤجر

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

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

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٣١ (غير مراجعة)	الإجمالي
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	الإجمالي
٨٤,٥٢٣	١١٠,٦٨٧	
١٦٠,٧٤٤	٢١٩,٣٧٩	
٦٢,٩٨٧	٦٣,٩٥٦	
٣٠٨,٢٥٤	٣٩٤,٠٢٢	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (اتنة)

٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

(أ) 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 الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ٤) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

فترة الثلاثة أشهر	السنة المنتهية في	المنتهية في	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
بألاف الريالات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ مارس ٢٠٢٣	دفعات مقدمة مسددة خلال الفترة/ السنة
ال سعودية	(مراجعة)	(مراجعة)	تكلفة التمويل محملة للفترة/ لسنة
١٨٦,٤٣٥		١٨٦,٩٣٦	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
(٤٥٩)		-	
٩٦٠		٤٤٠	
١٨٦,٩٣٦		١٨٧,١٧٦	

(ب) تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

لثلاثة أشهر المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٣	٣١ مارس ٢٠٢٢	مكافآت قصيرة الأجل
(مراجعة)	(مراجعة)	بألاف الريالات	مكافأة نهاية الخدمة
ال سعودية			
٢,٩٧٤		٢,٢٨٥	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
٢٤٨		١٨٥	
-		-	الإجمالي
٣,٢٢٢		٢,٤٧٠	

(ج) 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 تغير مشاري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح ١٠):

فترة الثلاثة أشهر	المنتهية في	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال الفترة/السنة
بألاف الريالات	٣١ مارس ٢٠٢٣	تحصيلات من سهل
ال سعودية	(مراجعة)	
٣,٨٠٣		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
(٣,٨٠٣)		
-		

خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين 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 تحصيلها كمصاروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكالفة المحملة على قائمة الربع أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٢١ مارس ٢٠٢٣: ٩٥٩ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦,٤٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٢١ مارس ٢٠٢٣: ٢٦٢ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٣٨٠ 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 تكالفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس المال للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلث من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من السكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٥-٣ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتواافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للأصدارات 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 الاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة). 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 ٢٠٢٢ ديسمبر ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ مارس ٢١ (غير مراجعة)	نسبة الرفع المالي
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية	قروض إسلامية نقدية وشبه نقدية
١٠,٧٧٣,٧٧٩ (٥,٩٢٨,٨٥٧)	٨,٣١٩,٠٧٦ (٣,٨٦٦,٣٥٢)	حقوق المساهمين نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية
٤,٨٤٤,٩٢٢	٤,٤٥٢,٧٢٤	
١٩,٦٠٤,١٢٨	١٩,٧١٨,٣٩٣	
%٢٥	%٢٣	

٤٧ - إدارة المخاطر المالية

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

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وذمم مدينة تجارية وأخرى، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها 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 العمولات أو الأدوات المماثلة.

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

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

مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتاجة لأخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد ساري تجارياً وقابل للتنفيذ نظامياً 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 بالبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. ومع ذلك، تقوم المجموعة في تلك الحالات بتاجيل التسلیم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدوداً.

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

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

السنة المنتهية في ٢٠٢٢ ٣١ (مراجعة)	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠٢٣ ٣١ (غير مراجعة)	نقدية وشبيه نقدية مديونون تجاريين، صافي موجودات أخرى
بألاف الريالات ال سعودية	بألاف الريالات ال سعودية	الإجمالي
٥,٩٢٨,٨٥٧	٣,٨٦٦,٣٥٢	
٣,٥٥٠,٥٦١	٣,٢٤٧,٣٧٨	
٩٠٤,٤٨٩	٥٨٢,٢٤٧	
١٠,٣٨٣,٩٠٧	٧,٦٩٥,٩٧٧	

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

٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تنمية)

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. وتتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عائمة والمتقد عليها بشأن تسهيلات المرااحة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

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

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 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 ٤,٧٨٪ و ٥,١٩٪ (٣,٧٤٪ و ٤,٧٨٪ لعام ٢٠٢٢)، وتراوح معدل سايبور بين ٥,٦٩٪ و ٥,٢٥٪ (٤,٢٧٪ و ٥,٨٩٪ لعام ٢٠٢٢).

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

فترة الثلاثة أشهر	
السنة المنتهية في	المنتهية في
٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر (مراجعة)	٢٠٢٣ ٣١ مارس (غير مراجعة)
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية
٩,٢٨٨	٧,٨٢٠
(٩,٢٨٨)	(٧,٨٢٠)
٢٥ + نقطة أساس	
٢٥ - نقطة أساس	

إن صافي ربح المجموعة قد يتاثر بالميلن 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 المرفقة لعدم وجود رسملة لتكليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

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

لتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حينما 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 لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكيات عالية ونظم يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة ل توفير الموارد المطلوبة لوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

بلغ إجمالي المتوسط المرجع لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٤,٧٠٤٪ للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٤,٦٤٪).

لمزيد من التفاصيل انظر الإيضاحات ١٤ و ١٢.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
 لفترة ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (تتمة)

٢٧ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة لاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

٣١ مارس ٢٠٢٣ (غير مراجعة)									
٢٠٢٢ (مراجعة)									
الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	من سنة إلى ٣ سنوات	خلال ٣ أشهر	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية									
قرصان إسلامية	٩,٧٦٦,٣٧١	-	٤,٤٤١,٥٧٢	٢,٥٢٠,١٩١	١,١٢٢,٧١٨	٣١٠,٥٤٧			
مكافأة نهاية الخدمة	٢٧,٥٩٩	٢٧,٥٩٩	-						
دالنون تجاريون وأخرون	٢,١٢٠,٦٨٧	٢١٣,٣٨٢	٤١,٣٤٧	٧,٥٥٤	٣١٨,٩٢٨	١,٤٦٢,٦٣٠	٧٦,٨٤٦		
الإجمالي	١١,٩١٤,٦٥٧	٢٤٠,٩٨١	٤١٢,٦٩٠	٤,٤٤٩,١٢٦	٣,٨٣٩,١١٩	٢,٥٨٥,٣٤٨	٣٨٧,٣٩٣		
الإجمالي	بدون تاريخ استحقاق محدد	أكثر من ٥ سنوات	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	من سنة إلى ٣ سنوات	خلال ٣ أشهر	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية									
قرصان إسلامية	١٢,٥٦٩,٠٢٦	-	٣٥٢,٥٤٣	٧,٣٢٦,٧١٤	١,٣٥٤,١٧٩	١,٠٦٧,٣٤١	٢,٤٦٨,٢٤٩		
مكافأة نهاية الخدمة	٢٦,٩١١	٢٦,٩١١	-						
دالنون تجاريون وأخرون	٢,٧٢١,٥٨٢	١٨٦,٩٣٦	٤٦,٢٢٥	١٢٧,٩٤٠	٥٢٦,٦٤٠	١,٧٠٩,٦٦٠	١٢٤,١٨١		
الإجمالي	١٥,٣١٧,٥١٩	٢١٢,٨٤٧	٣٩٨,٧٦٨	٧,٤٥٤,٦٥٤	١,٨٨٠,٨١٩	٢,٧٧٧,٠٠١	٢,٥٩٢,٤٢٠		

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 يسرع صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. ونظرًا لأن معاملات الشركة بعملات أجنبية، عدا الدولار الأمريكي، تعتبر غير هامة، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر السعر

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

٢٨ - التعهادات والالتزامات المحتملة

لأكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من التزاميات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (١١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢١٠ مليون ريال سعودي) والالتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧٤ مليون ريال سعودي).

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

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: لا يوجد).

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

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣ (انتهاء)**

٢٩- الاستبعاد المفترض بشأن إصدار أسهم من قبل شركة تابعة

في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً عاديًّا للأكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهماً جديداً من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

تم التوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات دار جلوبال بي إل سي نتيجة فقدان السيطرة. وبلغت القيمة العادلة المعاد قياسها للحصة المحتفظ بها ١,١ مليار ريال سعودي ولم يتم إثبات أي ربح/خسارة عن إعادة قياس الحصة المحتفظ بها في الشركة الزميلة.

٣٠- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١ ذو القعدة ١٤٤٤هـ (الموافق ٢١ مايو ٢٠٢٣).