

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

الصفحة

الفهرس

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

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بلفظ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالمعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

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

عن الليد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)



الرياض: ١٥ جمادى الأول ١٤٤٧ هـ
(٦ نوفمبر ٢٠٢٥)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الموجودات غير المتداولة
٩٨٣,٠٠٠	٩٥٤,٠٨٨	٥	عقارات استثمارية، صافي
٢٠,٨٧٧,٢٦٥	٢٣,٧٣٧,٨١٨	٦	عقارات تطويرية طويلة الأجل
٨٩,٦١٤	٧٥,٥٦٠	٧ و ٢٣	ممتلكات ومعدات، صافي
٢,٦٢٨,٣٥٦	٢,٦٨٩,٠٣٥	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٩٠,٨٩٠	٢٢٠,٥٠٠	٩	استثمارات في موجودات مالية
٧٩٩,٠٨٢	٩٣٤,٩٠٤	٢٤	قرض إلى جهة ذات علاقة
٢٥,٥٦٨,٢٠٧	٢٨,٦١١,٩٠٥		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١١١,٨٧٤	٢,٤٠٧	٦	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٤,٥٠٣,٤٧٦	٣,٥٣٩,٦٨٥	١٠	مدينون تجاريون وآخرون
٣١,٩٩٣	٣٦,٥١٨		مخزون
٦,٧٢٤,٦٧٢	٨,٥٣٢,٣٨٧	١١	نقدية وشبه نقدية
١١,٣٧٢,٠١٥	١٢,١١٠,٩٩٧		إجمالي الموجودات المتداولة
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	٤٠,٧٢٢,٩٠٢		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٨,٠٨٥,٨٢٦	١٣,٣٠٦,٢٤٢	١٢	قروض - جزء غير متداول
٣٨,٥١٧	٣٩,٧٦٠	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٨,١٢٤,٣٤٣	١٣,٣٤٦,٠٠٢		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٣,٣٣٧,٩٣٢	٢,٩٥٣,٥٠٨	١٢	قروض - جزء متداول
٤,٠٦١,٧١٦	٢,١٤٠,٠٦١	١٤	دائنون تجاريون وآخرون
٣١٥,٥١٧	٤٣٣,٨٣٧	١٥	مخصص الزكاة
٧,٧١٥,١٦٥	٥,٥٢٧,٤٠٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٥,٨٣٩,٥٠٨	١٨,٨٧٣,٤٠٨		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١,٣٤١,١٧٨	١,٣٤١,١٧٨		احتياطي نظامي
(١١,٩٠٤)	٣٣,٥٩٥		احتياطيات أخرى
٨,٩٦٥,٣٣٤	٩,٦٦٩,٠٨٩		أرباح مبقاة
٢١,٠٩٤,٦٠٨	٢١,٨٤٣,٨٦٢		حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم
٦,١٠٦	٥,٦٣٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢١,١٠٠,٧١٤	٢١,٨٤٩,٤٩٤		إجمالي حقوق المساهمين
٣٦,٩٤٠,٢٢٢	٤٠,٧٢٢,٩٠٢		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الألفية الموحدة الموحدة
لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		إيضاح
(غير مراجعة)	بالآلاف الريالات السعودية	(غير مراجعة)	بالآلاف الريالات السعودية	(غير مراجعة)	بالآلاف الريالات السعودية	(غير مراجعة)	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠٢٤ سبتمبر	٢٠٢٥ سبتمبر	٢٠٢٤ سبتمبر	٢٠٢٥ سبتمبر	٢٠٢٤ سبتمبر	٢٠٢٥ سبتمبر	٢٠٢٤ سبتمبر	٢٠٢٥ سبتمبر	
١,٥٩٣,٥٦٩	١,٤١٥,٤٢٤	١,٣٨٥,٩٦٨	١,٤١٥,٤٢٤	٩١٨,٧٢٧	١,٠١٧,٢٤٨	٤١٩,٢٣٩	١,٠١٧,٢٤٨	١٧
١,٥٩٣,٥٦٩	١,٤١٥,٤٢٤	١,٣٨٥,٩٦٨	١,٤١٥,٤٢٤	٩١٨,٧٢٧	١,٠١٧,٢٤٨	٤١٩,٢٣٩	١,٠١٧,٢٤٨	١٨
(١٩٦,١٦٦)	(١٨١,٧٣٢)	(١٩٦,١٦٦)	(١٨١,٧٣٢)	(١٩٦,١٦٦)	(١٨١,٧٣٢)	(١٩٦,١٦٦)	(١٨١,٧٣٢)	١٩
٩٥٥,٤٧٥	١,٣٣٣,٧٠١	٩٥٥,٤٧٥	١,٣٣٣,٧٠١	٩٥٥,٤٧٥	١,٣٣٣,٧٠١	٩٥٥,٤٧٥	١,٣٣٣,٧٠١	٢٠
(١٤٢,٥٩٦)	(٧٣,٠١٣)	(١٤٢,٥٩٦)	(٧٣,٠١٣)	(١٤٢,٥٩٦)	(٧٣,٠١٣)	(١٤٢,٥٩٦)	(٧٣,٠١٣)	٢١
١٨٥,٦٤٨	٣٢٨,٣٢٧	١٨٥,٦٤٨	٣٢٨,٣٢٧	١٨٥,٦٤٨	٣٢٨,٣٢٧	١٨٥,٦٤٨	٣٢٨,٣٢٧	
(٣٧,٤٤١)	٤٤,٧٩٠	(٣٧,٤٤١)	٤٤,٧٩٠	(٣٧,٤٤١)	٤٤,٧٩٠	(٣٧,٤٤١)	٤٤,٧٩٠	١٨
٤٦٦,٠٨٦	٨٧٦,٦٨٥	٤٦٦,٠٨٦	٨٧٦,٦٨٥	٤٦٦,٠٨٦	٨٧٦,٦٨٥	٤٦٦,٠٨٦	٨٧٦,٦٨٥	١٥
(١٢,١٣٠)	(١٧٣,١٠)	(١٢,١٣٠)	(١٧٣,١٠)	(١٢,١٣٠)	(١٧٣,١٠)	(١٢,١٣٠)	(١٧٣,١٠)	
٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	
٤٥٤,١٠١	٧٠٤,١٠١	٤٥٤,١٠١	٧٠٤,١٠١	٤٥٤,١٠١	٧٠٤,١٠١	٤٥٤,١٠١	٧٠٤,١٠١	
(١٤٥)	(٤٤٦)	(١٤٥)	(٤٤٦)	(١٤٥)	(٤٤٦)	(١٤٥)	(٤٤٦)	
٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	٤٥٣,٤٥٦	٧٠٣,٥٦٥	
(٢,١٧٥)	١٥,٨٨٩	(٢,١٧٥)	١٥,٨٨٩	(٢,١٧٥)	١٥,٨٨٩	(٢,١٧٥)	١٥,٨٨٩	١٨
-	(٢٨٤)	-	(٢٨٤)	-	(٢٨٤)	-	(٢٨٤)	١٣
(١٦,٨٠٠)	٢٩,٦١٠	(١٦,٨٠٠)	٢٩,٦١٠	(١٦,٨٠٠)	٢٩,٦١٠	(١٦,٨٠٠)	٢٩,٦١٠	٩
٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	
٤٣٥,١٢٦	٧٤٩,٧٥٤	٤٣٥,١٢٦	٧٤٩,٧٥٤	٤٣٥,١٢٦	٧٤٩,٧٥٤	٤٣٥,١٢٦	٧٤٩,٧٥٤	
(١٤٥)	(٤٧٤)	(١٤٥)	(٤٧٤)	(١٤٥)	(٤٧٤)	(١٤٥)	(٤٧٤)	
٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	٤٣٤,٤٨١	٧٤٨,٧٨٠	
٠,٤٢	٠,٦٥	٠,٤٢	٠,٦٥	٠,٤٢	٠,٦٥	٠,٤٢	٠,٦٥	٢٢

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

ربح السهم (بإلزام المسود):
الأساسي والمخفض

إجمالي الدخل الشامل للفترة

إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للعقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

حقوق الملكية غير المسيطر

الدخل الشامل الآخر

الدخل (الخسارة) الشامل الآخر:

الحصة في الدخل (الخسارة) الشامل الآخر من شركة زميلة

خسارة إعادة التقييم على مكافآت نهاية الخدمة

صافي الدخل (الخسارة) من أدوات حقوق الملكية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال

حقوق الملكية غير المسيطر

صافي الربح (الخسارة) العقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

حقوق الملكية غير المسيطر

الربح قبل الزكاة

مخصص الزكاة

صافي ربح الفترة

صافي الربح (الخسارة) العقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

حقوق الملكية غير المسيطر

الربح قبل الزكاة

مخصص الزكاة

صافي ربح الفترة

صافي الربح (الخسارة) العقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

حقوق الملكية غير المسيطر

الربح قبل الزكاة

مخصص الزكاة

صافي ربح الفترة

صافي الربح (الخسارة) العقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

حقوق الملكية غير المسيطر

الربح قبل الزكاة

مخصص الزكاة

صافي ربح الفترة

صافي الربح (الخسارة) العقد إلى:

المساهمين في دار الأركان

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموزعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حقوق السيطرة غير الملكية	الإجمالي	الأرباح المبقاة	الاحتياطيات الأخرى	الاحتياطي النظامي	رأس المال
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢١,١٠٠,٧١٤	٦,١٠٦	٢١,٠٩٤,٦٠٨	٨,٩٦٥,٣٣٤	(١١,٩٠٤)	١,٣٤١,١٧٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٧٠,٣,٥٦٥	(٤٤٦)	٧٠,٤,٠١١	٧٠,٤,٠١١	-	-	-
٤٥,٢١٥	(٢٨)	٤٥,٢٤٣	(٢٥٦)	٤٥,٤٩٩	-	-
٧٤٨,٧٨٠	(٤٧٤)	٧٤٩,٣٠٤	٧٠,٣,٧٥٥	٤٥,٤٩٩	-	-
٢١,٨٤٩,٤٩٤	٥,٦٣٢	٢١,٨٤٣,٨٦٢	٩,٦٦٩,٠٨٩	٣٣,٥٩٥	١,٣٤١,١٧٨	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٢٠,٢٩١,٨٨١	-	٢٠,٢٩١,٨٨١	٨,١٤٦,٤٦٢	٨٥,٠٢٤	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٤٥٣,٤٥٦	(٦٤٥)	٤٥٤,١٠١	٤٥٤,١٠١	-	-	-
(١٨,٩٧٥)	-	(١٨,٩٧٥)	-	(١٨,٩٧٥)	-	-
٤٣٤,٤٨١	(٦٤٥)	٤٣٥,١٢٦	٤٥٤,١٠١	(١٨,٩٧٥)	-	-
٤,٤٠٤	٤,٤٠٤	-	-	-	-	-
٢,٦٧٨	٢,٦٧٨	-	-	-	-	-
(١,٠٨٠)	(١,٧١٠)	٦٣٠	٦٣٠	-	-	-
٢٠,٧٣٢,٣٦٤	٤,٧٢٧	٢٠,٧٢٧,٦٣٧	٨,٦٠١,١٩٣	٦٦,٠٤٩	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠

٢٠٢٤

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤، (مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الأخرى

الخسارة الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة

استحوذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠)

حصة حقوق الملكية غير المسيطرة في رأس المال

استحوذ على حقوق ملكية غير مسيطرة (إيضاح ٣٠)

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجع)

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	
(غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية		
٤٦٦,٠٨٦	٨٧٦,٦٨٥		الأنشطة التشغيلية
			الربح قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
٤٢,٩٠٧	٤٠,٦٠٨	١٢٣ و ٥,٧	استهلاك
٣,٧٧١	٤,٢٧٢	١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٣,٩٢٤	١,١١١	١٠ ب	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
٦٤٢,٥٩٦	٧٣٠,١٧٣	٢٠	تكاليف تمويل
١٧٧	٢٤	١٢٣	استبعاد حق ايجار و موجودات حق الاستخدام
٣٢,٤٤١	(٤٤,٧٩٠)	١٨	حصة في خسارة / (ربح) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١,١٩١,٩٠٢	١,٦٠٨,٠٨٣		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٩٦٩,٨٥٥)	(٢,٧٤٧,٢٤١)		عقارات تطويرية، صافي
(٣٧٩,٣٨٧)	٩٦٢,٦٨٠		مدينون تجاريون وآخرون
(١,٣٥٢)	(٤,٥٢٥)		مخزون
٢٦٥,١٩٢	(١,٩١٥,٠٦٨)		دائنون تجاريون وآخرون
١٠٦,٥٠٠	(٢,٠٩٦,٠٧١)		النقدية (المستخدمة في) // من العمليات
(٦١٩,٠٧٣)	(٧٠٥,٤٧٩)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١٦,٠٢٢)	(٥٤,٨٠٠)	١٥	زكاة مدفوعة
(٢,٠٤٠)	(٣,٣١٣)	١٣	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(٥٣٠,٦٣٥)	(٢,٨٥٩,٦٦٣)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٢,٧٧٩	-		استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحوذ عليها
(١٠٤,١٩٠)	(١٣٥,٨٢٢)		قرض إلى جهة ذات علاقة
١٦١	١,٥١٠	٧	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٥,٨٢٥)	(٢,٧٣٠)	٧	شراء ممتلكات ومعدات
(١٠٧,٠٧٥)	(١٣٧,٠٤٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٤٤٢,٧٩٤	٤,٨١١,٢٩٨		الحركة في القروض طويلة الأجل
(٨,٧٦٣)	(٦,٨٧٨)	٢٣ ب	سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار
٤٣٤,٠٣١	٤,٨٠٤,٤٢٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٠٣,٦٧٩)	١,٨٠٧,٧١٥		الزيادة / (النقص) في النقدية وشبه النقدية
٥,٤٤٩,٨٣٣	٦,٧٢٤,٦٧٢		النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة
٥,٢٤٦,١٥٤	٨,٥٣٢,٣٨٧	١١	النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة
			المعاملات غير النقدية
٩,٢٦٩	٣,٨٤٥	٦,٥	تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية
(١٦,٨٠٠)	٢٩,٦١٠	٩	صافي دخل / (خسارة) أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من
٣,٨٠١	٢٩١	٢٣	خلال الدخل الشامل الآخر
(٢,١٧٥)	١٥,٨٨٩	١٨	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار
-	(٢٨٤)	١٣	حصة من الدخل الشامل الآخر / (الخسارة) من شركة زميلة
٣٢,٢٦٢	-	٣٠,٨	إعادة قياس مكافآت نهاية الخدمة
			تحويل حصة ملكية في شركات زميلة إلى شركة تابعة

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

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

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 ٢٠٠٠/٧/١٨ 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. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

شركة دار الأركان العقارية - شركة 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)، ومرخص لها بالعمل في مجال ترميم المباني السكنية وغير السكنية، والبيع بالتجزئة للأجهزة الإلكترونية والكهربائية المنزلية، وتحليل النظم، وتطوير العقارات السكنية باستخدام أساليب البناء الحديثة. وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، لم تبدأ الشركة التابعة عملياتها بعد.

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

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤- "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

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

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 سرياً 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 الأولية الموحدة الموجزة 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 الآخر، وتوضح عقود الكهرباء 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 مقاييس 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 أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة 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 المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. 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 القدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها القدرة 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 مسيطرة. 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 الأولية الموحدة الموجزة.

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

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالتغيرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة 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.

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

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك 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 في تاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للخصم 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 ملانم 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 الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

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. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة 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 الأولية الموحدة الموجزة 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 الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدركة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدركة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدركة 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. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

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

١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة 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 الأولية الموحدة الموجزة.

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 والمحملة 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 الأولية الموحدة الموجزة.

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 والدائع 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 الأولية الموحدة الموجزة على مدى عمر الأداة.

الذمم الدائنة التجارية

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

١١-٢ إثبات الإيرادات

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 للعوض المستحق في العقد.

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

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء / تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء 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 هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف 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 الأولية الموحدة الموجزة 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 النهائي.

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 بالأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

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.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

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.

١٧-٢ عقود الإيجار

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

المجموعة 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 الأولية الموحدة الموجزة 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 تعديل ناتج 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 الأولية الموحدة الموجزة 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 الأولية الموحدة الموجزة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة 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.

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 مبرم 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 تقديرنا، 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 الفترة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة 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 المقدّر 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 فترة سابقة.

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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 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 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.

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 تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة 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 الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)

ولتحديد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضًا 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	
%٢٠ - %٢٥	%٢٠ - %٢٥	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
%٥ - %٣	%٥ - %٣	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً 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 تقييم 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 المقدرة 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 المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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 سواء 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 رئيسة 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. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة 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) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر 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 الألفية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
إيضاح (غير مراجعة)

الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستشارات	التطوير العقاري	الربح أو الخسارة للقطاع
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الإيرادات تكلفة الإيرادات إجمالي الربح
١,٠١٧,٢٤٨ (٤١٩,٢٣٩)	٣,٢٩١ (٢,١٨٤)	٣٦,٩٨٥ (٨,٣٤٤)	٥٣,٤٣٨ (٤١,٣٢٧)	٩٢٣,٥٣٤ (٣٦٧,٤٨٤)	١٧ ١٨
٥٩٨,٠٠٩	١,١٠٧	٢٨,٦٤١	١٢,٢١١	٥٥٦,٠٥٠	
(٥٥,٣٣٢)					١٩
٥٤٢,٦٧٧ (٣٢٠,٣٥٩)					ربح العمليات مصاريف عمومية وإدارية
١٥٢,٠٥٦					٢٠ ٢١
٤٢,٠٢٥					إيرادات أخرى، صافي حصّة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤١٦,٣٩٩					الربح قبل الزكاة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
إيضاح (غير مراجعة)

الإجمالي	أخرى	تأجير العقارات	إدارة المشاريع والاستثمارات والمقاولات	التطوير العقاري	الربح أو الخسارة للقطاع
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٧٤٥,٢١٠ (١,٥٩٣,٥٦٩)	٢,٦٥٢ (١,٨٨٢)	١٠٥,٨٤٥ (٢٥,٣١١)	١١٦,٥٠٦ (٨٣,٣١١)	٢,٥٢٠,٢٠٧ (١,٤٨٣,٠٦٥)	١٧ ١٨
١,١٥١,٦٤١	٧٧٠	٨٠,٥٣٤	٣٣,١٩٥	١,٠٣٧,١٤٢	إجمالي الربح
(١٩٦,١٦٦)					١٩
٩٥٥,٤٧٥ (٦٤٢,٥٩٦)					٢٠
١٨٥,٦٤٨					٢١
(٣٢,٤٤١)					
٤٦٦,٠٨٦					

مصاريف العمليات:
مصاريف عمومية وإدارية
١٩
ربح العمليات
٢٠
تكاليف تمويل
إيرادات أخرى، صافي
٢١
حصة في صافي ربح شركات زميلة
ومشاريع مشتركة
الربح قبل الزكاة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

إيضاح
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مراجعة)

الإجمالي	أخرى	تأخير العقارات	إدارة المشاريع والاستثمارات	التطوير العقاري	الربح أو الخسارة للقطاع
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩١٨,٧٢٧ (٥٠٦,٦١٩) ٤١٢,١٠٨	٧٠٥ (٣٢٦) ٣٧٩	٣٦,٩٣٦ (٨,٤٠٩) ٢٨,٥٢٧	٦٥,١٨٢ (٤٦,٧٣٦) ١٨,٤٤٦	٨١٥,٩٠٤ (٤٥١,١٤٨) ٣٦٤,٧٥٦	١٧ ١٨
(٧٩,٣٤٢)					١٩
٣٣٢,٧٦٦ (٢١٢,٢٠٨) ٥٨,٧٣٤					٢٠ ٢١
(٤٠,٥١٩) ١٣٨,٧٧٣	٧١,١١٣ ٧١,٠٦٣	٩٨٩,٣٠٤ ١,٧٩٧,٨٥٦	١٥٧,٨٦٠ ١٠٢,٦٠٨	٣٩,٥٠٤,٦٢٥ ١٦,٩٠١,٨٨١	٢٠ ٢١
٤٠,٧٢٢,٩٠٢ ١٨,٨٧٣,٤٠٨	٧١,١١٣ ٧١,٠٦٣	٩٨٩,٣٠٤ ١,٧٩٧,٨٥٦	١٥٧,٨٦٠ ١٠٢,٦٠٨	٣٩,٥٠٤,٦٢٥ ١٦,٩٠١,٨٨١	٢٠ ٢١
٣٦,٩٤٠,٢٢٢ ١٥,٨٣٩,٥٠٨	٧٥,٠١٢ ٧٤,٩٦٠	١,٠٤٥,٦٥٢ ١,٣٩٨,٤٧٣	١٠٤,٨٧١ ٤٣,٨١٦	٣٥,٧١٤,٦٨٧ ١٤,٣٢٢,٢٥٩	٢٠ ٢١

موجزات ومطلوبات القطاع
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)
إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
١,٣٩٢,٩٣٢ (١٤,٥٥٥) (٢٢٠) ١,٣٧٨,١٥٧	١,٣٧٨,١٥٧ (٥,٢٠٩) - ١,٣٧٢,٩٤٨
٣٦٤,٧١٩ (٣,٢٢٠) ٣٣,٦٥٨ ٣٩٥,١٥٧ ٩٨٣,٠٠٠	٣٩٥,١٥٧ (١,٣٦٤) ٢٥,٠٦٧ ٤١٨,٨٦٠ ٩٥٤,٠٨٨

التكلفة:

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

الاستهلاك المتراكم:

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

القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

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 لغرض الإفصاح، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترز) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٤. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعة وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. ولم يكن هناك أي تغيير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير لا يزال صالحاً لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٤: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
٩٨٣,٠٠٠	٩٥٤,٠٨٨
١,٤٥٧,٠٠٠	١,٤٥٧,٠٠٠
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٦٧,٠٠٠	(٦١,٠٠٠)
٦٧,٠٠٠	(٦١,٠٠٠)

القيمة الدفترية

القيمة العادلة المقدرة

القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسمة

تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدرة 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.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموزعة (غير مراجعة) (تتمة)

٦- العقارات التطويرية

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي/مشاريع	أراضي مطورة	مشاريع مطورة
بآلاف الريالات	طويلة الأجل	مطورة طويلة الأجل	قصيرة الأجل	قصيرة الأجل
السعودية	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٢٠,٩٨٩,١٣٩	١٩,٨٩٧,١٠٤	٩٨٠,١٦١	١٠٩,٤٦٧	٢,٤٠٧
٣,٩٥٥,٩٣٦	٣,٩٥٥,٣٦٦	٤٥٢	١١٨	-
٣,٨٤٥	(١٧,٣٧٩)	٣,٨٤٥	١٧,٣٧٩	-
(١,٢٠٨,٦٩٥)	(١,٠٦٦,٦٧٧)	(١٥,٠٥٤)	(١٢٦,٩٦٤)	-
٢٣,٧٤٠,٢٢٥	٢٢,٧٦٨,٤١٤	٩٦٩,٤٠٤	-	٢,٤٠٧
٢,٤٠٧				
٢٣,٧٣٧,٨١٨				

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير	أراضي/مشاريع	أراضي مطورة	مشاريع مطورة
بآلاف الريالات	طويلة الأجل	مطورة طويلة الأجل	قصيرة الأجل	قصيرة الأجل
السعودية	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	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				
٢٠,٨٧٧,٢٦٥				

التكلفة:

في بداية السنة
إضافات خلال السنة، صافي
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
تحويلات، صافي (إيضاح ١)
المحصل على تكلفة المبيعات خلال السنة
القيمة الدفترية في نهاية السنة
عقارات تطويرية قصيرة الأجل
عقارات تطويرية طويلة الأجل

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

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.

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٦,٩ 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 الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، لم تقم المجموعة برسمة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: لا شيء).

إيضاح (أ) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 الفترة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر 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.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)			
مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢,٤٠٧	٩٦٩,٤٠٤	٢٢,٧٦٨,٤١٤	٢٣,٧٤٠,٢٢٥
التكلفة:			
القيمة المقدرة	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪	القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪
٣,٠٠٠	١,١٦٣,٠٠٠	٢٧,٣٢٢,٠٩٧	٢٨,٤٨٨,٠٩٧
على التكلفة			
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪	٣,٠٠٠	١,٢٤٠,٠٠٠	٢٧,٩٠١,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي	٣,٠٠٠	١,٢٠١,٥٠٠	٢٨,١٩٤,٥٤٩
القيمة المقدرة	٣,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٢٨,١٨٨,٠٤٩

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

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

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

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:

الزيادة	النقص	التغير في قيمة العقارات التطويرية
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٣٧٤,٠٠٠	(٢,٣٧٤,٠٠٠)	تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش
١,١٩٠,٠٠٠	(١,١٣٠,٠٠٠)	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
١,٧٨٢,٠٠٠	(١,٧٥٢,٠٠٠)	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 الألفية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
غير مراجعة	غير مراجعة
التكلفة:	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
إضافات خلال الفترة	إضافات خلال الفترة
شطب وتصرفات خلال الفترة	شطب وتصرفات خلال الفترة
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الاستهلاك المتراكم:	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
الاستهلاك للفترة (إيضاح ١)	الاستهلاك للفترة (إيضاح ٢)
شطب وتصرفات خلال الفترة	شطب وتصرفات خلال الفترة
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
القيمة الدفترية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	

إيضاح (أ): خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، تم تحميل استهلاك للفترة بمبلغ قدره ٨,٧٠٨ ألف ريال سعودي و ٤٨٠ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، على التوالي.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيراً هاماً وليس سيطرة مشتركة. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٦٢٨,٣٥٦	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة
٦٣,٥١٣	٤٤,٧٩٠	الحصة في صافي الأرباح خلال الفترة/ السنة
٢٩	-	إضافة نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٦)
(٣٢,٢٦٢)	-	استبعادات، صافي (إيضاح ٥)
(٦,١٦٩)	١٥,٨٨٩	الدخل/ (الخسارة) الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة
٢,٦٢٨,٣٥٦	٢,٦٨٩,٠٣٥	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	اسم المنشأة
نسبة الملكية % المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية % المبلغ بآلاف الريالات السعودية	
%	%	
%٤٢,٢	%٤٢,٢	الخبر كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)
%٦٦,٥	%٦٦,٥	شركة خزام للتطوير العقاري (٢)
%٨٨	%٨٨	دار جلوبال بي إل سي (٣)
		شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى
		الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل
		الشامل الآخر
٣٧٣,٣٨٨	٤٣٤,٠٦٧	
٢,٦٢٨,٣٥٦	٢,٦٨٩,٠٣٥	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

(ج) إن أحدث المعلومات المتاحة المقدمة بشأن دار جلوبال بي إل سي هي كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥.

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

(١) **الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية:** قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على أسهم إضافي 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.

(٢) **شركة خزام للتطوير العقاري:** يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية 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 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.

(٣) **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 لبورصة 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٤,٥٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,٣٩٦ مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(٤) **شركة جمان الشرقية:** خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل 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 وتعتد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(٥) **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.

(٦) **كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية:** خلال ٢٠٢٤، ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضاً على حصة قدرها ٣٠٪ في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيراً هاماً عليها. وتمت 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.

(٧) **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.

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 الشامل الآخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	الرصيد في بداية الفترة/ السنة الأرباح / (الخسائر) غير المحققة لتغير القيمة العادلة المعترف بها ضمن الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر خلال الفترة/السنة. الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية ١٩١,٧٣٠	بآلاف الريالات السعودية ١٩٠,٨٩٠	
(٨٤٠)	٢٩,٦١٠	
١٩٠,٨٩٠	٢٢٠,٥٠٠	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	نسبة الملكية	استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة شركة سهل للتمويل
بآلاف الريالات السعودية ١٩٠,٨٩٠	بآلاف الريالات السعودية ٢٢٠,٥٠٠	١٠,٥٪	

١٠- المدينون التجاريون والآخرين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٤٣,٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤١,٩٢ مليون ريال سعودي). دفوعات مقدمة لشراء أراضي مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٢٤) إيرادات مستحقة الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية ٣,٩٠٨,٢٥٤ ٢٥٣,٨٩٥ ٢٥١,٨٩٤ ٦٣,١٨٢ ٢٦,٢٥١ ٤,٥٠٣,٤٧٦	بآلاف الريالات السعودية ٢,٢٢٢,٣٧٨ ٨٧٣,٤٧٤ ٢٤٠,٢٩٧ ١٨٢,٠١٣ ٢١,٥٢٣ ٣,٥٣٩,٦٨٥	

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

١٠- المدينون التجاريون والآخرون (تتمة)

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٨١٠,٣٧١	٩٤,٦٦٧	٠ - ٦٠ يومًا
٦٥٢,٦٠٠	٣٩,٦٠٤	٦١ - ١٢٠ يومًا
٧١٧,٠٥١	٣٥٦,٢٤٥	١٢١ - ١٨٠ يومًا
١,٧٢٨,٢٣٢	١,٧٣١,٨٦٢	أكثر من ١٨٠ يومًا
٣,٩٠٨,٢٥٤	٢,٢٢٢,٣٧٨	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 استنادًا 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 بتجنيب أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع واذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

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

الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٧,٩٨٨	٤١,٩١٧	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١١,٧١٣	١,١١١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي
٢,٢١٦	-	مخصص متعلق بالاستحواذ على شركة تابعة
٤١,٩١٧	٤٣,٠٢٨	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١١- النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٨	٣٣٢	نقد في الصندوق
٦,٧٢٤,٥٩٤	٨,٥٣٢,٠٥٥	نقد لدى البنوك
٦,٧٢٤,٦٧٢	٨,٥٣٢,٣٨٧	الإجمالي

١٢- القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٧,٥٠٠,٠٠٠	٨,٠٦٢,٥٠٠
٣,٩٩٤,٢٥٥	٨,٣٢١,٠١٧
١١,٤٩٤,٢٥٥	١٦,٣٨٣,٥١٧
(٧٠,٤٩٧)	(١٢٣,٧٦٧)
١١,٤٢٣,٧٥٨	١٦,٢٥٩,٧٥٠
(٣,٣٣٧,٩٣٢)	(٢,٩٥٣,٥٠٨)
٨,٠٨٥,٨٢٦	١٣,٣٠٦,٢٤٢

صكوك إسلامية
المرابحة الإسلامية

ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ أ)
القروض في نهاية الفترة/ السنة
ناقصًا: قروض - جزء متداول
قروض - جزء غير متداول

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٣,٣٤٤,٦٠٩	٢,٩٦٥,٤٩٧
٢,١٢٥,٣٠٧	٣,٢٣٧,٦١٨
٥,٨٥٢,٣٢٧	٧,٢٤٦,٩٢٧
١٧٢,٠١٢	٢,٩٣٣,٤٧٥
١١,٤٩٤,٢٥٥	١٦,٣٨٣,٥١٧

خلال سنة
في السنة الثانية
في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة
أكثر من خمس سنوات
الإجمالي

(أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٨٢,٨٩٥	٧٠,٤٩٧
١٩,٣١١	٧٧,٩٦٤
(٣١,٧٠٩)	(٢٤,٦٩٤)
٧٠,٤٩٧	١٢٣,٧٦٧

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
إضافات خلال الفترة/ السنة
الإطفاء المحمل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(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.

١٢- القروض (تتمة)

(ب) تحليل القروض: (تتمة)

صكوك إسلامية

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 ٣٠ سبتمبر 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 ٦ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المrabحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٥	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	-
٢٠٢٧	٣٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
٢٠٢٨	١,٢١٨,١١٢	١٤٦,٤٨٧	١,٠٧١,٦٢٥
٢٠٢٩	٢,٨١١,٥٣٧	٩٧١,٩٣٠	١,٨٣٩,٦٠٧
٢٠٣٠	٣,١٠٧,١٤٣	٩٦,٤٢٩	٣,٠١٠,٧١٤
٢٠٣١	٧١٤,٢٢٥	٨٠,٦٥٠	٦٣٣,٥٧٥
الإجمالي	٨,٣٢١,٠١٧	١,٤٦٥,٤٩٦	٦,٨٥٥,٥٢١

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٩٨٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ : ٧,٩٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر 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:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(غير مراجعة)	(مراجعة)	المحمل على المصاريف خلال الفترة/ السنة
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
٣٨,٥١٧	٣١,٦٢٧	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
٤,٢٧٢	٤,١٠٨	خسائر/ (مكاسب) إعادة قياس
-	٥,٢٣٦	مدفوع خلال الفترة/ السنة
-	(١١٠)	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
٢٨٤	(١٧٧)	
(٣,٣١٣)	(٢,١٦٧)	
٣٩,٧٦٠	٣٨,٥١٧	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

١٤- الدائنون التجاريون والآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢,٦٦٧,٩١١	٩٨٤,٣٦٠
٤٦٦,٦٤١	٤٢٨,١٨٥
٢٥٤,٢٣٠	٣١١,٦٨٠
٤٥٧,٧١٤	٢٠٥,٨٩٧
١٨٨,٦٧٥	١٨٩,٣١٥
١٨,٢٥٣	١٢,٣٩٠
٨,٢٩٢	٨,٢٣٤
٤,٠٦١,٧١٦	٢,١٤٠,٠٦١

مطلوبات عقود (إيضاح ١٤)
مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
دائنون تجاريون
إيرادات غير مكتسبة
مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٤ ب)
التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)
توزيعات أرباح مستحقة
الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١,١٠٠,٤٠٤	٢,٦٦٧,٩١١
١,٦٨٧,٧٦٧	٧٠,٤٦١
(١٢٠,٢٦٠)	(١,٧٥٤,٠١٢)
٢,٦٦٧,٩١١	٩٨٤,٣٦٠

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
فواتير صادرة/ملغاة خلال الفترة/السنة
تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/السنة

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٥- مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٣٠٨,٧٨٩	٣١٥,٥١٧
٢٠,٥٩٥	١٧٣,١٢٠
٢,١٥٥	-
(١٦,٠٢٢)	(٥٤,٨٠٠)
٣١٥,٥١٧	٤٣٣,٨٣٧

الرصيد في بداية الفترة/ السنة
المحمل للفترة/للسنة
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠)
مدفوع خلال الفترة/ السنة
مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/السنة

ب. يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من 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.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

١٦- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠

رأس المال المصرح به:
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد:
في بداية الفترة/ السنة
في نهاية الفترة/ 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).

أسس الإثبات		فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		تفصيل الإيرادات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	(غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	(غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)			بيع عقارات تطويرية
٢,٣٩١,٠٩٧	٧١١,٨٩١	٧٣٦,١٠١	٥١,٥٨٦	- عند نقطة من الزمن		بيع عقارات تطويرية
٢٦,٦٤٦	١,٤٦٩,٥٩١	٤,٥٦٤	٧٩٠,٠٢٥	- على مدى زمني		بيع عقارات سكنية
٦٩,٠٨١	٢٩٤,٤٧٦	٦٩,٠٨١	٧٩,٧٣٩	- على مدى زمني		بيع عقارات سكنية
٣٣,٣٨٣	٢٠,٢٢٥	٦,١٥٨	٢,١٨٤	- عند نقطة من الزمن		بيع عقارات سكنية
				- على أساس القسط		تأجير العقارات
١٠٥,٨٤٥	١١١,٠٢٦	٣٦,٩٣٦	٣٦,٩٨٥	الثابت		إيرادات خدمات الإدارة والمقاولات
١١٦,٥٠٦	١٨٦,٣٤٦	٦٥,١٨٢	٥٣,٤٣٨	- على مدى زمني		أخرى
٢,٦٥٢	٧,٨٣٧	٧٠٥	٣,٢٩١	- عند نقطة من الزمن		الإجمالي
٢,٧٤٥,٢١٠	٢,٨٠١,٣٩٢	٩١٨,٧٢٧	١,٠١٧,٢٤٨			

١٨- تكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		عقارات تطويرية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	تكلفة عقارات سكنية
١,٤١٣,٢٣٠	٩٩٣,٨٢٥	٤٠١,١٣١	٣١٢,٤٢٢	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
٦٩,٨٣٥	٢١٤,٨٧٠	٥٠,٠١٧	٥٥,٠٦٢	إيرادات خدمات الإدارة والمقاولات
٢٥,٣١١	٢٥,٠٦٧	٨,٤٠٩	٨,٣٤٤	تكاليف أخرى
٨٣,٣١١	١٤٧,٢٦٢	٤٦,٧٣٦	٤١,٢٢٧	الإجمالي
١,٨٨٢	٤,٩٤٤	٣٢٦	٢,١٨٤	
١,٥٩٣,٥٦٩	١,٣٨٥,٩٦٨	٥٠٦,٦١٩	٤١٩,٢٣٩	

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		مصاريف عمومية وإدارية استهلاك (إيضاح ٧ و ٢٣) الإجمالي
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	
١٧٩,٠٥٠	١٦٦,٦٦٢	٧٢,٢٦٥	٥٠,٦٤١	
١٧,١١٦	١٥,٠٦١	٧,٠٧٧	٤,٦٩١	
١٩٦,١٦٦	١٨١,٧٢٣	٧٩,٣٤٢	٥٥,٣٣٢	

٢٠- تكاليف التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		أعباء مالية على الصكوك أعباء على المراجعات الإسلامية إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب) أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ ب) الإجمالي
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	
٤١٢,٧٣٣	٣٦٤,٧٧٥	١٣٨,٠٢١	١٥١,٢٧٢	
٢٠٥,٠٤٧	٣٣٩,٩٦٠	٦٥,٨٢٨	١٥٨,٨١٢	
٢٣,٥٢٣	٢٤,٦٩٤	٧,٨٥١	١٠,٠٤٤	
١,٢٩٣	٧٤٤	٥٠٨	٢٣١	
٦٤٢,٥٩٦	٧٣٠,١٧٣	٢١٢,٢٠٨	٣٢٠,٣٥٩	

٢١- الإيرادات الأخرى، صافي

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيرادات تمويل أخرى، صافي الإجمالي
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	
١٨٤,٨٠٧	٣٢٧,٨٢٥	٥٨,٦٠٦	١٥١,١٩٧	
٨٤١	٥٤٢	١٢٨	٨٥٩	
١٨٥,٦٤٨	٣٢٨,٣٦٧	٥٨,٧٣٤	١٥٢,٠٥٦	

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٢٢- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
٤٥٤,١٠١	٧٠٤,٠١١	١٣٤,٥٤٢	٢٥٥,٦٣٨
ربح السهم			
لغرض الربح الأساسي للسهم			
(صافي الربح العائد لمساهمي دار الأركان للفترة)			
عدد الأسهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية			
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٠,٤٢	٠,٦٥	٠,١٢	٠,٢٤
لغرض ربح السهم			
ربح السهم الأساسي والمخفض			
لم يكن هناك تخفيض للأسهم العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.			

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

١. 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 ملخصًا بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)		(مراجعة)	
بآلاف الريالات		بآلاف الريالات	
السعودية		السعودية	
٣٧,٧٥١	٤٢,٣١٦	-	(٧,٣٣٦)
-	٢,١٣٦	-	(٣,١٦٦)
(٢,٧٩٤)	٢٩١	٣٧,٧٥١	٣,٨٠١
٣٥,٢٤٨			
التكلفة:			
في بداية الفترة/ السنة			
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)			
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)			
إنهاء/استبعادات			
إضافات خلال الفترة/ السنة			
في نهاية الفترة/ السنة			
الاستهلاك المتراكم:			
في بداية الفترة/ السنة			
المحمل خلال الفترة/ السنة			
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)			
إنهاء/استبعادات			
في نهاية الفترة/ السنة			
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة			
١٧,٠٧١	١٢,١٠٥	٦,٣٥٣	١٠,٨٥٦
-	(٢,٩٧٠)	-	(٢,٩٧٠)
(٢,٧٧٠)	(٢,٩٢٠)	٢٠,٦٥٤	١٧,٠٧١
١٤,٥٩٤	٢٠,٦٨٠		

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

ب. التزامات الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	الالتزامات
٤٥,٢٦٧	٤١,٣٥٠	في بداية الفترة/ السنة
(٧,٨٠٢)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
(٣,٢١٤)	(٢,٤٥٣)	إنهاء عقود إيجار
٣,٨٠١	٢٩١	إضافات خلال الفترة/ السنة
١,٧١٥	-	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣٠ أ)
١,٥٨٣	٧٤٤	تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠)
٤١,٣٥٠	٣٩,٩٣٢	في نهاية الفترة/ السنة
		المبالغ المدفوعة
١٨,٠٠٣	٢٣,٠٩٧	في بداية الفترة/ السنة
(٣,٢٨٤)	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٩)
(٣,٢١٤)	(٢,٤٣٣)	إنهاء عقود إيجار
١١,٥٩٢	٦,٨٧٨	مدفوع خلال الفترة/ السنة
٢٣,٠٩٧	٢٧,٥٤٢	في نهاية الفترة/ السنة
١٨,٢٥٣	١٢,٣٩٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

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

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	المبالغ المستحقة:
٩,٤٣٧	٧,٤٥٢	خلال سنة
١٠,٦٦٨	٥,٩٧٦	بين سنة إلى خمس سنوات
٢٠,١٠٥	١٣,٤٢٨	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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٣٨,٤٣٤	١٢٧,٥٩٩	خلال سنة
٢٣٧,٠٧٠	٢٥٠,٤٨٦	بين سنة إلى خمس سنوات
٨٧,٠٧٤	٧٤,٢٢٧	بعد خمس سنوات
٤٦٢,٥٧٨	٤٥٢,٣١٢	الإجمالي

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لدى المجموعة، خلال السياق العادي لعملياتها، المعاملات الهامة وأرصنتها التالية مع جهات ذات علاقة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

الجهة ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية			
دار جلوبال بي إل سي	شركة زميلة	دخل تمويل على قرض مُقدّم	٧٢,٣٦٠	-
		قرض إلى جهة ذات علاقة	١٣٥,٨٢٢	١٠٤,١٩٠
شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية	شركة منتسبة	إيرادات	١٥١,٦٩٩	-
شركة وصلت للخدمات العقارية	شركة منتسبة	مصاريف إدارة مشاريع	٣١,٠٥٠	-
		مصاريف عمولة	٢٠٧	-
		خدمات مستلمة	٣٤٥	-
		إيرادات إيجار	١,٢٤١	-
شركة خزام للتطوير العقاري	شركة زميلة	أتعاب إدارة محملة	٧٢٠	٧٢٠
شركة سهل للتمويل	شركة منتسبة	مبيعات إلى عملاء طرف آخر (إيضاح هـ)	٢,٢٨٧	١,٦١٣

أ. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧٦,٧٠١	-	الرصيد المتعلق بالذمم المدينة التجارية:
١,٠٠٨	-	شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية
		شركة وصلت للخدمات العقارية
١٨٢,٠١٣	٦٣,١٨٢	الرصيد المتعلق بالذمم المدينة الأخرى:
		دار جلوبال بي إل سي- إيضاح أ

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

أ. مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة (تتمة)

(إيضاح أ): قامت المجموعة بتحويل مبلغ لتمويل عمليات شركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة.
ب. مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة

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 الفترة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١٨٨,٦٧٥	١٨٩,٣١٥

شركة خزام للتطوير العقاري
٢. الرصيد المتعلق بالذمم الدائنة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
-	٢٠,٧٠٠

شركة دار قلوبال 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٧٩٩,٠٨٢	٩٣٤,٩٠٤

الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

د. تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

فترة التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٧,٦٠٥	٩,٣٦٦	منافع قصيرة الأجل
٥٨٦	٦٦٤	مكافأة نهاية الخدمة
-	٣,٢٨٥	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
٨,١٩١	١٣,٣١٥	الإجمالي

هـ. شركة سهل للتمويل:

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من شركة 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 الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٤,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٤,١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٧١ 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 رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية 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 بتنويع 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.

٢٦- إدارة رأس المال (تتمة)

نسبة الرفع المالي

تقوم المجموعة بمراقبة نسبة الرفع المالي بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات التعهدات الخارجية. وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية فترة التقرير على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(مراجعة)	(غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
١١,٤٢٣,٧٥٨	١٦,٢٥٩,٧٥٠
(٦,٧٢٤,٦٧٢)	(٨,٥٣٢,٣٨٧)
٤,٦٩٩,٠٨٦	٧,٧٢٧,٣٦٣
٢١,١٠٠,٧١٤	٢١,٨٤٩,٤٩٤
%٢٢	%٣٥

قروض إسلامية
نقدية وشبه نقدية

حقوق المساهمين
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٧- إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والتزامات الإيجار والمبالغ المبالغ 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 جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية وناتجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

تعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

١. مخاطر الائتمان
٢. مخاطر أسعار العملات
٣. مخاطر السيولة
٤. مخاطر العملات الأجنبية
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 تجارياً وقابل للتنفيذ نظامياً في الوفاء بالتزاماته.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، 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.

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٧٢٤,٥٩٤	٨,٥٣٢,٠٥٥	نقد لدى البنوك
٣,٩٠٨,٢٥٤	٢,٢٢٢,٣٧٨	مدينون تجاريون، صافي
٧٩٩,٠٨٢	٩٣٤,٩٠٤	قرض إلى جهة ذات علاقة
٦٣,١٨٢	١٨٢,٠١٣	مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة
١١,٤٩٥,١١٢	١١,٨٧١,٣٥٠	الإجمالي

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

مخاطر معدل العمولة

تتعلق مخاطر معدل العمولة بالتغير في معدل العمولة المتاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتعرض المجموعة لمخاطر معدل العمولات 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 معدل 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 معدل العمولات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات سايبور.

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

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور بين ٠,٠١٪ و ٠,٦٧٪ (٠,٣٧٪ و ٠,٨٠٪ لعام ٢٠٢٤). فيما يلي بيان حساسية تباين معدل العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩,٩٨٦	٢٠,٨٠٣	+ نقطة أساس
(٩,٩٨٦)	(٢٠,٨٠٣)	- نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في معدل العمولات 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 الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملزمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٦,٩٨٪، للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)						
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
٥٩٤,٧٦٨	٣,٤٦٦,٦٩٥	٣,٩٠٨,٤٠٨	٨,١٥٤,٩٥٦	٢,٩٣٦,٧٩٠	-	١٩,٠٦١,٦١٧
٨١,٩١١	١,٥٨٩,٧٣٢	٢١٦,٦٠٤	٣,٥٠٤	٥٧,٩٨٣	١٩١,٣٦٤	٢,١٤١,٠٩٨
٦٧٦,٦٧٩	٥,٠٥٦,٤٢٧	٤,١٢٥,٠١٢	٨,١٥٨,٤٦٠	٢,٩٩٤,٧٧٣	١٩١,٣٦٤	٢١,٢٠٢,٧١٥
الإجمالي						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)						
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
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
الإجمالي						

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملة الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملة الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. 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. وتنشأ بشكل أساسي من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدودًا. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

٢٨- 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٨٧ 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.

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

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣٠ سبتمبر 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 ١٤/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥م).

(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
٣٠٣,٩٤٥		دائنون تجاريون وآخرون
٤,٥١٨	٢٣ب	التزامات إيجار
١١٠	١٣	مكافأة نهاية الخدمة
٣٠٨,٥٧٣		إجمالي المطلوبات
(٢٥,٠٩٥)		صافي المطلوبات

٣٠- الاستحواذ على شركة تابعة

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 السابقة 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.

٣١- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٢٥.