

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
٦ - ١	تقرير المراجع المستقل عن القوائم المالية الموحدة
٧	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٤ - ١١	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري - شركة مساهمة سعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم جميعًا بلفظ "المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### أمور المراجعة الرئيسية

إن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)  
وفيما يلي وصف لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بتقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛</li> <li>• لقد حصلنا على فهم لضوابط الرقابة المتعلقة بعملية التقييم الداخلي، و قمنا بإجراء اختبارات تتبع للضوابط الرئيسية ذات الصلة لتقييم تصميمها وتطبيقها؛</li> <li>• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات موظفي الإدارة المشاركين في عملية التقييم؛</li> <li>• قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>• قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية مثل الهامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي؛</li> <li>• قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخارجية والداخلية مثل المعاملات العقارية القابلة للمقارنة ومعاملات البيع الفعلية للمجموعة؛</li> <li>• قمنا باختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛</li> <li>• قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة فيما يتعلق بالطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.</li> </ul>	<p><b>الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية</b></p> <p>تحتفظ الشركة بالعقارات التطويرية لغرض التطوير والبيع خلال دورة أعمالها العادية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات التطويرية ٢٥,٠٩ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٠,٩٩ مليار ريال سعودي).</p> <p>يتم قياس جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغرض التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.</p> <p>خلال السنة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محافظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات التطويرية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لأنه يتضمن تقديرات وأحكام هامة ومن الممكن أن يؤثر التغير في تقدير المجموعة للهوامش ومتوسط معدل العائد المحاسبي بشكل جوهري على تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات التطويرية في إيضاح ٢,٧، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات التطويرية في الإيضاح ٦ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية</b></p> <p>تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض في القيمة (إن وجد).</p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية ٩٤٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤: ٩٨٣ مليون ريال سعودي). وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقدرها ١,٣٦ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤: ١,٤٦ مليار ريال سعودي) في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من خلال خبير تقييم مستقل يمتلك مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة في قطاع العقارات.</p> <p>تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. كما تم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال استقراء وتسوية إيرادات الإيجار الحالية بناءً على الإشغال الأمثل للعقارات، ورسملتها بعد ذلك بمعدل إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة المقدرّة الموضحة في إيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة.</p> <p>يعتبر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية أمرًا من أمور المراجعة الرئيسية لاعتماده الكبير على مجموعة من الافتراضات، بما في ذلك قيم الإيجار المتوقعة ومعدل الإشغال ومعدل رسملة الدخل.</p> <p>تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية للمجموعة بشأن العقارات الاستثمارية في إيضاح ٢,٦، كما تم الإفصاح عن الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٣، وتم تقديم الإفصاحات ذات الصلة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.</p>	<p>كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قمنا بمطابقة قيمة جميع العقارات المحتفظ بها في نهاية السنة مع نتائج التقييم الواردة في تقرير التقييم الصادر عن الخبير المستقل الذي استعانت به الإدارة؛</li> <li>• قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به؛</li> <li>• على أساس العينة، وبمساعدة الخبير المستقل الذي استعنا به، قمنا بما يلي:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقييم مدى ملائمة طرق التقييم والافتراضات والتقديرية المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛</li> <li>• إجراء مناقشات مع الإدارة وتقييم الافتراضات المعنية المستخدمة بناءً على بيانات السوق حيثما أمكن؛</li> <li>• اختبار مدى ملاءمة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية مثل معدل رسملة الدخل، وتكاليف التشغيل، والقيمة الإيجارية المتوقعة ومعدل الإشغال؛</li> <li>• اختبار تحليل الحساسية الذي أخذ بعين الاعتبار أثر التغيرات في الافتراضات على نتيجة تقييم الانخفاض في القيمة؛</li> <li>• تقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة فيما يتعلق بالطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحليل الحساسية.</li> </ul> </li></ul>

## تقرير المراجع المستقل (تمة) إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥  
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة  
لعام ٢٠٢٥، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة  
لعام ٢٠٢٥ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند  
القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع  
المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٥، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر  
للمكلفين بالحوكمة.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في  
المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام  
الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف  
جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ  
الاستمرارية والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم  
تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

## تقرير المراجع المستقل (تمة) إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة. وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهريّة في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)  
إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا. كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٤ رمضان ١٤٤٧ هـ  
(٣ مارس ٢٠٢٦)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٩٨٣,٠٠٠	٩٤٥,٧٤٣	٥	الموجودات
٢٠,٨٧٧,٢٦٥	٢٥,٠٩٠,٦١٤	٦	الموجودات غير المتداولة
٨٩,٦١٤	٧١,٣٨٤	٧ و ١٢٣	عقارات استثمارية، صافي
٢,٦٢٨,٣٥٦	٢,٩٨٢,٩٥٤	٨	عقارات تطويرية طويلة الأجل
١٩٠,٨٩٠	١٧٣,٤٦٠	٩	ممتلكات ومعدات، صافي
٧٩٩,٠٨٢	١,١٠٨,٠٣٠	٢٤	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢٥,٥٦٨,٢٠٧	٣٠,٣٧٢,١٨٥		استثمارات في موجودات مالية
			قرض إلى جهة ذات علاقة
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١١١,٨٧٤	٢,٤٠٧	٦	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٤,٥٠٣,٤٧٦	٣,٧٢٠,٧٣٦	١٠	مدينون تجاريون وآخرون
٣١,٩٩٣	٣٧,٢١١		مخزون
٦,٧٢٤,٦٧٢	٧,٤٨٠,٤٢٢	١١	نقدية وشبه نقدية
١١,٣٧٢,٠١٥	١١,٢٤٠,٧٧٦		إجمالي الموجودات المتداولة
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	٤١,٦١٢,٩٦١		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٨,٠٨٥,٨٢٦	١٢,٩٧٧,٦٢١	١٢	قروض - جزء غير متداول
٣٨,٥١٧	٤١,٨٣٥	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٨,١٢٤,٣٤٣	١٣,٠١٩,٤٥٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣,٣٣٧,٩٣٢	٢,٨٧٦,٨٢٦	١٢	قروض - جزء متداول
٤,٠٦١,٧١٦	٣,٠٦٠,٢٦٦	١٤	دائنون تجاريون وآخرون
٣١٥,٥١٧	٤٢٣,٣٢٧	١٥	مخصص الزكاة
٧,٧١٥,١٦٥	٦,٣٦٠,٤١٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٥,٨٣٩,٥٠٨	١٩,٣٧٩,٨٧٥		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١,٣٤١,١٧٨	١,٣٤١,١٧٨		احتياطي نظامي
(١١,٩٠٤)	(١٢,١١٢)		احتياطيات أخرى
٨,٩٦٥,٣٣٤	١٠,٠٩٨,٢٢٨		أرباح مبقاة
٢١,٠٩٤,٦٠٨	٢٢,٢٢٧,٢٩٤		حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم
٦,١٠٦	٥,٧٩٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢١,١٠٠,٧١٤	٢٢,٢٣٣,٠٨٦		إجمالي حقوق المساهمين
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	٤١,٦١٢,٩٦١		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٧٥٩,٠٢٢	٣,٨٩٩,٨٠٢	١٧
(٢,١٥٩,٠١٤)	(٢,٠٥٦,١٩٣)	١٨
١,٦٠٠,٠٠٨	١,٨٤٣,٦٠٩	
(٢٦٥,٩٠١)	(٢٥٦,٥٥٨)	١٩
١,٣٣٤,١٠٧	١,٥٨٧,٠٥١	
(٨٥٣,٩٠٦)	(١,٠٣٧,٤٧٩)	٢٠
٦٣,٥١٣	٣٣٧,٢٠٢	١٨
٢٦٤,٨١٩	٤٦٧,٤٨٧	٢١
٨٠٨,٥٣٣	١,٣٥٤,٢٦١	
(٢٠,٥٩٥)	(٢٢٠,٣٤١)	١١٥
٧٨٧,٩٣٨	١,١٣٣,٩٢٠	
١٨,٩٠٢	-	٢٩
٨٠٦,٨٤٠	١,١٣٣,٩٢٠	
٧٨٨,٩٣١	١,١٣٤,١٨٢	
١٨,٩٠٢	-	
٨٠٧,٨٣٣	١,١٣٤,١٨٢	
٨٠٧,٨٣٣	١,١٣٤,١٨٢	
(٩٩٣)	(٢٦٢)	
٨٠٦,٨٤٠	١,١٣٣,٩٢٠	
١٧٧	(١,٣٤٠)	١٣
(٦,١٦٩)	١٧,٢٢٢	١٨
(٨٤٠)	(١٧,٤٣٠)	٩
(٦,٨٣٢)	(١,٥٤٨)	
٨٠٠,٠٠٨	١,١٣٢,٣٧٢	
٧٨٢,٠٩٩	١,١٣٢,٦٨٦	
١٨,٩٠٢	-	
٨٠١,٠٠١	١,١٣٢,٦٨٦	
٨٠١,٠٠١	١,١٣٢,٦٨٦	
(٩٩٣)	(٣١٤)	
٨٠٠,٠٠٨	١,١٣٢,٣٧٢	
٠,٧٣	١,٠٥	
٠,٠٢	-	
٠,٧٥	١,٠٥	

٢٢  
Arnan Khatib

٢٢  
Arnan Khatib

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم						
حقوق الملكية	الاحتياطي	الأخرى	الأرباح المبقاة	الإجمالي	حقوق السيطرة	إجمالي حقوق الملكية
رأس المال	النظامي	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(١١,٩٠٤)	٨,٩٦٥,٣٣٤	٢١,٠٩٤,٦٠٨	٦,١٠٦	٢١,١٠٠,٧١٤
-	-	-	١,١٣٤,١٨٢	١,١٣٤,١٨٢	(٢٦٢)	١,١٣٣,٩٢٠
-	-	-	-	(١,٢٨٨)	(٥٢)	(١,٣٤٠)
-	-	(٢٠٨)	-	(٢٠٨)	-	(٢٠٨)
-	-	(٢٠٨)	١,١٣٢,٨٩٤	١,١٣٢,٦٨٦	(٣١٤)	١,١٣٢,٣٧٢
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(١٢,١١٢)	١٠,٠٩٨,٣٢٨	٢٢,٢٢٧,٢٩٤	٥,٧٩٢	٢٢,٢٣٣,٠٨٦
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٢٦,٣٩٥	٨٥,٠٢٤	٨,١٤٦,٤٦٢	٢٠,٢٩١,٨٨١	-	٢٠,٢٩١,٨٨١
-	-	-	٨٠٧,٨٣٣	٨٠٧,٨٣٣	(٩٩٣)	٨٠٦,٨٤٠
-	-	(٧,٠٠٩)	-	(٧,٠٠٩)	-	(٧,٠٠٩)
-	-	(٧,٠٠٩)	٨٠٨,٠١٠	٨٠١,٠٠١	(٩٩٣)	٨٠٠,٠٠٨
-	-	-	-	-	٧,٢٢٦	٧,٢٢٦
-	-	-	-	-	٢,٦٧٩	٢,٦٧٩
-	-	-	١,٧٢٦	١,٧٢٦	(٢,٨٠٦)	(١,٠٨٠)
-	-	(٨٩,٩١٩)	٨٩,٩١٩	(٨٩,٩١٩)	-	-
-	٨٠,٧٨٣	-	(٨٠,٧٨٣)	-	-	-
١٠٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(١١,٩٠٤)	٨,٩٦٥,٣٣٤	٢١,٠٩٤,٦٠٨	٦,١٠٦	٢١,١٠٠,٧١٤

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٠٨,٥٣٣	١,٣٥٤,٢٦١	
١٨,٩٠٢	-	
٨٢٧,٤٣٥	١,٣٥٤,٢٦١	
٥٦,٤٩٩	٥٣,٩٦٧	١٢٣ و ٧٠٥
٤,١٠٨	٦,٦١٢	١٣
٨٥٣,٩٠٦	١,٠٣٧,٤٧٩	٢٠
(٦٣,٥١٣)	(٣٣٧,٢٠٢)	١٨
٢٤٦	٢٦	١٢٣
١١,٧١٣	٧,٥٤٢	١٠ ب
(٢٥,٣٢٠)	-	٢٢٩
٩,٢٠٥	-	١٣٠
(١,١٦٥)	-	١٣٠
١,٦٧٣,١١٤	٢,١٢٢,٦٨٥	
(٨٢٧,٢٧٦)	(٤,١٠٠,٠٣٧)	
(٥٥٠,٤٠٦)	٧٧٥,١٩٨	
(٩,٤٢٥)	(٥,٢١٨)	
١,٣٦٨,٨٤٩	(٩٩٢,٣٥٠)	
١,٦٥٤,٨٥٦	(٢,١٩٩,٧٢٢)	
(٨٢٢,١٩٧)	(١,٠٠٢,٣٢٩)	
(١٦,٠٢٢)	(١١٢,٥٣١)	١١٥
(٢,١٦٧)	(٤,٦٣٤)	١٣
٨١٤,٤٧٠	(٣,٣١٩,٢١٦)	
-	(١٧٤)	١٨
(٩,٤٢٤)	(٣,٦٣٣)	٧
١٩٨	١,٥٨١	٧
(٧٩٩,٠٨٢)	(٣٠٨,٩٤٨)	٢٤ ج
٨,٠٠٩	-	١٣٠
(٣٥,٤٨٤)	-	٢٩ ج
(٨٣٥,٧٨٣)	(٣١١,١٧٤)	
١,٣٠٧,٧٤٤	٤,٣٩٥,٥٣٩	
(١١,٥٩٢)	(٩,٣٩٩)	٢٣ ب
١,٢٩٦,١٥٢	٤,٣٨٦,١٤٠	
١,٢٧٤,٨٣٩	٧٥٥,٧٥٠	
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢	
٦,٧٢٤,٦٧٢	٧,٤٨٠,٤٢٢	١١
١١,٣٣٥	٣,٨٤٥	٦,٥
(٨٤٠)	(١٧,٤٣٠)	٩
٣,٨٠١	٢٩٩	١٢٣
(٦,١٦٩)	١٧,٢٢٢	٨
٢٢٠	-	٥
٣٢,٢٦٢	-	٨

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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 ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٧/١٨ م). 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، يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتُدير 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 ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥ هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨ م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية، وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

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

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

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

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة كومباس بروجيكت للمقاولات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٨/٦/١٧ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/١٦ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٧٠٨ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة مساعي الإنجاز للتشغيل والصيانة - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة ٨٠٪ (بصورة مباشرة وغير مباشرة)، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٥١٤٥٤ بتاريخ ١٤٤٥/١٢/٤ هـ الموافق (٢٠٢٤/٦/١٠ م)، وهي مرخص لها مزاولة أعمال ترميم المباني السكنية وغير السكنية، والبيع بالتجزئة للأجهزة الإلكترونية والكهربائية المنزلية، وتحليل النظم، وتطوير العقارات السكنية باستخدام أساليب البناء الحديثة. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تبدأ الشركة التابعة عملياتها بعد.

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

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس استمرارها في العمل كمنشأة مستمرة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في السنة الحالية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ وتطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي ٢١	تعديلات	- تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف.
---------------------------	---------	--

إن تطبيق هذه التعديلات على المعيار لم ينتج عنه أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات المقدمة في القوائم المالية الموحدة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي سيتم يتم تطبيقها عند سريانها واعتمادها من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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 الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨	تعديلات	- تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك، وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى.
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعايير المحاسبة الدولي ٧	تعديلات	- توضح التعديلات إلغاء إثبات الالتزامات المالية في "تاريخ التسوية" وتسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية بشروط معينة، وتوضح خصائص التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بأداء المنشأة فيما يتعلق بجوانب البيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، كما توضح معالجة الأصول المالية التي لها ميزة عدم الرجوع والأدوات المرتبطة تعاقدياً، وتتطلب إفصاحات إضافية عن الأصول والالتزامات المالية التي لها شروط تعاقدية تشير إلى حدث محتمل (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة)، وأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، وتوضح العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦.
عدة معايير دولية للتقرير المالي	تحسينات سنوية	- توضيحات وتعديلات تتعلق بعدة معايير دولية للتقرير المالي ضمن برنامج التحسين السنوي، تتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي ١، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠، ومعايير المحاسبة الدولي ٧. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	معايير جديد	- متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع المحددة والمجاميع الفرعية. كما يتطلب المعيار أيضاً الإفصاح عن مقياس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها. وتقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر التعديلات، إن وجد، على قوائمها المالية الموحدة الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧ أو بعد ذلك التاريخ.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٣-٢ التعرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة الفترات المعروضة، ما لم 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 تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

### الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر 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 المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زانداً 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 مهيمنة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية 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 الموحدة.

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

### الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية 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 الموحدة 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 وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

طريقة حقوق الملكية (تتمة)

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 لصادفي 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 لصادفي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ ( أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة فبتاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية 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.

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 تكبدها بصورة مشتركة؛
- حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة 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 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.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٥-٢ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمتكبدة 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 تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

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

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

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

### ٦-٢ العقارات الاستثمارية

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

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

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:

المباني	٣٪
---------	----

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 الموحدة للفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### 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. ويتكون 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 وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض 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، وتكاليف 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 بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، 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 ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل 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 قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

### 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. وخلال السنة، لم تقم المجموعة برسمة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

### ١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي 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 المتكبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

#### 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 ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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 التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

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

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

- 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 تنطبق 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 منذ الإثبات الأولى، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

#### الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحفظ 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 ائتمان 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 والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة 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 تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة وتواريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

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 الموحدة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة.

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 النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. و يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء/ تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه باستخدام طريقة المدخلات والمخرجات، أيهما يعكس بشكل أفضل نقل السيطرة على المشروع أو العقارات المطورة.

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

تقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها 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 يتفق 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 بتحميل هذه التكلفة 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 يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

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

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١١-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

خدمات إدارة الإنشاءات - المثبتة على مدى زمني  
يتم قياس الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات على أساس العوض المحدد في العقود المبرمة مع العملاء. ويتم إثبات إيرادات العقود على أساس الخدمات المقدمة للعملاء (تمثل الخدمات التزام الأداء الخاص بالعقد) وفقاً لشروط هذه الاتفاقيات.

### عقود الإيجار

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

### ١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في السنة 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 السنة وذلك عند استلام الربط النهائية.

### ١٢-١٣ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ 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 البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

### ١٤-٢ 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 المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

### ١٥-٢ 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 كدفوعات 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.

### ١٦-٢ 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 تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٧-٢ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً 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 كمؤجر

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

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 الأسس 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 المعني. وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

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

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكلفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

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

## ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكد 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 إيضاح ٢-١١) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالأراضي/المشاريع، تقوم المجموعة باستلام دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقي 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.

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### إثبات الإيرادات (تتمة)

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

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد ميرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد 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 وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا 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.

فيما يتعلق بإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة الإنشاءات، يعتمد إثبات الإيرادات والأرباح على عدد من العوامل، بما في ذلك مدى دقة التقديرات المتنوعة التي تم إجراؤها بتاريخ قائمة المركز المالي، مثل كميات المواد، ومراحل الإنجاز الرئيسية، وأحكام العقوبات والجزاءات إن وجدت، وإنتاجية العمالة وتقديرات التكلفة. ويتم إدراج العوض المتغير عند تقدير سعر المعاملة وذلك فقط بالقدر الذي يكون فيه من غير المحتمل حدوث عكس قيد جوهري. ونراقب بشكل مستمر العوامل التي قد تؤثر على جودة تقديراتنا، ويتم الإفصاح عن التغييرات الجوهرية في التقديرات وفقاً لذلك.

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

#### 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 السنة، 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 ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في سنة سابقة.

#### قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر انتمان 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 والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة 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 الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/ أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة 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.

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر 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 حصص في أراضي و/ أو مباني محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار 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 تكاليفه 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 بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

تتم عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتتم 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 الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع 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 المحاسبي. وبموجب طريقة العائد المحاسبي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات مع أخذ تدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف 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 يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة عقاراتها التطويرية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
المعدل	المعدل	
%٢٥ - %٢٠	%٢٥ - %٢٠	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
%٥-٣	%٥-٣	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة 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 للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

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

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. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح ٥.

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

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

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
المعدل	المعدل
٨-٦%	٨-٦%

الرسملة المقدره للعائدات - العقارات الاستثمارية

#### تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

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

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

#### ٤- التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون المجموعة من ثلاثة قطاعات. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي 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 سواءً المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
  - الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات - يشمل هذا القطاع الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات والاستشارات والمقاولات المقدمة بموجب ترتيبات تعاقدية مع العملاء.
- تأجير العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.
- القطاعات الأخرى- لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة قطاعاً يتم التقرير عنها، حيث لا يتم إدراجه بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. و يتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

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

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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:

إيضاح  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	الإجمالي	بآلاف الريالات السعودية	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات	التطوير العقاري	
	٣,٨٩٩,٨٠٢	٩,١١١	١٤٩,٣٦٦	٢٧٧,٨٦٧	٣,٤٦٣,٤٥٨	١٧	الربح أو الخسارة للقطاع
	(٢,٠٥٦,١٩٣)	(٥,٨١٠)	(٣٣,٤١٢)	(٢٢٣,٣٩٦)	(١,٧٩٣,٥٧٥)	١٨	الإيرادات
	١,٨٤٣,٦٠٩	٣,٣٠١	١١٥,٩٥٤	٥٤,٤٧١	١,٦٦٩,٨٨٣		تكلفة الإيرادات
	(٢٥٦,٥٥٨)						إجمالي الربح
	١,٥٨٧,٠٥١						مصاريف العمليات:
	(١,٠٣٧,٤٧٩)						مصاريف عمومية وإدارية
	٤٦٧,٤٨٧						ربح العمليات
	٣٣٧,٢٠٢						تكاليف تمويل
	١,٣٥٤,٢٦١						إيرادات أخرى، صافي
	٤١,٦١٢,٩٦١	٧٠,٥٣٧	٩٨٨,٨٨٧	٢٢٨,٧٨٤	٤٠,٣٢٤,٧٥٣	١٩	حصة في صافي ربح شركات زميلة
	١٩,٣٧٩,٨٧٥	٧٠,٤٨٧	١,٧٥٢,٣٧٩	١٧١,١٥٧	١٧,٣٨٥,٨٥٢	٢٠	ومشاريع مشتركة
							الربح قبل الزكاة
							موجودات ومطلوبات القطاع
							إجمالي الموجودات
							إجمالي المطلوبات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

إيضاح  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات	التطوير العقاري	الربح أو الخسارة للقطاع الإيرادات
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	تكلفة الإيرادات
٣,٧٥٩,٠٢٢	٧,٨٢١	١٤٣,٢٨٦	١٥٨,٠٦٥	٣,٤٤٩,٨٥٠	١٧
(٢,١٥٩,٠١٤)	(٣,٥٠٠)	(٣٣,٦٥٨)	(١١٣,١٩١)	(٢,٠٠٨,٦٦٥)	١٨
١,٦٠٠,٠٠٨	٤,٣٢١	١٠٩,٦٢٨	٤٤,٨٧٤	١,٤٤١,١٨٥	إجمالي الربح
(٢٦٥,٩٠١)					مصاريف العمليات:
١,٣٣٤,١٠٧					مصاريف عمومية وإدارية
(٨٥٣,٩٠٦)					ربح العمليات
٦٣,٥١٣					تكاليف تمويل
٢٦٤,٨١٩					حصلة في صافي ربح شركات زميلة
٨٠٨,٥٣٣					ومشاريع مشتركة
					إيرادات أخرى، صافي
					الربح قبل الزكاة
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	٧٥,٠١٢	١,٠٤٥,٦٥٢	١٠٤,٨٧١	٣٥,٧١٤,٦٨٧	موجودات ومطلوبات القطاع
١٥,٨٣٩,٥٠٨	٧٤,٩٦٢	١,٣٩٨,٤٧٣	٤٣,٨١٤	١٤,٣٢٢,٢٥٩	إجمالي الموجودات
					إجمالي المطلوبات

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٣٩٢,٩٣٢	١,٣٧٨,١٥٧	التكلفة:
(١٤,٥٥٥)	(٥,٢٠٩)	في بداية السنة
(٢٢٠)	-	محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)
١,٣٧٨,١٥٧	١,٣٧٢,٩٤٨	مبالغ مشطوبة
		في نهاية السنة
		الاستهلاك المتراكم:
٣٦٤,٧١٩	٣٩٥,١٥٧	في بداية السنة
(٣,٢٢٠)	(١,٣٦٤)	محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)
٣٣,٦٥٨	٣٣,٤١٢	المحمل خلال السنة (إيضاح ١٨)
٣٩٥,١٥٧	٤٢٧,٢٠٥	في نهاية السنة
٩٨٣,٠٠٠	٩٤٥,٧٤٣	القيمة الدفترية في نهاية السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فالويسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٥. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. لم تطرأ أي تغييرات على طريقة التقييم خلال السنة. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للاشغال الأمتل ورسمتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٤: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدره على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	القيمة الدفترية
٩٨٣,٠٠٠	٩٤٥,٧٤٣	القيمة العادلة المقدره
١,٤٥٧,٠٠٠	١,٣٦٣,٠٠٠	القيمة العادلة المقدره على عائد إيجار العقارات الاستثمارية
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٦٦,٠٠٠	(٦٠,٠٠٠)	تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسمة
٦٦,٠٠٠	(٦٠,٠٠٠)	تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدره
		الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل 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 المفصّل عنها ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٦- العقارات التطويرية

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	أراضي/		مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	مشاريع مطورة طويلة الأجل		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٩٨٩,١٣٩	١٩,٨٩٧,١٠٤	٩٨٠,١٦١	١٠٩,٤٦٧	٢,٤٠٧
٥,٨٩٣,٦١٢	٥,٨٩٢,٩٠٧	٥٨٧	١١٨	-
٣,٨٤٥	(١٧,٣٧٩)	٣,٨٤٥	١٧,٣٧٩	-
(١,٧٩٣,٥٧٥)	(١,٦٥١,٥٥٧)	(١٥,٠٥٤)	(١٢٦,٩٦٤)	-
٢٥,٠٩٣,٠٢١	٢٤,١٢١,٠٧٥	٩٦٩,٥٣٩	-	٢,٤٠٧
٢,٤٠٧				عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٥,٠٩٠,٦١٤				عقارات تطويرية طويلة الأجل

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإجمالي	أراضي/		مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	مشاريع مطورة طويلة الأجل		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧
٢,٨٣٥,٩٤١	٢,٦٦٣,٧٩٢	١٧١,٧٥٣	٣٩٦	-
(٢٢٢,٧٥٩)	-	(٢٢٢,٧٥٩)	-	-
١١,٣٣٥	-	١١,٣٣٥	-	-
(٢,٠٠٨,٦٦٥)	(١,٩٨٢,٣١٤)	(٢٦,٣٥١)	-	-
٢٠,٩٨٩,١٣٩	١٩,٨٩٧,١٠٤	٩٨٠,١٦١	١٠٩,٤٦٧	٢,٤٠٧
١١١,٨٧٤				عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٠,٨٧٧,٢٦٥				عقارات تطويرية طويلة الأجل

تظهر العقارات المحتفظ 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، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

## ٦- العقارات التطويرية (تتمة)

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٧,١٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٦,٥ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

إيضاح (أ) - خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها ٣,٨٤٥ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١١,٣٣٥ ألف ريال سعودي) إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٥).

### التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال السنة، 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 والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لسنة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظراً 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 محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٢٤: ٣-٥٪) بشأن العقارات التطويرية.

### السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل		مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
	الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٥,٠٩٣,٠٢١	٢٤,١٢١,٠٧٥	٩٦٩,٥٣٩	٢,٤٠٧	
				القيمة المقدرة
				القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة
٣٠,١١١,٠٠٠	٢٨,٩٤٥,٠٠٠	١,١٦٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	
				القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪
٣٠,٢٥٩,٠٠٠	٢٨,٩٣٨,٠٠٠	١,٣١٨,٠٠٠	٣,٠٠٠	
				متوسط قيمة الأراضي
٣٠,١٨٥,٠٠٠	٢٨,٩٤١,٥٠٠	١,٢٤٠,٥٠٠	٣,٠٠٠	
				القيمة المقدرة
٣٠,١٧٩,٠٠٠	٢٨,٩٣٨,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠	٣,٠٠٠	

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر: (تتمة)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
الإجمالي	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠,٩٨٩,١٣٩	١٩,٨٩٧,١٠٤	٩٨٠,١٦١	١٠٩,٤٦٧	٢,٤٠٧
التكلفة:				
القيمة المقدرة				
٢٥,١٨٧,٠٠٠	٢٣,٨٧٧,٠٠٠	١,١٧٦,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة				
٢٤,٤٧٦,٠٠٠	٢٣,١٢٩,٠٠٠	١,٢٠٥,٠٠٠	١٣٩,٠٠٠	٣,٠٠٠
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪				
٢٤,٨٣١,٥٠٠	٢٣,٥٠٣,٠٠٠	١,١٩٠,٥٠٠	١٣٥,٠٠٠	٣,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي				
٢٤,٨٢٣,٠٠٠	٢٣,٤٩٥,٠٠٠	١,١٨٩,٠٠٠	١٣٦,٠٠٠	٣,٠٠٠
القيمة المقدرة				

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت إجراء المعاملة الفعلية. يوضح الجدول التالي أثر التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
(٢,٥٠٩,٠٠٠)	٢,٥٠٩,٠٠٠	تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش
(١,٠٩٠,٠٠٠)	١,١٦٠,٠٠٠	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
(١,٧٩٩,٥٠٠)	١,٨٣٤,٥٠٠	متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

الإجمالي	المعدات المكتبية	الألات والأدوات	السيارات	تحسينات المباني	الأراضي والمباني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٢٩,٠٤١	٦٣,١٩٢	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٣٨,٦٧٢	٩٢,١٢٥	
٣,٦٣٣	١,١٦٢	-	-	٢,٤٧١	-	
(٤,٥٤٠)	(٢,٥٣٠)	-	-	(٢,٠١٠)	-	
٢٢٨,١٣٤	٦١,٨٢٤	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٣٩,١٣٣	٩٢,١٢٥	
						التكلفة:
						الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
						إضافات خلال السنة
						استبعادات خلال السنة
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
						الإستهلاك المتركم:
١٦٠,١٠٧	٥٦,٣٢٢	٢٠,١٠٥	٧,٧٦٠	١٩,٠٥٨	٥٦,٨٦٢	
١٢,٠٢٤	١,٧٨٨	٦٤٠	٧٠	٧,٠٢١	٢,٥٠٥	
(٢,٩٥٩)	(٢,٤٥٦)	-	-	(٥٠٣)	-	
١٦٩,١٧٢	٥٥,٦٥٤	٢٠,٧٤٥	٧,٨٣٠	٢٥,٥٧٦	٥٩,٣٦٧	
٥٨,٩٦٢	٦,١٧٠	٦,٣٤٣	١٣٤	١٣,٥٥٧	٣٢,٧٥٨	
						القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧- الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

الإجمالي	المعدات المكتبية	الألات والأدوات	السيارات	تأمينات المباني	الأراضي والمباني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
٢٢٨,٥٦١	٦٤,٤٥٥	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٣٦,٩٢٩	٩٢,١٢٥	
٩,٤٢٤	١,٦٠٧	-	-	٧,٨١٧	-	
٣,٥٤٣	٢,٠٤٢	-	-	١,٥٠١	-	
(٧,٣٧٨)	(٣٣٩)	-	-	(٧,٠٣٩)	-	
(٥,١٠٩)	(٤,٥٧٣)	-	-	(٥٣٦)	-	
٢٢٩,٠٤١	٦٣,١٩٢	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٣٨,٦٧٢	٩٢,١٢٥	
١٥٥,٠٠٣	٥٨,٩٨٠	١٩,٤٤١	٧,٦٩٠	١٤,٥٣٥	٥٤,٣٥٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
١١,٩٨٥	١,٩٣٢	٦٦٤	٧٠	٦,٨١٤	٢,٥٠٥	الاستهلاك المتراكم:
(١,٩٧٠)	(١٧)	-	-	(١,٩٥٣)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
(٤,٩١١)	(٤,٥٧٣)	-	-	(٣٣٨)	-	الاستهلاك للسنة
١٦٠,١٠٧	٥٦,٣٢٢	٢٠,١٠٥	٧,٧٦٠	١٩,٠٥٨	٥٦,٨٦٢	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
٦٨,٩٣٤	٦,٨٧٠	٦,٩٨٣	٢٠٤	١٩,٦١٤	٣٥,٢٦٣	استبعادات
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
						القيمة الدفترية في
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(إيضاح أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم تحميل إهلاك السنة بمبلغ ١١,٣٨٤ ألف ريال سعودي و ٦٤٠ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية، وتكلفة الإيرادات، على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٠,٢٠٥ ألف ريال سعودي، و ٦٤٠ ألف ريال سعودي و ١,١٤٠ ألف ريال سعودي تم تحميلها على المصاريف العمومية والإدارية، وتكلفة الإيرادات، والعمليات المتوقعة، على التوالي).

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيرًا هامًا وليس سيطرة مشتركة. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها من ١٨٪ إلى ٨٨٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل فيها حصة الملكية عن ٢٠٪ أو تزيد عن ٥٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الاستثمارات في بداية السنة
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٦٢٨,٣٥٦	الحصة في صافي الأرباح خلال السنة
٦٣,٥١٣	٣٣٧,٢٠٢	إضافات
-	١٧٤	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى خلال السنة
(٦,١٦٩)	١٧,٢٢٢	إضافة نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح و)
٢٩	-	استيعادات، صافي (إيضاح هـ)
(٣٢,٢٦٢)	-	الاستثمارات في نهاية السنة
٢,٦٢٨,٣٥٦	٢,٩٨٢,٩٥٤	

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

٢٠٢٤		٢٠٢٥		اسم المنشأة
نسبة الملكية %	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية %	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	
٤٢,٢٪	٤٢٢,٠٠٠	٤٢,٢٪	٤٢٢,٠٠٠	الخير كابيتال — المملكة العربية السعودية
٦٦,٥٪	٥٢٥,٥٤٧	٦٦,٥٪	٥٢٥,٥٤٧	(١) شركة خزام للتطوير العقاري (٢)
٨٨٪	١,٢٥٥,١٢٣	٨٨٪	١,٢٥٥,١٢٣	دار جلوبال بي إل سي (٣)
	٥٢,٢٩٨		٥٢,٤٧٢	شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى
	٣٧٣,٣٨٨		٧٢٧,٨١٢	الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل
	٢,٦٢٨,٣٥٦		٢,٩٨٢,٩٥٤	الشامل الآخر
				الرصيد في نهاية السنة

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج)	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري (إيضاح أ)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٩,٧٠٤,٥١٧	٢١٣,٨٥٢	٧,٧٣٥,٤٢٧	١,٢١٠,٥٠٨	٥٤٤,٧٣٠	إجمالي الموجودات
(٥,٦١٣,٦٨٧)	(١,٤٤٦)	(٥,٥٥٤,٩٧٤)	(٢٠,٦٣٢)	(٣٦,٦٣٥)	إجمالي المطلوبات
٤,٠٩٠,٨٣٠	٢١٢,٤٠٦	٢,١٨٠,٤٥٣	١,١٨٩,٨٧٦	٥٠٨,٠٩٥	صافي الموجودات
١٧١,٤٣٥	-	(١٦٨)	-	١٧١,٦٠٣	أخرى*
٢,٩٨٢,٩٥٤	٥٢,٦٨٩	١,٩١٨,٦٥١	٥٠٢,١٢٨	٥٠٩,٤٨٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					
٢,١١٦,٨١٠	٥,٢٠٧	٢,٠١٧,٦٣٥	٩٣,٩٦٨	-	إجمالي إيرادات السنة
٣٩٨,٨٤٨	٤٣٤	٣٦٨,٤٥٢	٢٩,١٣٥	٨٢٧	إجمالي الربح للسنة
(١٧)	-	-	(١٧)	-	تسويات أخرى- إيضاح ب
١٩,٥٧٠	-	١٩,٥٧٠	-	-	الدخل الشامل الآخر
٤١٨,٤٠١	٤٣٤	٣٨٨,٠٢٢	٢٩,١١٨	٨٢٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الآخر					
٣٥٤,٤٢٤	١٢٧	٣٤١,٤٥٩	١٢,٢٨٨	٥٥٠	للسنة، صافي
كما في ٣١ ديسمبر					
٢٠٢٤					
٧,٣٧٣,٤٢٥	٢٣٩,٢٧١	٥,٣٩٩,٤٨٨	١,١٩٠,٧٦٤	٥٤٣,٩٠٢	إجمالي الموجودات
(٣,٧٠١,٤٦٤)	(٢٧,٥٩٩)	(٣,٦٠٧,٢٢٤)	(٣٠,٠٠٦)	(٣٦,٦٣٥)	إجمالي المطلوبات
٣,٦٧١,٩٦١	٢١١,٦٧٢	١,٧٩٢,٢٦٤	١,١٦٠,٧٥٨	٥٠٧,٢٦٧	صافي الموجودات
١٧١,٦٠٣	-	-	-	١٧١,٦٠٣	أخرى- إيضاح أ
٢,٦٢٨,٣٥٦	٥٢,٣٨٨	١,٥٧٧,١٩٢	٤٨٩,٨٤٠	٥٠٨,٩٣٦	حصة المجموعة في صافي الموجودات
للسنة المنتهية في					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤					
١,٠٥٦,٩٧٥	٥١,٥١٢	٩٠٠,٢٦٦	١٠٥,١٩٧	-	إجمالي إيرادات السنة
٨٦,٥٦٢	٢,٧٨١	٥٥,٨٦٤	٢٧,٠٧٣	٨٤٤	إجمالي الربح للسنة
١٢٤	(٢١)	-	١٤٥	-	تسويات أخرى- إيضاح ب
(٧,٠١٠)	-	(٧,٠١٠)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
٧٩,٦٧٦	٢,٧٦٠	٤٨,٨٥٤	٢٧,٢١٨	٨٤٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الآخر					
٥٧,٣٤٤	٢,٣٠٥	٤٢,٩٩٢	١١,٤٨٦	٥٦١	للسنة، صافي

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

\* إيضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢)؛  
(ب) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقاة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.  
(ج) تمثل الحصة في صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة في دار جلوبال بي إل سي.

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

(أ) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على أسهم إضافية من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(ب) شركة خزام للتطوير العقاري: يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية 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 و ١٧٢ مليون ريال القيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

(ج) دار جلوبال بي إل سي: 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 لنيورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا 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 إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا 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 وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره ١,٢٥٥ مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره ٩٨,٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقاً لسعر التداول في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤,٢٨٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٣٩٦ مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(د) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأسمال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأسمالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(هـ) استثمارات كومباس بروجيكت المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في كومباس بروجيكت المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة. وخلال ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية لزيادة حصة ملكيتها إلى ٩٠٪، وحصلت على السيطرة على المنشأة. وقد تم تأسيس المنشأة بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة (انظر إيضاح ٣٠) المخاطر.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها: (تتمة)

(و) كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية خلال ٢٠٢٤، ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضًا على حصة قدرها ٣٠٪ في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيرًا هامًا عليها. وتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتعمل تلك الشركة في أنشطة الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

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

(ح) شركة دار جلوبال للتطوير العقاري: خلال ٢٠٢٥، قامت المجموعة باستثمار ١٧٤ ألف ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥٨٪ في شركة دار جلوبال للتطوير العقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الرياض. وتعمل الشركة في مجال إنشاء وترميم المباني السكنية وغير السكنية، وتطوير العقارات السكنية والتجارية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات على الخارطة.

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

(أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهل للتمويل، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات الأرباح/(الخسائر) الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال السنة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٩١,٧٣٠	١٩٠,٨٩٠	الرصيد في بداية السنة
(٨٤٠)	(١٧,٤٣٠)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة المعترف بها في الخسارة الشاملة الأخرى خلال السنة
١٩٠,٨٩٠	١٧٣,٤٦٠	الرصيد في نهاية السنة

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

(ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	نسبة الملكية	أوراق مالية متداولة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
١٩٠,٨٩٠	١٧٣,٤٦٠	٪١٠,٥	شركة سهل للتمويل

١٠- المدينون التجاريون والآخرين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٣,٩٠٨,٢٥٤	٢,٨٠٨,٥٥١	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٤٩,٤٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤١,٩٢٢ مليون ريال سعودي).
٢٥٣,٨٩٥	٥١٩,١٩٣	دفعات مقدمة لشراء أراضي
٢٥١,٨٩٤	٣٤٣,١٨٠	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
٦٣,١٨٢	١٠,٠٤٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٢٤)
٢٦,٢٥١	٣٩,٧٧٢	إيرادات مستحقة
٤,٥٠٣,٤٧٦	٣,٧٢٠,٧٣٦	الإجمالي

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

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٨١٠,٣٧١	٧٨٦,٠٦٠	٠ - ٦٠ يوماً
٦٥٢,٦٠٠	٦٩,٧٨٤	٦١ - ١٢٠ يوماً
٧١٧,٠٥١	٣٤٨,٣٣٧	١٢١ - ١٨٠ يوماً
١,٧٢٨,٢٣٢	١,٦٠٤,٣٧٠	أكثر من ١٨٠ يوماً
٣,٩٠٨,٢٥٤	٢,٨٠٨,٥٥١	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة 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 بتجنيد أي مخصصات خسائر ائتمان 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 سنة التقرير الحالية.

الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٧,٩٨٨	٤١,٩١٧	الرصيد في بداية السنة
١١,٧١٣	٧,٥٤٢	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي
٢,٢١٦	-	مخصص متعلق بالاستحواذ على شركة تابعة
٤١,٩١٧	٤٩,٤٥٩	الرصيد في نهاية السنة

١١- النقدية وشبه النقدية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٨	٧٨	نقد في الصندوق
٦,٧٢٤,٥٩٤	٧,٤٨٠,٣٤٤	نقد لدى البنوك
<u>٦,٧٢٤,٦٧٢</u>	<u>٧,٤٨٠,٤٢٢</u>	الإجمالي

١٢- القروض

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧,٥٠٠,٠٠٠	٨,٠٦٢,٥٠٠	صكوك إسلامية
٣,٩٩٤,٢٥٥	٧,٩٠٧,٨١٥	المرابحة الإسلامية
١١,٤٩٤,٢٥٥	١٥,٩٧٠,٣١٥	ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفاة (إيضاح ١٢ أ)
(٧٠,٤٩٧)	(١١٥,٨٦٨)	القروض في نهاية السنة
١١,٤٢٣,٧٥٨	١٥,٨٥٤,٤٤٧	ناقصًا: قروض - جزء متداول
(٣,٣٣٧,٩٣٢)	(٢,٨٧٦,٨٢٦)	قروض - جزء غير متداول
<u>٨,٠٨٥,٨٢٦</u>	<u>١٢,٩٧٧,٦٢١</u>	

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٣٤٤,٦٠٩	٢,٨٨٧,٦٦٦	خلال سنة
٢,١٢٥,٣٠٧	٣,٤١٩,٦٨٧	في السنة الثانية
٥,٨٥٢,٣٢٧	٩,٤٩٦,٩٦٨	في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
١٧٢,٠١٢	١٦٥,٩٩٤	أكثر من خمس سنوات
<u>١١,٤٩٤,٢٥٥</u>	<u>١٥,٩٧٠,٣١٥</u>	الإجمالي

أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨٢,٨٩٥	٧٠,٤٩٧	الرصيد في بداية السنة
١٩,٣١١	٨٠,٥٢١	إضافات خلال السنة
(٣١,٧٠٩)	(٣٥,١٥٠)	الإطفاء المحمل للسنة (إيضاح ٢٠)
<u>٧٠,٤٩٧</u>	<u>١١٥,٨٦٨</u>	الرصيد في نهاية السنة

١٢- القروض (تتمة)

(ب) تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٨,٠٦ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

- (١) 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.
- (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 ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.
- (٣) 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 ٨,٠٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.
- (٤) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٨١ مليار ريال سعودي (٧٥٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٧,٢٥٪ وتستحق في ٢٠٣٠.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية 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، والمحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محتفظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق قصيرة الأجل وطويلة الأجل تتراوح من ٣ أشهر إلى ١٠ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المربحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
٢٠٢٦	١٠٠	١٠٠	-
٢٠٢٧	١٨٠,٠٠٠	-	١٨٠,٠٠٠
٢٠٢٨	١,٢١٨,١١٢	١٤٦,٤٨٧	١,٠٧١,٦٢٥
٢٠٢٩	٢,٥٦٨,٥٨٥	٩٧١,٩٣٠	١,٥٩٦,٦٥٥
٢٠٣٠	٣,٢٨٦,٤٢٩	١٧١,٤٢٩	٣,١١٥,٠٠٠
٢٠٣١	٤٨٣,٩٠٠	٨٠,٦٥٠	٤٠٣,٢٥٠
٢٠٣٥	١٧٠,٦٨٩	١٧,٠٦٩	١٥٣,٦٢٠
الإجمالي	٧,٩٠٧,٨١٥	١,٣٨٧,٦٦٥	٦,٥٢٠,١٥٠

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,٦٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤ : ٧,٩٪). وتتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١٣- مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد 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 ممولة حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣١,٦٢٧	٣٨,٥١٧	الرصيد في بداية السنة
٤,١٠٨	٦,٦١٢	المحمل على المصاريف خلال السنة
(١٧٧)	١,٣٤٠	خسائر / (مكاسب) إعادة قياس
(٢,١٦٧)	(٤,٦٣٤)	مدفوع خلال السنة
٥,٢٣٦	-	المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
(١١٠)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
٣٨,٥١٧	٤١,٨٣٥	الرصيد في نهاية السنة

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم اكتواري وفيما يلي الإفصاحات ذات الصلة:

(أ) الافتراضات الاكتوارية الهامة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
%٥,٣٥	%٤,٢٥	معدل الخصم
%٥,٣٥	%٤,٢٥	معدل الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل
متوسط	متوسط	معدل تناقص الموظفين

(ب) فيما يلي بيان الحركة في القيمة الحالية لالتزام منافع الموظفين وفقاً لطريقة وحدة الانتماء المتوقعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٨,٩٨٣	٣٤,٣٨٤	الرصيد في بداية السنة
٤,١١١	٥,٨٨٠	صافي تكلفة المنافع للفترة
(١٧٧)	٩٢٢	(مكاسب) / خسائر إعادة قياس
(١,٧٧٥)	(٣,٨٦٦)	مدفوع خلال السنة
٣١,١٤٢	٣٧,٣٢٠	الرصيد في نهاية السنة

(ج) تحليل القيمة الحالية للالتزام

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٠,٨٦٠	٣٦,٨٠٠	التزام المنافع المتراكم بتاريخ قائمة المركز المالي
٢٨٢	٥٢٠	المنافع التي تُعزى للزيادة المستقبلية في الرواتب
٣١,١٤٢	٣٧,٣٢٠	الإجمالي

١٣- مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

(د) تحليل حساسية الالتزام

يتم احتساب حساسية التزام منافع الموظفين على أساس وجود تغير في أحد الافتراضات، بينما تظل جميع الافتراضات الاكتوارية الهامة الأخرى المستخدمة في تقييم التزام منافع الموظفين دون تغيير. وفيما يلي الأثر على الالتزام عند وجود تغير في أحد الافتراضات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٠,٧٣٠	٣٦,٥٧٨	معدل الخصم + ٠,٥%
٣١,٥٦٤	٣٨,١٢٨	معدل الخصم - ٠,٥%
٣١,٣٥٨	٣٧,٤٢٧	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل + ٠,٥%
٣٠,٩٢٨	٣٧,٢٧٠	الزيادة في الرواتب على المدى طويل الأجل - ٠,٥%

(هـ) أثر خطة المنافع المحددة على التدفقات النقدية للمجموعة

بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام منافع الموظفين ٢,٣٣ سنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٦٨ سنوات). وفيما يلي تحليل تواريخ الاستحقاق المتوقعة لالتزامات المنافع المحددة المخصوصة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤,٦١٢	٨,٠٢٣	خلال سنة
١١,٩٢١	٢١,٦٦٥	في السنة الثانية
١٤,٦٠٩	٧,٦٣٢	بين السنة الثالثة والسنة الخامسة
٣١,١٤٢	٣٧,٣٢٠	الإجمالي

١٤- الدائنون التجاريون والآخرون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٤٦٦,٦٤١	١,٣٤٦,١٩٣	مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
٢,٦٦٧,٩١١	٩٩٨,٨٥٩	مطلوبات عقود (إيضاح ١٤ أ)
٢٥٤,٢٣٠	٣١٣,١٩٢	دائنون تجاريون
٤٥٧,٧١٤	١٩٤,٢٣٢	إيرادات غير مكتسبة
١٨٨,٦٧٥	١٨٩,٥٠٣	مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٤ ب)
١٨,٢٥٣	١٠,٠٥٣	التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)
٨,٢٩٢	٨,٢٣٤	توزيعات أرباح مستحقة
٤,٠٦١,٧١٦	٣,٠٦٠,٢٦٦	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

١٤- الدائنون التجاريون والآخرين (تتمة)

(أ) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الجزء غير المثبت من الفواتير الصادرة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٠٠,٤٠٤	٢,٦٦٧,٩١١	الرصيد في بداية السنة
١,٦٨٧,٧٦٧	١٢١,٥٩٣	فواتير صادرة/ملغاة خلال السنة
(١٢٠,٢٦٠)	(١,٧٩٠,٦٤٥)	محول إلى الإيرادات خلال السنة
٢,٦٦٧,٩١١	٩٩٨,٨٥٩	الرصيد في نهاية السنة

١٥- مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

تم إثباتات الزكاة وتجنيب مخصص لها في القوائم المالية الموحدة، وفيما يلي بيان الحركة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٠٨,٧٨٩	٣١٥,٥١٧	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٥٩٥	٢٢٠,٣٤١	المحمل للسنة
(١٦,٠٢٢)	(١١٢,٥٣١)	مدفوع خلال السنة
٢,١٥٥	-	استحوذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
٣١٥,٥١٧	٤٢٣,٣٢٧	مخصص الزكاة المقدر في نهاية السنة

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 ٢٠٢٤. كما أن الإقرار الموحد لعام ٢٠٢٥ قيد الإعداد حالياً.

١٦- رأس المال

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد:
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في بداية السنة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية السنة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٧- الإيرادات

تُحقق المجموعة معظم إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن وعلى مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها (انظر إيضاح ٤).

٢٠٢٤	٢٠٢٥	أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
٣,١٠١,٩١٩	١,٦٤٢,٥٣٣	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات تطويرية
٣٤,٢١٨	١,٤٦٩,٥٩١	- على مدى زمني	بيع عقارات تطويرية
١٢٠,٢٦٠	٣٣١,١٠٩	- على مدى زمني	بيع عقارات سكنية
١٩٣,٤٥٣	٢٠,٢٢٥	- عند نقطة من الزمن	بيع عقارات سكنية
١٤٣,٢٨٦	١٤٩,٣٦٦	- على أساس القسط الثابت	تأجير العقارات
١٥٨,٠٦٥	٢٧٧,٨٦٧	- على مدى زمني	إدارة المشاريع والإنشاءات
٧,٨٢١	٩,١١١	- عند نقطة من الزمن	أخرى
٣,٧٥٩,٠٢٢	٣,٨٩٩,٨٠٢		الإجمالي

١٨- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٨٠٧,٩٧٩	١,٥٥٤,٠٢١	عقارات تطويرية
٢٠٠,٦٨٦	٢٣٩,٥٥٤	عقارات سكنية
٣٣,٦٥٨	٣٣,٤١٢	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
١١٣,١٩١	٢٢٣,٣٩٦	إدارة المشاريع والإنشاءات
٣,٥٠٠	٥,٨١٠	أخرى
٢,١٥٩,٠١٤	٢,٠٥٦,١٩٣	الإجمالي

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٤٦,٤١١	٢٣٦,٦٤٣	مصاريف عمومية وإدارية
١٩,٤٩٠	١٩,٩١٥	استهلاك (إيضاح ٧ و٢٣)
٢٦٥,٩٠١	٢٥٦,٥٥٨	الإجمالي

٢٠- تكاليف التمويل

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٥٥١,٣١٠	٥١٦,٠٤٨	أعباء مالية على الصكوك
٢٦٩,٣٠٤	٤٨٥,٣٦١	أعباء على المرابحات الإسلامية
١,٥٨٣	٩٢٠	أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ ب)
٣١,٧٠٩	٣٥,١٥٠	إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)
٨٥٣,٩٠٦	١,٠٣٧,٤٧٩	الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢١- الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	إيرادات تمويل
٢٤٦,٣١٨	٤٦٣,٨٢٩	أخرى، صافي
١٨,٥٠١	٣,٦٥٨	الإجمالي
٢٦٤,٨١٩	٤٦٧,٤٨٧	

٢٢- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان الناتج من:
٧٨٨,٩٣١	١,١٣٤,١٨٢	العمليات المستمرة
١٨,٩٠٢	-	العمليات المتوقفة
٨٠٧,٨٣٣	١,١٣٤,١٨٢	
		عدد الأسهم
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
٠,٧٣	١,٠٥	لغرض ربح السهم
٠,٠٢	-	ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة
٠,٧٥	١,٠٥	ربح السهم الأساسي والمخفض من العمليات المتوقفة

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

أ: موجودات حق الاستخدام

فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المُبرمة والسارية كما بتاريخ التقرير. ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصاً بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	التكلفة:
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	في بداية السنة
٤٢,٣١٦	٣٧,٧٥١	إنهاء/استيعادات
(٣,١٦٦)	(٢,٧٩٤)	إضافات للسنة
٣,٨٠١	٢٩٩	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
(٧,٣٣٦)	-	استحواد على شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
٢,١٣٦	-	في نهاية السنة
٣٧,٧٥١	٣٥,٢٥٦	الاستهلاك المتراكم:
		في بداية السنة
١٢,١٠٥	١٧,٠٧١	المحمل خلال السنة (إيضاح أ)
١٠,٨٥٦	٨,٥٣١	إنهاء/استيعادات
(٢,٩٢٠)	(٢,٧٦٨)	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
(٢,٩٧٠)	-	في نهاية السنة
١٧,٠٧١	٢٢,٨٣٤	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة
٢٠,٦٨٠	١٢,٤٢٢	

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

أ. موجودات حق الاستخدام (تتمة)

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم تحميل استهلاك السنة بمبلغ ٨,٥٣١ ألف ريال سعودي ضمن المصاريف العمومية والإدارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: تم تحميل مبلغ ٩,٢٨٥ ألف ريال سعودي ومبلغ ١,٥٧١ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية والعمليات المتوقعة على التوالي).

ب. التزامات الإيجار

تمثل التزامات الإيجار ترتيبات الإيجار السارية. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الالتزامات
٤٥,٢٦٧	٤١,٣٥٠	في بداية السنة
(٣,٢١٤)	(٢,٤٥٣)	إنهاء عقود إيجار
٣,٨٠١	٢٩٩	إضافات للسنة
١,٥٨٣	٩٢٠	تكلفة التمويل للسنة (إيضاح ٢٠)
١,٧١٥	-	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
(٧,٨٠٢)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
٤١,٣٥٠	٤٠,١١٦	في نهاية السنة
		المبالغ المدفوعة
١٨,٠٠٣	٢٣,٠٩٧	في بداية السنة
(٣,٢١٤)	(٢,٤٣٣)	إنهاء عقود إيجار
١١,٥٩٢	٩,٣٩٩	مدفوع خلال السنة
(٣,٢٨٤)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
٢٣,٠٩٧	٣٠,٠٦٣	في نهاية السنة
١٨,٢٥٣	١٠,٠٥٣	الرصيد في نهاية السنة

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

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	المبالغ المستحقة:
٩,٤٣٧	٦,٠٥٣	خلال سنة
١٠,٦٦٨	٤,٨٦٣	بين سنة إلى خمس سنوات
٢٠,١٠٥	١٠,٩١٦	الإجمالي

ب: المجموعة كمؤجر

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

ب: المجموعة كمؤجر (تتمة)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	خلال سنة بين سنة إلى خمس سنوات بعد خمس سنوات الإجمالي
١٣٨,٤٣٤	١٣٩,٩٣٠	
٢٣٧,٠٧٠	٢٨٥,٨٠٠	
٨٧,٠٧٤	٧٤,٢٠٧	
٤٦٢,٥٧٨	٤٩٩,٩٣٧	

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لدى المجموعة، خلال السياق العادي لعملياتها، المعاملات الهامة وأرصدها التالية مع جهات ذات علاقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤.

٢٠٢٤	٢٠٢٥	طبيعة المعاملات	العلاقة	الجهة ذات العلاقة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	إيرادات تمويل دعم مالي قرض إلى جهة ذات علاقة	شركة زميلة	دار جلوبال بي إل سي
٩,٦٦٠	٩٢,٥١٣			
٥٣,٥٢٢	-			
٧٩٩,٠٨٢	٣٠٨,٩٤٨	إيرادات	شركة منتسبة	دار دي جي جلوبال العقارية ذ.م.م.
-	٣٨,٠٨٧	إيرادات	شركة منتسبة	شركة دار الأركان قلوبال هولدينجز العقارية
-	١٧٨,٧٤٥	مصاريف إدارة مشاريع		
-	(٤٨,٣٠٠)	مصاريف عمولة وتسويق		
-	(١,٠٧٠)	مصاريف عمولة	شركة منتسبة	شركة وصلت للخدمات العقارية
-	(١,١٩٤)	خدمات مستلمة		
-	(٦٠٦)	إيرادات إيجار		
-	١,٦١٢	أتعاب إدارة محملة	شركة زميلة	شركة خزام للتطوير العقاري
٩٦٠	٩٦٠	مبيعات إلى عملاء طرف آخر (إيضاح هـ)	شركة منتسبة	شركة سهل للتمويل
٢,١٧٣	٢,٢٨٧			

أ. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	الرصيد المتعلق بالذمم المدينة التجارية: شركة دار الأركان قلوبال هولدينجز العقارية شركة وصلت للخدمات العقارية الرصيد المتعلق بالذمم المدينة الأخرى: دار جلوبال بي إل سي - (١)
-	٧٠,٩٩٨	
-	٦٠١	
٦٣,١٨٢	١٠,٠٤٠	

(١) قامت المجموعة بتحويل مبلغ لتمويل لعمليات شركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة:

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ب. مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (تتمة)

(١) 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 ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. يستحق الرصيد السداد في نهاية السنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية
١٨٨,٦٧٥	١٨٩,٥٠٣

شركة خزام للتطوير العقاري

(٢) الرصيد المتعلق بالذمم الدائنة التجارية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية
-	٣,٤٥٠

شركة دار الأركان للوبال هولدينجز العقارية

ج. قرض إلى جهة ذات علاقة

قامت المجموعة بمنح قرض لشركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة. ويحمل القرض عمولة وفقاً للشروط التجارية العادلة، وسيتم سدادها على مدى فترة قدرها ثلاث سنوات.

٢٠٢٤	٢٠٢٥
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية
٧٩٩,٠٨٢	١,١٠٨,٠٣٠

الرصيد في نهاية السنة

د. تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية
١٠,١٢١	١١,٨٠٢
٧٩٦	٨٦٧
٢,٠٨٥	٣,٢٨٥
١٣,٠٠٢	١٥,٩٥٤

منافع قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة

مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية

الإجمالي

هـ. شركة سهل للتمويل:

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من سهل للتمويل. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل.

## ٢٥- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦.٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٢١ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٢٣ ألف ريال سعودي).

## ٢٦- إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأس مالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى 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 الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين ( القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأسمال 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 السنة على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١١,٤٢٣,٧٥٨	١٥,٨٥٤,٤٤٧	قروض إسلامية
(٦,٧٢٤,٦٧٢)	(٧,٤٨٠,٤٢٢)	نقدية وشبه نقدية
٤,٦٩٩,٠٨٦	٨,٣٧٤,٠٢٥	
٢١,١٠٠,٧١٤	٢٢,٢٣٣,٠٨٦	حقوق المساهمين
%٢٢	%٣٨	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

## ٢٧- إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المراجعة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والتزامات الإيجار والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتتمثل 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 جزءاً لا يتجزأ من أعمالها العادية وناتجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

## ٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

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

### مخاطر الائتمان

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

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. ومع ذلك، تقوم المجموعة في تلك الحالات بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية 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 محدودًا.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديدًا المبالغ المستحقة من جهة ذات علاقة والقرض إلى جهة ذات علاقة 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 ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٧٢٤,٥٩٤	٧,٤٨٠,٣٤٤	نقد لدى البنوك
٣,٩٠٨,٢٥٤	٢,٨٠٨,٥٥١	مدينون تجاريون، صافي
٧٩٩,٠٨٢	١,١٠٨,٠٣٠	قرض إلى جهة ذات علاقة
٦٣,١٨٢	١٠,٠٤٠	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
١١,٤٩٥,١١٢	١١,٤٠٦,٩٦٥	الإجمالي

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

### مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات بالتغير 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 والمتفق عليها بشأن تسهيلات المراجعة (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 ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

تُحدد أسعار عمولات القروض المحلية للمجموعة على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات سايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملات بناءً على تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عائمة كما بتاريخ التقرير. وتتم عمليات احتساب أسعار العملات العائمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات (تتمة)

خلال السنة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور بين ٤,٧٨٪ و ٥,٧٦٪ (٥,٣٧٪ و ٥,٨٠٪ لعام ٢٠٢٤). فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩,٩٨٦	١٩,٧٧٠	+ ٢٥ نقطة أساس
(٩,٩٨٦)	(١٩,٧٧٠)	- ٢٥ نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة للسنة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة 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 للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للتقليل 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. وتتعد 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 ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,٦٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧,٩٪).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢,١٨٧,٤٤١	١,٨٨٠,٤٥٢	٤,٢٩٥,٢٢٧	١٠,٨٠٨,١٣٠	١٨٥,٤٩٤	-	١٩,٣٥٦,٧٤٤	١٩,٣٥٦,٧٤٤
٢١١,١٦٨	١,٥٤٤,٥٣٨	٢٠٤,٩٢٨	٢,٤٠٢	٥٤,٦٣٨	١,٠٤٣,٤٥٤	٣,٠٦١,١٢٨	٣,٠٦١,١٢٨
٢,٣٩٨,٦٠٩	٣,٤٢٤,٩٩٠	٤,٥٠٠,١٥٥	١٠,٨١٠,٥٣٢	٢٤٠,١٣٢	١,٠٤٣,٤٥٤	٢٢,٤١٧,٨٧٢	٢٢,٤١٧,٨٧٢

المطلوبات المالية  
قروض إسلامية  
دائنون تجاريون  
وأخرون  
الإجمالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	خلال ٣ أشهر	٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
٢,٨٢١,٢٩٨	١,١٩٩,٢٢٣	٢,٧٣٣,٧١٩	٦,٥٢٧,٠٥٨	١٨٢,٤١٢	-	١٣,٤٦٣,٧١٠	
٩٠,٧١٧	٣,٢٥٥,٧٧٤	٤٧١,٩١٧	٤,٧٥٧	٥١,٠٩٧	١٨٩,٣٠٧	٤,٠٦٣,٥٦٩	
٢,٩١٢,٠١٥	٤,٤٥٤,٩٩٧	٣,٢٠٥,٦٣٦	٦,٥٣١,٨١٥	٢٣٣,٥٠٩	١٨٩,٣٠٧	١٧,٥٢٧,٢٧٩	

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملية الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملية الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. 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 لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. وتتسبب بشكل أساسي من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. 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- التعهدات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩١ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٩٩ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٨١ 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.

لاحقًا لتاريخ المركز المالي، وكما تم الإعلان عنه في ١٢ فبراير ٢٠٢٦، تسلمت المجموعة فواتير رسوم الأراضي البيضاء بمبلغ ٢٠١,٢ مليون ريال سعودي، والمتعلقة بثلاث مناطق أراضي ضمن مشروع شمس الرياض. وقد تم بيع هذه المناطق بالكامل للعملاء بموجب عقود موثقة تحت برنامج تطوير معتمد من قبل (وافي). وبناءً عليه، قدمت المجموعة شرحًا مفصلاً مدعومًا بالوثائق الثبوتية إلى الجهة ذات العلاقة لطلب الاستثناء وتمديد المهلة لإكمال المشروع.

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 ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا يوجد).

٢٩- استبعاد شركة تابعة

خلال السنة السابقة، وفي ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع جميع أسهمها في شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ بتاريخ ١٤/٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥م).

٢٩ - استبعاد شركة تابعة (تتمة)

(أ) وفيما يلي بيان القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ البيع:

١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية		عقارات تطويرية
٢٢٢,٧٥٩	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
٥,٤٠٨	٧	موجودات حق الاستخدام، صافي
٤,٣٦٦	١٢٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
١٥,٤٦١		نقدية وشبه نقدية (إيضاح ج)
٣٥,٤٨٤		إجمالي الموجودات
٢٨٣,٤٧٨		المطلوبات
		داننون تجاريون وآخرون
٣٠٣,٩٤٥		التزامات الإيجار
٤,٥١٨	ب٢٣	مكافأة نهاية الخدمة
١١٠	١٣	إجمالي المطلوبات
٣٠٨,٥٧٣		صافي المطلوبات
(٢٥,٠٩٥)		

(ب) وفيما يلي نتائج شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة للفترة من ١ يناير ٢٠٢٤ حتى تاريخ البيع:

الفترة المنتهية في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	بآلاف الريالات السعودية	مصاريف عمومية وإدارية
(٦,٤١٨)		مكاسب استبعاد شركة تابعة (إيضاح د)
٢٥,٣٢٠		صافي الربح المتعلق بالعمليات المتوقفة
١٨,٩٠٢		

(ج) فيما يلي التدفقات النقدية التي تكبدتها شركة دار الأركان للتطوير العقاري المحدودة:

الفترة المنتهية في ١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	بآلاف الريالات السعودية	الأنشطة التشغيلية
١٨٨,٩٥٦		الأنشطة الاستثمارية
(١٦٧,٤٦٢)		الأنشطة التمويلية
٣٩١		صافي التدفقات النقدية الواردة خلال الفترة
٢١,٨٨٥		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
١٣,٥٩٩		صافي التدفقات النقدية المستبعدة
٣٥,٤٨٤		

(د) تفاصيل استبعاد شركة تابعة

١٤ أكتوبر ٢٠٢٤	بآلاف الريالات السعودية	العوض
١,٢٤٥		تسوية مقابل مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
(١,٠٢٠)		إجمالي العوض، صافي
٢٢٥		إجمالي صافي المطلوبات التي تعهد بها المشتري عند الاستبعاد
٢٥,٠٩٥		مكاسب الاستبعاد
٢٥,٣٢٠		

٣٠- الاستحواذ على شركة تابعة

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بزيادة حصة ملكيتها في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس") إلى ٩٠٪ على النحو التالي:

(أ) بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ (تاريخ الاستحواذ)، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ٣٢,٦٥٪ في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس")؛ وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب لوائح سوق أبو ظبي العالمي. وبالتالي، زادت حصة ملكية المجموعة من ٥١٪ إلى ٨٣,٦٥٪. تمت المحاسبة سابقاً عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية (إيضاح ٨). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على السيطرة على كومباس، ومن ثم بدأت في توحيدها. وقد تم تأسيس كومباس بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة المخاطر. وأنت عملية الاستحواذ هذه في إطار استراتيجية المجموعة التي تهدف إلى تنويع الاستثمارات واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها

فيما يلي ملخصاً للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت المحدودة كما في بتاريخ الاستحواذ.

القيمة العادلة المثبتة عند الإستحواذ	إيضاح	الموجودات والمطلوبات
بآلاف الريالات السعودية		(١) الموجودات والمطلوبات
٣,٥٤٣	٧	الموجودات
٢,١٣٦	١٢٣	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٩	٨	موجودات حق الاستخدام، صافي
٩٧,٣٦٠		استثمار في شركة زميلة
٢٠,٧٥٩		مدينون تجاريون وآخرون
١٢٣,٨٢٧		نقدية وشبه نقدية
		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
٤,٠٠٠		قروض
٥,٢٣٦	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٦٦,٥٢٣		دائنون تجاريون وآخرون
١,٧١٥	ب٢٣	التزامات الإيجار
٢,١٥٥	١٥	زكاة مستحقة
٧٩,٦٢٩		إجمالي المطلوبات
٤٤,١٩٨		إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٧,٢٢٦)		حقوق الملكية غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة
(٢٣,٠٥٧)		استثمارات في شركة زميلة محولة (إيضاح ٣)
(١٢,٧٥٠)		عوض محول
١,١٦٥		مكاسب الاستحواذ
		(٢) تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ
٢٠,٧٥٩		صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة
(١٢,٧٥٠)		عوض نقدي
٨,٠٠٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

٣٠- الاستحواذ على شركة تابعة (تتمة)

٣ خسارة القيمة العادلة عن إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً

٣٢,٢٦٢	القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة
(٩,٢٠٥)	خسارة القيمة العادلة نتيجة إعادة القياس
<u>٢٣,٠٥٧</u>	القيمة العادلة للاستثمارات في الشركة الزميلة المحولة

ب) الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة

بعد عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه في ٢٠٢٤، زاد رأس مال كومباس بمبلغ ٣٧,٤ مليون ريال سعودي، حيث تم استثمار ٢٥,١٩ مليون ريال سعودي و ١,٦ مليون ريال سعودي من قبل المجموعة والمساهم غير المسيطر، على التوالي. وبفضل هذا الاستثمار الإضافي في رأس مال كومباس، زادت حصة ملكية المجموعة بنسبة ٦,٣٥٪.

ونظرًا لعدم وجود تغيير في السيطرة، فإن الاستحواذ الإضافي للمجموعة على حصة ملكية في كومباس تمت المحاسبة عنه على أنه معاملة حقوق ملكية. وبناءً على ذلك، تم إثبات العوض المدفوع الزائد عن القيمة الدفترية لحصة الملكية الإضافية التي تم الاستحواذ عليها في كومباس ضمن الأرباح المبقاة.

وقد بلغت القيمة الدفترية لاصافي موجودات كومباس بتاريخ الاستحواذ ٤٤,٢ مليون ريال سعودي. وفيما يلي تفاصيل الحصة الإضافية المستحوذ عليها في كومباس:

٢٠٢٤	
بآلاف الريالات	
السعودية	
٢,٨٠٦	القيمة الدفترية للحصة الإضافية في كومباس
(١,٠٨٠)	المقابل لحصة غير مسيطرة
<u>١,٧٢٦</u>	الفرق المثبت في الأرباح المبقاة

٣١- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٦.