

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

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

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

الصفحة

الفهرس

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

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

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والستة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصًا بالسياسات المحاسبية الهامة 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 إظهار نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. 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.

### نتيجة الفحص

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.

### أمر آخر

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

عن الليد و اليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٣ محرم ١٤٤٤هـ  
(٢١ أغسطس ٢٠٢٢)

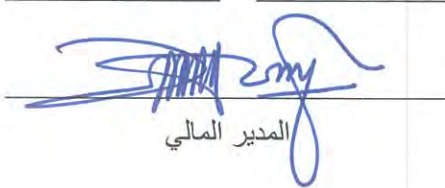
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) | إيضاح  |                                         |
|----------------------------|-------------------------------|--------|-----------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية    |        |                                         |
|                            |                               |        | <b>الموجودات</b>                        |
|                            |                               |        | <b>الموجودات غير المتداولة</b>          |
| ١,١١٠,٤١٤                  | ١,٠٩١,٧٨٠                     | ٥      | عقارات استثمارية، صافي                  |
| ١٩,٢٨٥,٢٨٧                 | ١٨,٢٩٩,٠٥٠                    | ٦      | عقارات تطويرية طويلة الأجل              |
| ٧٧,٦٥٣                     | ٧٥,٩٥٣                        | ٧ و ١٢ | ممتلكات ومعدات، صافي                    |
| ١,١٩٥,١٤٤                  | ١,٠١٦,٨٢٦                     | ٨      | استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| -                          | ٢١٠,٠٠٠                       | ٩      | استثمارات في موجودات مالية              |
| ٢١,٦٦٨,٤٩٨                 | ٢٠,٦٩٣,٦٠٩                    |        | <b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>   |
|                            |                               |        | <b>الموجودات المتداولة</b>              |
| ٣٦٩,٦٨٢                    | ١٧٠,٨٧٤                       | ٦      | عقارات تطويرية قصيرة الأجل              |
| ٥,٧٧٠,٠٧٤                  | ٥,١٤١,٦٣٦                     | ١٠     | مدينون تجاريون وآخرون                   |
| ٤,١٥٣,٤٢٦                  | ٤,٦٣٦,٢١٧                     | ١١     | نقدية وشبه نقدية                        |
| ١٠,٢٩٣,١٨٢                 | ٩,٩٤٨,٧٢٧                     |        | <b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>       |
| ٣١,٩٦١,٦٨٠                 | ٣٠,٦٤٢,٣٣٦                    |        | <b>إجمالي الموجودات</b>                 |
|                            |                               |        | <b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>        |
|                            |                               |        | <b>المطلوبات غير المتداولة</b>          |
| ٧,٠٣٩,٢٤١                  | ٥,٤٣٣,١٤٥                     | ١٢     | قروض - الجزء غير المتداول               |
| ٢٢,٥٥٠                     | ٢٤,١٨٦                        | ١٣     | مكافأة نهاية الخدمة                     |
| ٧,٠٦١,٧٩١                  | ٥,٤٥٧,٣٣١                     |        | <b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>   |
|                            |                               |        | <b>المطلوبات المتداولة</b>              |
| ٢,٣٧٤,١٨٢                  | ٢,٣٤٧,٠٨١                     | ١٢     | قروض - الجزء المتداول                   |
| ٣,٠٢٩,٤٤٤                  | ٢,٩٧٩,٥٩٩                     | ١٤     | دائنون تجاريون وآخرون                   |
| ٣٣٦,٦٣٣                    | ٣٨٥,٠٩٩                       | ١٥     | مخصص الزكاة                             |
| ٥,٧٤٠,٢٥٩                  | ٥,٧١١,٧٧٩                     |        | <b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>       |
| ١٢,٨٠٢,٠٥٠                 | ١١,١٦٩,١١٠                    |        | <b>إجمالي المطلوبات</b>                 |
|                            |                               |        | <b>حقوق المساهمين</b>                   |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠                 | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                    | ١٦     | رأس المال                               |
| ١,١٥٥,١٤٧                  | ١,١٥٥,١٤٧                     |        | احتياطي نظامي                           |
| ٧,٢٠٤,٤٨٣                  | ٧,٥١٨,٠٧٩                     |        | أرباح مبقاة                             |
| ١٩,١٥٩,٦٣٠                 | ١٩,٤٧٣,٢٢٦                    |        | <b>إجمالي حقوق المساهمين</b>            |
| ٣١,٩٦١,٦٨٠                 | ٣٠,٦٤٢,٣٣٦                    |        | <b>إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين</b> |

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

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

| إيضاح                                        | فترة الثلاثة أشهر المنتهية في |                         | فترة الستة أشهر المنتهية في |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                              | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢                 | ٣٠ يونيو ٢٠٢١           | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢               | ٣٠ يونيو ٢٠٢١           |
|                                              | (غير مراجعة)                  | (غير مراجعة)            | (غير مراجعة)                | (غير مراجعة)            |
|                                              | بآلاف الريالات السعودية       | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية     | بآلاف الريالات السعودية |
| الإيرادات                                    | ١٧                            | ٦٧٧,٩٤٨                 | ٥٦٧,٧٦٤                     | ١,١٢٢,٦٠٠               |
| تكلفة الإيرادات                              | ١٨                            | (٤٣٢,٤٥٤)               | (٣٦٠,٠٣٥)                   | (٧١٠,٣٣٢)               |
| إجمالي الربح                                 |                               | ٢٤٥,٤٩٤                 | ٢٠٧,٧٢٩                     | ٤١٢,٢٦٨                 |
| مصاريف العمليات:                             |                               |                         |                             |                         |
| مصاريف عمومية وإدارية                        | ١٩                            | (٨٧,٩٥١)                | (٤٤,٨٧٣)                    | (٨٢,٢٤١)                |
| ربح العمليات                                 |                               | ١٥٧,٥٤٣                 | ١٦٢,٨٥٦                     | ٣٣٠,٠٢٧                 |
| تكاليف تمويل                                 | ٢٠                            | (١٢٨,٩٨٠)               | (١٦٨,٦٣٦)                   | (٣٣٤,٧٦٩)               |
| إيرادات أخرى، صافي                           | ٢١                            | ٦٣,٤٣٤                  | ٢٤,٨٩٠                      | ٤٩,٥٧٤                  |
| حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة | ١٨                            | ٢,٩٥٣                   | ٣,٩٠٨                       | ٧,٤٣٤                   |
| الربح قبل الزكاة                             |                               | ٩٤,٩٥٠                  | ٢٣,٠١٨                      | ٥٢,٢٦٦                  |
| مخصص ومصرف الزكاة                            | ١٥                            | (٢,٣٧٢)                 | (٥٧٦)                       | (١,٣٠٧)                 |
| صافي ربح الفترة                              |                               | ٩٢,٥٧٨                  | ٢٢,٤٤٢                      | ٥٠,٩٥٩                  |
| الدخل الشامل الآخر:                          |                               | -                       | -                           | -                       |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة                   |                               | ٩٢,٥٧٨                  | ٢٢,٤٤٢                      | ٥٠,٩٥٩                  |
| إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:              |                               |                         |                             |                         |
| المساهمين في دار الأركان                     |                               | ٩٢,٥٧٨                  | ٢٢,٤٤٢                      | ٥٠,٩٥٩                  |
| ربح السهم (بالريال السعودي):                 |                               |                         |                             |                         |
| الأساسي والمخفض                              | ٢٢                            | ٠,٠٩                    | ٠,٠٢                        | ٠,٢٩                    |

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

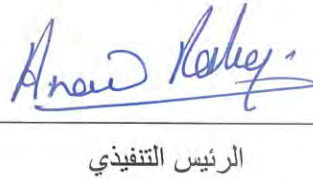
تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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

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



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



عضو مجلس الإدارة المفوض

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة

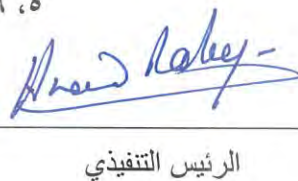
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

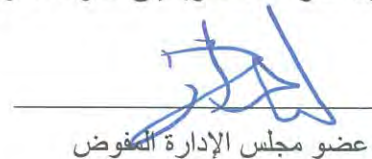
| فترة الستة أشهر المنتهية في | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  | ٣٠ يونيو ٢٠٢١  | إيضاح |                                                             |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| (غير مراجعة)                | (غير مراجعة)   | (غير مراجعة)   |       |                                                             |
| بآلاف الريالات              | بآلاف الريالات | بآلاف الريالات |       |                                                             |
| السعودية                    | السعودية       | السعودية       |       |                                                             |
| ٥٢,٢٦٦                      | ٤٥٨,٩٠٧        |                |       | الأنشطة التشغيلية                                           |
|                             |                |                |       | الربح قبل الزكاة                                            |
| ٢٤,٦٩١                      | ٢٢,٨٦٦         | ١٢٣ و ٥,٧      |       | التعديلات :-                                                |
| ٤٩٢                         | -              | ب٩             |       | استهلاك                                                     |
| ١,٩٣٩                       | -              | ب١٠            |       | إطفاء                                                       |
| ٢,٠٩٥                       | ٣,٩٧٥          | ١٣             |       | مخصص خسائر الائتمان المتوقعة                                |
| ٣٣٤,٧٦٩                     | ٢٨١,٨٣١        | ٢٠             |       | مخصص مكافأة نهاية الخدمة                                    |
| -                           | (٤٠,٣٧٨)       | ٨              |       | تكاليف تمويل                                                |
| (٧,٤٣٤)                     | (٤,٥٦٧)        | ٨              |       | مكاسب استبعاد استثمارات في شركات زميلة                      |
| ٤٠٨,٨١٨                     | ٧٢٢,٦٣٤        |                |       | حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة                  |
| (١٨٤,٢٤٠)                   | ١,١٨٨,٥٩٦      |                |       | التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل |
| (٦١٣,٦٠١)                   | ٦٢٨,٤٣٨        |                |       | عقارات تطويرية، صافي                                        |
| ٤٢٥,٣٤٨                     | (٥١,٣١٣)       |                |       | مدينون تجاريون وآخرون                                       |
| ٣٦,٣٢٥                      | ٢,٤٨٨,٣٥٥      |                |       | دائنون تجاريون وآخرون                                       |
| (٣١٨,٧٥٢)                   | (٢٦٩,٠٧٤)      |                |       | النقدية من العمليات                                         |
| (١٠٣,٤٨٣)                   | (٩٦,٨٤٥)       | ١٥             |       | تكاليف تمويل مدفوعة                                         |
| (١,٨٥٨)                     | (٢,٣٣٩)        | ١٣             |       | زكاة مدفوعة                                                 |
| (٣٨٧,٧٦٨)                   | ٢,١٢٠,٠٩٧      |                |       | مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة                                |
|                             |                |                |       | صافي النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية            |
| (١,١٨٣)                     | (٧٣,٨٥٤)       | ٨              |       | الأنشطة الاستثمارية                                         |
| -                           | ٨٧,١١٧         | ٨              |       | استثمار في شركات زميلة                                      |
| (٦١٧)                       | (٢,٥٨٤)        | ٧              |       | متحصلات من استبعاد استثمارات في شركات زميلة                 |
| (٤٦٣)                       | (٢,٠٣١)        | ٥              |       | شراء ممتلكات ومعدات                                         |
| (٢,٢٦٣)                     | ٨,٦٤٨          |                |       | عقارات استثمارية                                            |
|                             |                |                |       | صافي النقدية من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية          |
| (٢٤٢,٨٨٢)                   | (١,٦٤٥,٩٥٤)    |                |       | الأنشطة التمويلية                                           |
| (٢٤٢,٨٨٢)                   | (١,٦٤٥,٩٥٤)    |                |       | قروض طويلة الأجل                                            |
| (٦٣٢,٩١٣)                   | ٤٨٢,٧٩١        |                |       | صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية                 |
| ٤,٩٣١,٦٦٠                   | ٤,١٥٣,٤٢٦      |                |       | الزيادة/(النقص) في النقدية وشبه النقدية                     |
| ٤,٢٩٨,٧٤٧                   | ٤,٦٣٦,٢١٧      | ١١             |       | النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة                        |
|                             |                |                |       | النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة                        |

المعاملات غير النقدية

|         |         |     |                                                         |
|---------|---------|-----|---------------------------------------------------------|
| ١٠,٢٧٢  | ١,٤٦٨   | ١٢٣ | تسوية إضافة أصول إيجارية في الدائنين التجاريين والآخرين |
| -       | ٢١٠,٠٠٠ | ١٩  | محول إلى استثمارات في موجودات مالية                     |
| ٣٦٨,٦٣٠ | ٣,٥٥١   | ٦,٥ | تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية               |

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
عضو مجلس الإدارة المفوض

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

#### ١- معلومات عامة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ 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 إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

شركة دار الأركان العقارية - شركة مساهمة سعودية مغلقة، 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، معروفة سابقاً بشركة سيادة للاستثمار، 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 دار الأركان لتكنولوجيا الإنشاءات المحدودة — شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة دار الأركان للاستثمار العقاري)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٨/٦/٢٢ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/٢١ 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 ١٠١٠٦٠٠٧٠٨ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١٠ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

شركة اكتفاء العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، (معروفة سابقاً باسم شركة سواعد العقارية)، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١١ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات.

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

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

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

### ١-٢ أسس الإعداد

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

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

### ٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

#### المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

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

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

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

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

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

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

### ٣-٢ العرف المحاسبي

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

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية  
تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية الأولية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها 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 المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

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

### 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.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

#### طريقة حقوق الملكية (تتمة)

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 الجوهرى على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة فبتاريخ البيع وإثباته كأصل مالى. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

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

#### الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجب 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 المالى 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.

#### ٢-٥ 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.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ٥-٢ الممتلكات والمعدات (تتمة)

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٪       |
| الآلات 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 الأولية الموحدة الموجزة.

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

### ٦-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة 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 العقار فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

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

|         |    |
|---------|----|
| 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 باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ٢-٧ 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 الراهنه. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدّر 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 المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

### ٢-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

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

### ٢-٩ 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.

### ٢-١٠ 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- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ٢-١٠ 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
  - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:

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

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

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

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
- مديني عقود الإيجار،
- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و
- عقود الضمانات المالية التي 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 وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر 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.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

#### النقدية وشبه النقدية

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

#### الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

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

#### المطلوبات المالية

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

#### الذمم الدائنة التجارية

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

### ١١-٢ إثبات الإيرادات

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

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

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل. كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. ويتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لل عوض 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 التغيرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

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

ستقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن 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 يمثل هذا العقد المحدد؛
  - من المتوقع استردادها؛
  - من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.
- يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

## ٢- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ١١-٢ إثباتات الإيرادات (تتمة)

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 وإثباتات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

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

### عقود الإيجار

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

### ١٢-٢ الزكاة

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

### ١٣-١٢ 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 الاحتياطي النظامي

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

### ١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

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

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

### ١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة 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- ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ١٧-٢ المخصصات

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

### ١٨-٢ عقود الإيجار

#### المجموعة كمؤجر

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

#### 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 إعادة قياس 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 والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

#### إثبات الإيرادات

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

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

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

#### إثبات الإيرادات (تتمة)

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

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقتد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن 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 العقد المبرم 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.

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

#### إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة مشروعات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة 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.

#### 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 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 وذمم إيجار مدينة أم لا. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشروع 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 المباني محتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة 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 يونيو ٢٠٢٢ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

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

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

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظه عقاراتها التطويرية:

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

### ٣- التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

#### قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تستند 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:

| ٢٠٢١   | ٢٠٢٢   |
|--------|--------|
| المعدل | المعدل |
| ٨-٦٪   | ٨-٦٪   |

الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية

#### ٤- التقارير القطاعية

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

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

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 يونيو ٢٠٢٢ و ٣٠ يونيو ٢٠٢١ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية. كما أن السياسات المحاسبية للقطاعات التشغيلية هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة المبينة في إيضاح ٢.

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

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح والمصاريف التشغيلية وربح العمليات وإجمالي الموجودات وإجمالي المطلوبات من مبيعات العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

| إيضاح                                      |  |  | (غير مراجعة)            |                         |                         |
|--------------------------------------------|--|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                            |  |  | تأجير عقارات            | بيع عقارات مطورة        | الإجمالي                |
|                                            |  |  | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية |
| الربح أو الخسارة للقطاع                    |  |  |                         |                         |                         |
| الإيرادات                                  |  |  | ٥٣,٢٧٧                  | ٢,٢٤٤,٠١٠               | ٢,٢٩٧,٢٨٧               |
| تكلفة الإيرادات                            |  |  | (١٧,١١٤)                | (١,٤٧١,٩٠٠)             | (١,٤٨٩,٠١٤)             |
| إجمالي الربح                               |  |  | ٣٦,١٦٣                  | ٧٧٢,١١٠                 | ٨٠٨,٢٧٣                 |
| المصاريف التشغيلية:                        |  |  |                         |                         |                         |
| مصاريف عمومية وإدارية                      |  |  |                         |                         | (١٥١,٦٤٤)               |
| ربح العمليات                               |  |  |                         |                         | ٦٥٦,٦٢٩                 |
| تكاليف تمويل                               |  |  |                         |                         | (٢٨١,٨٣١)               |
| إيرادات أخرى، صافي                         |  |  |                         |                         | ٧٩,٥٤٢                  |
| حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة |  |  |                         |                         | ٤,٥٦٧                   |
| ربح القطاع للفترة                          |  |  |                         |                         | ٤٥٨,٩٠٧                 |
| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢                       |  |  |                         |                         |                         |
| موجودات ومطلوبات القطاع                    |  |  |                         |                         |                         |
| إجمالي الموجودات                           |  |  | ٢٩,٤٦٩,٣٨٠              | ١,١٧٢,٩٥٦               | ٣٠,٦٤٢,٣٣٦              |
| إجمالي المطلوبات                           |  |  | ١٠,٢٧٩,١٢٩              | ٨٨٩,٩٨١                 | ١١,١٦٩,١١٠              |

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

٤ - التقارير القطاعية (تتمة)

| لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١<br>(غير مراجعة) |                            |                            | إيضاح                                         |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| الإجمالي                                                   | تأجير عقارات               | بيع عقارات<br>مطورة        |                                               |
| بآلاف الريالات<br>السعودية                                 | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية |                                               |
| ١,١٢٢,٦٠٠                                                  | ٥٨,١١٣                     | ١,٠٦٤,٤٨٧                  | ١٧                                            |
| (٧١٠,٣٣٢)                                                  | (١٩,٨٢٦)                   | (٦٩٠,٥٠٦)                  | ١٨                                            |
| ٤١٢,٢٦٨                                                    | ٣٨,٢٨٧                     | ٣٧٣,٩٨١                    |                                               |
|                                                            |                            |                            | الربح أو الخسارة للقطاع                       |
|                                                            |                            |                            | الإيرادات                                     |
|                                                            |                            |                            | تكلفة الإيرادات                               |
|                                                            |                            |                            | إجمالي الربح                                  |
|                                                            |                            |                            | المصاريف التشغيلية:                           |
| (٨٢,٢٤١)                                                   |                            |                            | ١٩ مصاريف عمومية وإدارية                      |
| ٣٣٠,٠٢٧                                                    |                            |                            | ربح العمليات                                  |
| (٣٣٤,٧٦٩)                                                  |                            |                            | ٢٠ تكاليف تمويل                               |
| ٤٩,٥٧٤                                                     |                            |                            | إيرادات أخرى، صافي                            |
| ٧,٤٣٤                                                      |                            |                            | أ٨ حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة |
| ٥٢,٢٦٦                                                     |                            |                            | ربح القطاع للفترة                             |
|                                                            |                            |                            | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١                         |
|                                                            |                            |                            | موجودات ومطلوبات القطاع                       |
| ٣١,٩٦١,٦٨٠                                                 | ١,٢٠١,٧٢٦                  | ٣٠,٧٥٩,٩٥٤                 | إجمالي الموجودات                              |
| ١٢,٨٠٢,٠٥٠                                                 | ٨٩٠,٣٨٦                    | ١١,٩١١,٦٦٤                 | إجمالي المطلوبات                              |

٥ - العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                        |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                        |
| ١,٨٨١,٢٥١                                          | ١,٤١٣,٥٠٦                                                       | التكلفة:                               |
| (٤٦٨,٢٨٧)                                          | (٤,٢٠٣)                                                         | في بداية الفترة/ السنة                 |
| ٥٤٢                                                | ٢,٠٣١                                                           | محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)      |
| ١,٤١٣,٥٠٦                                          | ١,٤١١,٣٣٤                                                       | إضافات                                 |
|                                                    |                                                                 | في نهاية الفترة/ السنة                 |
| ٣٦٢,١٣٥                                            | ٣٠٣,٠٩٢                                                         | الاستهلاك المتراكم:                    |
| (٩٦,٠٧٠)                                           | (٦٥٢)                                                           | في بداية الفترة/ السنة                 |
| ٣٧,٠٢٧                                             | ١٧,١١٤                                                          | محول إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٦)      |
| ٣٠٣,٠٩٢                                            | ٣١٩,٥٥٤                                                         | المحمل خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٨)   |
| ١,١١٠,٤١٤                                          | ١,٠٩١,٧٨٠                                                       | في نهاية الفترة/ السنة                 |
|                                                    |                                                                 | القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة |

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

## ٥ - العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

### تقدير القيمة العادلة:

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

| ٢٠٢١                       | ٢٠٢٢                       |
|----------------------------|----------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية |
| ١,١١٠,٤١٤                  | ١,٠٩١,٧٨٠                  |
| ١,٥٢٥,٥٩٠                  | ١,٥٢٥,٥٩٠                  |

### القيمة الدفترية:

### القيمة العادلة المقدرة

القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار سنوي بنسبة ٨-٦٪ على العقارات الاستثمارية

### الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

| النقص                      | الزيادة                    |
|----------------------------|----------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية |
| (٩٠,٠٠٠)                   | ١٠٠,٠٠٠                    |
| (٩٠,٠٠٠)                   | ١٠٠,٠٠٠                    |

### التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

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

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

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

## ٦ - العقارات التطويرية

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

| فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) |                               |                                      |                                      |                            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| مشاريع<br>مطورة<br>قصيرة الأجل                         | أراضي<br>مطورة<br>قصيرة الأجل | أراضي/مشاريع<br>مطورة طويلة<br>الأجل | مشاريع تحت<br>التطوير طويلة<br>الأجل | الإجمالي                   |
| بآلاف الريالات<br>السعودية                             | بآلاف الريالات<br>السعودية    | بآلاف الريالات<br>السعودية           | بآلاف الريالات<br>السعودية           | بآلاف الريالات<br>السعودية |
| ٥,٣٢٧                                                  | ٣٦٤,٣٥٥                       | ١,٧٨٨,٦٦٥                            | ١٧,٤٩٦,٦٢٢                           | ١٩,٦٥٤,٩٦٩                 |
| -                                                      | ١,٠٩٦                         | ٢٦٢,١٢٥                              | ٢٠,٠٨٣                               | ٢٨٣,٣٠٤                    |
| -                                                      | -                             | ٣,٥٥١                                | -                                    | ٣,٥٥١                      |
| (٩٤٤)                                                  | (١٩٨,٩٦٠)                     | (١٢٧,٤٦١)                            | (١,١٤٤,٥٣٥)                          | (١,٤٧١,٩٠٠)                |
| ٤,٣٨٣                                                  | ١٦٦,٤٩١                       | ١,٩٢٦,٨٨٠                            | ١٦,٣٧٢,١٧٠                           | ١٨,٤٦٩,٩٢٤                 |
| ١٧٠,٨٧٤                                                |                               |                                      |                                      | ١٨,٢٩٩,٠٥٠                 |

### التكلفة:

في بداية الفترة  
إضافات خلال الفترة  
تحويلات، صافي (إيضاح ٥)  
المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة  
(إيضاح ١٨)

القيمة الدفترية في نهاية الفترة

عقارات تطويرية قصيرة الأجل

عقارات تطويرية طويلة الأجل

## ٦ - العقارات التطويرية (تتمة)

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

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

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

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

## التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

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

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

٦ - العقارات التطويرية (تمة)

| فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة) |                             |                            |                            |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| الإجمالي                                               | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل | أراضي مطورة قصيرة الأجل    | أراضي مطورة قصيرة الأجل    | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل |
| بآلاف الريالات<br>السعودية                             | بآلاف الريالات<br>السعودية  | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية  |
| ١٨,٤٦٩,٩٢٤                                             | ١٦,٣٧٢,١٧٠                  | ١,٩٢٦,٨٨٠                  | ١٦٦,٤٩١                    | ٤,٣٨٣                       |
| التكلفة:                                               |                             |                            |                            |                             |
| ٢٢,١٥٥,٠٠٠                                             | ١٩,٦٥٠,٠٠٠                  | ٢,٣٠٠,٠٠٠                  | ٢٠٠,٠٠٠                    | ٥,٠٠٠                       |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة - أراضي      |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪       |                             |                            |                            |                             |
| ٢٠,٩٩٩,٠٠٠                                             | ١٨,٨٦١,٠٠٠                  | ١,٩٣٨,٠٠٠                  | ١٩٥,٠٠٠                    | ٥,٠٠٠                       |
| ٢١,٥٧٧,٠٠٠                                             | ١٩,٢٥٥,٥٠٠                  | ٢,١١٩,٠٠٠                  | ١٩٧,٥٠٠                    | ٥,٠٠٠                       |
| ٢١,٥٠٠,٠٠٠                                             | ١٩,٢٠٠,٠٠٠                  | ٢,١٠٠,٠٠٠                  | ١٩٥,٠٠٠                    | ٥,٠٠٠                       |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |
| متوسط قيمة الأراضي                                     |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |
| السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)              |                             |                            |                            |                             |
| الإجمالي                                               | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل | أراضي مطورة قصيرة الأجل    | أراضي مطورة قصيرة الأجل    | مشاريع مطورة<br>قصيرة الأجل |
| بآلاف الريالات<br>السعودية                             | بآلاف الريالات<br>السعودية  | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية  |
| ١٩,٦٥٤,٩٦٩                                             | ١٧,٤٩٦,٦٢٢                  | ١,٧٨٨,٦٦٥                  | ٣٦٤,٣٥٥                    | ٥,٣٢٧                       |
| التكلفة:                                               |                             |                            |                            |                             |
| ٢٣,٥٨٦,٠٠٠                                             | ٢١,٠٠٠,٠٠٠                  | ٢,١٥٠,٠٠٠                  | ٤٣٠,٠٠٠                    | ٦,٠٠٠                       |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة - أراضي      |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٥-٣٪       |                             |                            |                            |                             |
| ٢٢,١٤٦,٠٠٠                                             | ١٩,٨٠٠,٠٠٠                  | ١,٩٣٠,٠٠٠                  | ٤١٠,٠٠٠                    | ٦,٠٠٠                       |
| ٢٢,٨٦٦,٠٠٠                                             | ٢٠,٤٠٠,٠٠٠                  | ٢,٠٤٠,٠٠٠                  | ٤٢٠,٠٠٠                    | ٦,٠٠٠                       |
| ٢٢,٨٠٦,٠٠٠                                             | ٢٠,٤٠٠,٠٠٠                  | ٢,٠٠٠,٠٠٠                  | ٤٠٠,٠٠٠                    | ٦,٠٠٠                       |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |
| متوسط قيمة الأراضي                                     |                             |                            |                            |                             |
| القيمة المقدرة                                         |                             |                            |                            |                             |

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

الحساسية في التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

| النقص                      | الزيادة                    | التغير في قيمة العقارات التطويرية          |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش القابلة للمقارنة |
| (١,٨٤٧,٠٠٠)                | ١,٨٤٧,٠٠٠                  | تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي      |
| (٧٢٠,٠٠٠)                  | ٧٦٠,٠٠٠                    | متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية    |
| (١,٢٨٣,٠٠٠)                | ١,٣٠٣,٠٠٠                  |                                            |

تمثل القيم أعلاه الحد الأدنى لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصرياً لدراسة الانخفاض في القيمة، وليست إفصاحاً عن القيمة السوقية العادلة.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)

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

٧ - الممتلكات والمعدات، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (غير مراجعة)

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
إضافات للفترة

تحويلات / استبعادات  
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
الاستهلاك للفترة

تحويلات / استبعادات  
الرصيد في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)

التكلفة:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
إضافات للسنة

تحويلات / استبعادات  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
الاستهلاك للسنة

تحويلات / استبعادات  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

| الإجمالي                   | المعدات المكتبية           | الألات والأدوات            | السيارات                   | تأمينات المباني            | الأراضي والمباني           |  |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية |  |
| ٢٢٠,٦٧٩                    | ٦٤,٦١٢                     | ١٧,٩٤٥                     | ٨,٠١٨                      | ١٥,١٠٤                     | ١١٥,٠٠٠                    |  |
| ٢,٥٨٤                      | ٢,١٦٩                      | -                          | -                          | ٤١٥                        | -                          |  |
| ٢٢٣,٢٦٣                    | ٦٦,٧٨١                     | ١٧,٩٤٥                     | ٨,٠١٨                      | ١٥,٥١٩                     | ١١٥,٠٠٠                    |  |
| ١٥١,٥٣٢                    | ٥٧,٠٠٣                     | ١٦,٨٣١                     | ٨,٠٠٦                      | ٨,٨٢٠                      | ٦٠,٨٧٢                     |  |
| ٤,٦٩٧                      | ١,٧٥٩                      | ٤٤٤                        | ٩                          | ٨٨٨                        | ١,٥٩٧                      |  |
| ١٥٦,٢٢٩                    | ٥٨,٧٦٢                     | ١٧,٢٧٥                     | ٨,٠١٥                      | ٩,٧٠٨                      | ٦٢,٤٦٩                     |  |
| ٦٧,٠٣٤                     | ٨,٠١٩                      | ٦٧٠                        | ٣                          | ٥,٨١١                      | ٥٢,٥٣١                     |  |
| ٢١٤,٠٩٢                    | ٦٢,٩٦١                     | ١٧,٩٤٥                     | ٨,٠١٨                      | ١٠,٠٩٥                     | ١١٥,٠٧٣                    |  |
| ٦,٦٦٩                      | ١,٦٦٠                      | -                          | -                          | ٥,٠٠٩                      | -                          |  |
| (٨٢)                       | (٩)                        | -                          | -                          | -                          | (٧٣)                       |  |
| ٢٢٠,٦٧٩                    | ٦٤,٦١٢                     | ١٧,٩٤٥                     | ٨,٠١٨                      | ١٥,١٠٤                     | ١١٥,٠٠٠                    |  |
| ١٤٢,٠١٨                    | ٥٢,٧٢١                     | ١٥,٩٤٤                     | ٧,٩٨٣                      | ٧,٦٩٣                      | ٥٧,٦٧٧                     |  |
| ٩,٥١٤                      | ٤,٢٨٢                      | ٨٨٧                        | ٢٣                         | ١,١٢٧                      | ٣,١٩٥                      |  |
| ١٥١,٥٣٢                    | ٥٧,٠٠٣                     | ١٦,٨٣١                     | ٨,٠٠٦                      | ٨,٨٢٠                      | ٦٠,٨٧٢                     |  |
| ٦٩,١٤٧                     | ٧,٦٠٩                      | ١,١١٤                      | ١٢                         | ٦,٢٨٤                      | ٥٤,١٢٨                     |  |

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

### ٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                     |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                      | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                     |
| ١,١٧٣,٥٤٧                                       | ١,١٩٥,١٤٤                                                       | الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة  |
| -                                               | ٦٩,٩٧٥                                                          | إضافات (إيضاح ٥ و ٦ أدناه)          |
| -                                               | (٢٥٦,٧٣٩)                                                       | تحويلات/ استبعادات، صافي            |
| ٢١,٥٩٧                                          | ٨,٤٤٦                                                           | الحصة في الأرباح خلال الفترة/ السنة |
| ١,١٩٥,١٤٤                                       | ١,٠١٦,٨٢٦                                                       | الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة  |

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ (تتمة)

٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

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

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)                                   | خزام للتطوير العقاري       | الخير كابيتال              | السعودية لتمويل المساكن    | أخرى                       | الإجمالي                   |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| إجمالي الموجودات                                          | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية | بآلاف الريالات<br>السعودية |
| إجمالي المطلوبات                                          | ٥٤١,٩٦٧                    | ١,٠٥٢,١١٥                  | ٤,٤٠٨,٠٣٢                  | ١٣,٣٥٠                     | ٦,٠١٥,٤٦٤                  |
| صافي الموجودات                                            | (٣٦,٦٣٠)                   | (٢٧,٣٠٩)                   | (٢,٧١٨,٠٩٨)                | (٥,١٠٠)                    | (٢,٧٨٧,١٣٧)                |
| أخرى - (إيضاح أ)                                          | ١٧١,٦٠٣                    | -                          | -                          | -                          | ١٧١,٦٠٣                    |
| حصة المجموعة في صافي الموجودات                            | ٥٠٧,٦٥٢                    | ٤٣٢,٤٦٨                    | ٢٥٣,٤٩٠                    | ١,٥٣٤                      | ١,١٩٥,١٤٤                  |
| إجمالي إيرادات السنة                                      | -                          | ٩٥,١٦٥                     | ٢٩٤,٢٢٠                    | ١٠,٥٢١                     | ٣٩٩,٩٠٦                    |
| الدخل الشامل للفترة                                       | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| إجمالي (الخسارة)/ الربح للسنة                             | (٤٥٢)                      | ١٥,٢٥١                     | ١٠٣,١٩٦                    | (٢,٧٦٠)                    | ١١٥,٢٣٥                    |
| إجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية السنة         | (٣٥,٤٠٧)                   | ٢٢,٣٢٤                     | ٦٨٩,٠٣٤                    | -                          | ٦٧٥,٩٥١                    |
| إجمالي (الخسارة) الأرباح المتراكمة في نهاية السنة السابقة | (٣٤,٩٥٦)                   | ٦,٠٦٦                      | ٥٨٨,٧٩٢                    | -                          | ٥٥٩,٩٠٢                    |
| التغير للسنة                                              | (٤٥١)                      | ١٦,٢٥٨                     | ١٠٠,٢٤٢                    | -                          | ١١٦,٠٤٩                    |
| حصة المجموعة في (الخسارة) الأرباح المتراكمة للسنة         | (٣٠٠)                      | ٦,٨٦١                      | ١٥,٠٣٦                     | -                          | ٢١,٥٩٧                     |

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

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

٨ - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

(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 إضافية من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، تم تعديل قيمة الاستثمار الأصلي البالغ ١٠٢ مليون ريال سعودي إلى ٤٢٢ مليون ريال سعودي ليعكس التغير في استثمار المجموعة في أسهم الخير كابيتال، والذي يمثل حاليًا حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

(٢) شركة خزام للتطوير العقاري: يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. ووفقًا 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 وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

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

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(٣) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ 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 رأس المال وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

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

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

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

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

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

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

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

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

يتضمن الربح المثبت خلال الفترة الحالية ربح محقق قدره ١٠,٠٠٨ مليون ريال سعودي (يمثل متحصلات قدرها ٨٧,١١ مليون ريال سعودي، ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المباعة وقدرها ٧٧,٠٣ مليون ريال سعودي) وربح غير محقق قدره ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (يمثل القيمة العادلة ناقصاً القيمة الدفترية للحصة المحتفظ بها وقدرها ١٠,٥٪)

## ٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية

## (أ) استثمارات في موجودات مالية

## (١) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

٩ - الاستثمارات في الموجودات المالية (تتمة)

(أ) استثمارات في موجودات مالية (تتمة)

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة/ السنة:

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                                                     |
| -                                                  | -                                                               | الرصيد في بداية الفترة/ السنة                                       |
| -                                                  | ٢١٠,٠٠٠                                                         | تحويلات/ إعادة تصنيف، صافي                                          |
| -                                                  | -                                                               | مشتراة/ مباعة خلال الفترة/ السنة                                    |
| -                                                  | -                                                               | مكاسب القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الآخر خلال |
| -                                                  | ٢١٠,٠٠٠                                                         | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة                                       |

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

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

٢) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) | نسبة الملكية |                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |              | استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل<br>الشامل الآخر -<br>أوراق مالية متداولة |
| -                                                  | ٢١٠,٠٠٠                                                         | ١٠,٥٪        | الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)                                                  |
| -                                                  | ٢١٠,٠٠٠                                                         |              | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة                                                         |

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

(ب) الموجودات الأخرى (المصاريف المؤجلة)، صافي

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                               |
| ٤٩٢                                                | -                                                               | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| -                                                  | -                                                               | إضافات خلال الفترة/ السنة     |
| (٤٩٢)                                              | -                                                               | الإطفاء المحمل للفترة/ السنة  |
| -                                                  | -                                                               | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

### ١٠- المدينون التجاريون والآخرين

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

مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها  
وقدره ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٧,٩٩ مليون  
ريال سعودي).

دفعات مقدمة لشراء أراضي

إيرادات مستحقة

مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

الإجمالي

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

تتضمن الذمم المدينة التجارية المفصح عنها أعلاه المبالغ المتأخرة السداد عن تاريخ الفاتورة (انظر تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية أدناه) في نهاية فترة التقرير، والتي لم تقم المجموعة بشأنها بإثبات مخصص للديون المشكوك في تحصيلها وذلك لعدم حدوث أي تغييرات جوهرية في الجودة الائتمانية.

### أ. أعمار الذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد ولم تنخفض قيمتها

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

٠ - ٦٠ يوماً

٦١ - ١٢٠ يوماً

١٢١ - ١٨٠ يوماً

أكثر من ١٨٠ يوماً

الإجمالي

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

### ب. تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٠- المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

ب. تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة (تتمة)

الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                               |
| ٢٣,٥٣٥                                             | ٢٧,٩٨٨                                                          | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| ٤,٤٥٣                                              | -                                                               | المخصص للفترة/ السنة          |
| ٢٧,٩٨٨                                             | ٢٧,٩٨٨                                                          | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

١١- النقدية وشبه النقدية

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                |
| ٢٣٢                                                | ١,٦٥٣                                                           | نقد في الصندوق |
| ٤,١٥٣,١٩٤                                          | ٤,٦٣٤,٥٦٤                                                       | نقد لدى البنوك |
| ٤,١٥٣,٤٢٦                                          | ٤,٦٣٦,٢١٧                                                       | الإجمالي       |

١٢- القروض طويلة الأجل

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                                   |
| ٧,٥٠٠,٠٠٠                                          | ٥,٦٢٥,٠٠٠                                                       | صكوك إسلامية                                      |
| ١,٩٦٧,٩٨٨                                          | ٢,١٩٧,٩٨٢                                                       | مرابحة إسلامية                                    |
| ٩,٤٦٧,٩٨٨                                          | ٧,٨٢٢,٩٨٢                                                       |                                                   |
| (٥٤,٥٦٥)                                           | (٤٢,٧٥٦)                                                        | ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ ب) |
| ٩,٤١٣,٤٢٣                                          | ٧,٧٨٠,٢٢٦                                                       | القروض في نهاية الفترة/ السنة                     |
| (٢,٣٧٤,١٨٢)                                        | (٢,٣٤٧,٠٨١)                                                     | ناقصًا: القروض - الجزء المتداول                   |
| ٧,٠٣٩,٢٤١                                          | ٥,٤٣٣,١٤٥                                                       | القروض - الجزء غير المتداول                       |

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

### ١٢ - القروض طويلة الأجل (تتمة)

أ. تستحق القروض السداد على النحو التالي:

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

ب. تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

| السنة المنتهية في | فترة السنة أشهر |                                         |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| ٣١ ديسمبر         | المنتهية في     |                                         |
| ٢٠٢١              | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢   |                                         |
| (مراجعة)          | (غير مراجعة)    |                                         |
| بآلاف الريالات    | بآلاف الريالات  |                                         |
| السعودية          | السعودية        |                                         |
| ٨٦,٥٩٧            | ٥٤,٥٦٥          | الرصيد في بداية الفترة/ السنة           |
| -                 | ٩٤٨             | إضافات خلال الفترة/ السنة               |
| (٣٢,٠٣٢)          | (١٢,٧٥٧)        | الإطفاء المحمل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢٠) |
| ٥٤,٥٦٥            | ٤٢,٧٥٦          | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة           |

ج. تحليل القروض:

### الصكوك الإسلامية:

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٥,٦٢٥ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

(١) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٨٨ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٣.

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

(٣) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.

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

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

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

### ١٢ - القروض طويلة الأجل (تتمة)

#### ج. تحليل القروض (تتمة):

##### المرابحة الإسلامية

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

#### ملخص المربحات:

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

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

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

### ١٣ - مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد 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 مخصص التزامات منافع الموظفين:

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) | الرصيد في بداية الفترة/ السنة<br>المحمل على المصاريف خلال الفترة/ السنة<br>خسائر/ (مكاسب) إعادة القياس<br>مدفوع خلال الفترة/ السنة<br>الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                                                                                                                                                     |
| ٢١,٣٢٣                                             | ٢٢,٥٥٠                                                          |                                                                                                                                                                     |
| ٤,٥٥٧                                              | ٣,٩٧٥                                                           |                                                                                                                                                                     |
| (٩٣٠)                                              | -                                                               |                                                                                                                                                                     |
| (٢,٤٠٠)                                            | (٢,٣٣٩)                                                         |                                                                                                                                                                     |
| ٢٢,٥٥٠                                             | ٢٤,١٨٦                                                          |                                                                                                                                                                     |

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٤ - الدائنون التجاريون والآخرين

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                            |
| ١,٨٨٨,٢٥٧                                          | ١,٥٨٨,٥٨٨                                                       | مطلوبات عقود (إيضاح ١٤)                    |
| ٥٣٢,٦٥٤                                            | ٦٦٥,٠٠٩                                                         | دائنون تجاريون                             |
| ٢٩٢,٢٢٤                                            | ٢٨٨,٨١١                                                         | مبالغ مستحقة الدفع                         |
| ٨٦,٢٥٨                                             | ٢٠٦,٦٨٤                                                         | إيرادات غير مكتسبة                         |
| ١٨٦,٤٣٥                                            | ١٨٦,٤٥٧                                                         | مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢) |
| ٣٥,٣٧٦                                             | ٣٥,٣٠٩                                                          | توزيعات أرباح غير مدفوعة                   |
| ٨,٢٤٠                                              | ٨,٧٤١                                                           | التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ب)                 |
| ٣,٠٢٩,٤٤٤                                          | ٢,٩٧٩,٥٩٩                                                       | الإجمالي                                   |

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥- مخصص الزكاة

أ) حركة مخصص الزكاة:

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

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

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

١٦- رأس المال

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                                             |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                         | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                                      | رأس المال المصرح به:                                        |
|                                                    |                                                                 | ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد     |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                         | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                                      | الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي |
|                                                    |                                                                 | في بداية الفترة/ السنة                                      |
| ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                         | ١٠,٨٠٠,٠٠٠                                                      | في نهاية الفترة/ السنة                                      |

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٧ - الإيرادات

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

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

١٨ - تكلفة الإيرادات

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

١٩ - المصاريف العمومية والإدارية

| للسنة أشهر المنتهية في        |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١<br>(غير مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |
| بآلاف الريالات<br>السعودية    | بآلاف الريالات<br>السعودية    |
| ٧٧,٣٧٦                        | ١٤٥,٨٩٢                       |
| ٤,٨٦٥                         | ٥,٧٥٢                         |
| ٨٢,٢٤١                        | ١٥١,٦٤٤                       |

مصاريف عمومية وإدارية  
استهلاك (انظر إيضاح ٧ و١٢٣)

الإجمالي

٢٠ - تكاليف التمويل

| للسنة أشهر المنتهية في        |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١<br>(غير مراجعة) | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |
| بآلاف الريالات<br>السعودية    | بآلاف الريالات<br>السعودية    |
| ٢٥٤,٣٤٣                       | ٢٢٥,٢٨٨                       |
| ٦٤,٤١٠                        | ٤٣,٦٢٤                        |
| -                             | ١٦٢                           |
| ١٦,٠١٦                        | ١٢,٧٥٧                        |
| ٣٣٤,٧٦٩                       | ٢٨١,٨٣١                       |

أعباء صكوك إسلامية  
أعباء مرابحات إسلامية  
أعباء التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ ب)  
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢ ب)

الإجمالي

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

٢١- الإيرادات الأخرى

| للسنة أشهر المنتهية في |                |
|------------------------|----------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١          | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  |
| (غير مراجعة)           | (غير مراجعة)   |
| بآلاف الريالات         | بآلاف الريالات |
| السعودية               | السعودية       |
| -                      | ٨,١٢٧          |
| ٤٩,٥٧٤                 | ٧١,٤١٥         |
| ٤٩,٥٧٤                 | ٧٩,٥٤٢         |

توزيعات أرباح من استثمارات في موجودات مالية  
إيرادات أخرى، صافي

الإجمالي

٢٢- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

| للسنة أشهر المنتهية في |                |
|------------------------|----------------|
| ٣٠ يونيو ٢٠٢١          | ٣٠ يونيو ٢٠٢٢  |
| (غير مراجعة)           | (غير مراجعة)   |
| بآلاف الريالات         | بآلاف الريالات |
| السعودية               | السعودية       |
| ٥٠,٩٥٩                 | ٣١٣,٥٩٦        |
| بالعدد                 | بالعدد         |
| ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠          | ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠  |

ربح السهم  
لغرض الربح الأساسي للسهم  
(صافي ربح الفترة)

عدد الأسهم  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض الربح الأساسي للسهم

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

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

## ٢٣- ترتيبات عقود الإيجار

أ: المجموعة كمستأجر

## (١) موجودات حق الاستخدام

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

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة السنة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |
| ٣,٩٦٢                                              | ١٤,٢٣٤                                                          |
| ١٠,٢٧٢                                             | ١,٤٦٨                                                           |
| ١٤,٢٣٤                                             | ١٥,٧٠٢                                                          |
| ٣,٨٥٦                                              | ٥,٧٢٨                                                           |
| ١,٨٧٢                                              | ١,٠٥٥                                                           |
| ٥,٧٢٨                                              | ٦,٧٨٣                                                           |
| ٨,٥٠٦                                              | ٨,٩١٩                                                           |

## التكلفة:

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

## الاستهلاك المتراكم:

في بداية الفترة/ السنة  
المحمل خلال الفترة/ السنة  
في نهاية الفترة/ السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

٢) التزامات الإيجار

فيما يلي تفاصيل حركة "التزامات الإيجار" لعقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مراجعة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

الالتزامات

|        |        |
|--------|--------|
| ٤,٧٩١  | ١٤,٣٠٧ |
| ٩,٣٩٧  | ١,٤٦٠  |
| ١١٩    | ١٦٢    |
| ١٤,٣٠٧ | ١٥,٩٢٩ |

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

المبالغ المدفوعة

|       |       |
|-------|-------|
| ٤,٥٤٨ | ٦,٠٦٧ |
| ١,٥١٩ | ١,١٢١ |
| ٦,٠٦٧ | ٧,١٨٨ |
| ٨,٢٤٠ | ٨,٧٤١ |

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

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

٣) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر ٢٠٢١<br>(مراجعة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة)<br>بآلاف الريالات<br>السعودية |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

المبالغ المستحقة:

|       |       |
|-------|-------|
| ٢,٨٧٦ | ٣,١٢٢ |
| ٦,٧٢٧ | ٦,٦٩٩ |
| -     | -     |
| ٩,٦٠٣ | ٩,٨٢١ |

خلال سنة  
بين سنة إلى خمس سنوات  
أكثر من خمس سنوات

الإجمالي

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢٣- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

#### 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).

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

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

### ٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

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

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

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٤ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

(ب) تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

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

(ج) المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

١) الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل):

إن الشركة السعودية لتمويل المساكن هي جهة ذات علاقة بالمجموعة (انظر إيضاح ٨ و ٩ لمزيد من التفاصيل). وخلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم الشركة السعودية لتمويل المساكن بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس للشركة السعودية لتمويل المساكن حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر الأفراد في سداد التمويل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (انظر إيضاح ١٠):

| فترة الستة أشهر |                |                               |
|-----------------|----------------|-------------------------------|
| المنتهية في     | المنتهية في    |                               |
| ٣٠ يونيو ٢٠٢٢   | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ |                               |
| (غير مراجعة)    | (مراجعة)       |                               |
| بآلاف الريالات  | بآلاف الريالات |                               |
| السعودية        | السعودية       |                               |
| -               | -              | الرصيد في بداية الفترة/ السنة |
| ٢,٠٦٩           | ٢٠,٣٩٤         | مبيعات خلال الفترة/ السنة     |
| (٢,٠٦٩)         | (٢٠,٣٩٤)       | تحصيلات                       |
| -               | -              | الرصيد في نهاية الفترة/ السنة |

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

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

## 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 الآخر الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٣,٩٨ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢١: ٢,٠٩ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢: ٤٥٤ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٠١ ألف ريال سعودي).

## 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 الشركة الأم من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنوع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بأسواق رأس المال ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

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

## نسبة الرفع المالي

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

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

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |
| ٩,٤١٣,٤٢٣<br>(٤,١٥٣,٤٢٦)                           | ٧,٧٨٠,٢٢٦<br>(٤,٦٣٦,٢١٧)                                        |
| ٥,٢٥٩,٩٩٧                                          | ٣,١٤٤,٠٠٩                                                       |
| ١٩,١٥٩,٦٣٠                                         | ١٩,٤٧٣,٢٢٦                                                      |
| %٢٧                                                | %١٦                                                             |

قروض إسلامية  
نقدية وشبه نقدية وودائع قصيرة الأجل

حقوق المساهمين  
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

## ٢٧- إدارة المخاطر المالية

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

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

تعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

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

### مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة 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 منظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدوداً.

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

فيما يلي ملخصاً للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                                     |
| ٤,١٥٣,٤٢٦                                          | ٤,٦٣٦,٢١٧                                                       | نقدية وشبه نقدية وودائع قصيرة الأجل |
| ٤,٥٨٦,٨٨٣                                          | ٤,٠٤٨,٥٢٥                                                       | مدينون تجاريون، صافي                |
| ١,١٨٣,١٩١                                          | ١,٠٩٣,١١١                                                       | موجودات أخرى                        |
| ٩,٩٢٣,٥٠٠                                          | ٩,٧٧٧,٨٥٣                                                       | الإجمالي                            |

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

## ٢٧- إدارة المخاطر المالية (تمة)

### مخاطر أسعار العملات

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

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

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

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

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

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٠,٩٦٪ و ٢,٢٩٪ (٠,١٢٪ و ٠,٢٢٪ لعام ٢٠٢١)، وتراوح معدل سايبور بين ٢,٢٢٪ و ٣,٣٢٪ (٠,٨١٪ و ٠,٩١٪ لعام ٢٠٢١).

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

| السنة المنتهية في<br>٣١ ديسمبر<br>٢٠٢١<br>(مراجعة) | فترة الستة أشهر<br>المنتهية في<br>٣٠ يونيو ٢٠٢٢<br>(غير مراجعة) |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| بآلاف الريالات<br>السعودية                         | بآلاف الريالات<br>السعودية                                      |                |
| ٤,٩٢٠                                              | ٥,٤٩٥                                                           | + ٢٥ نقطة أساس |
| (٤,٩٢٠)                                            | (٥,٤٩٥)                                                         | - ٢٥ نقطة أساس |

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة 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).

### 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. وتتبع المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري

### (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

#### مخاطر السيولة (تتمة)

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

لمزيد من التفاصيل انظر الايضاحات ١٢ و ١٤.

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 يونيو ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٢           | خلال ٣ أشهر             | من ٣ أشهر إلى سنة       | ١ إلى ٢ سنوات           | ٣ سنوات إلى ٥ سنوات     | أكثر من ٥ سنوات         | بدون تاريخ استحقاق محدد | الإجمالي                |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية | بآلاف الريالات السعودية |
| ٢٩٠,١١٩                 | ٢,٥٦٣,٠٦٦               | ٧٨١,٧١٥                 | ٤,٩٦٨,٩٩٦               | ٦٧٨,٨١٩                 | -                       | ٩,٢٨٢,٧١٥               |                         |
| -                       | -                       | -                       | -                       | -                       | ٢٤,١٨٦                  | ٢٤,١٨٦                  |                         |
| ١٣٥,٠٥٤                 | ٤١٤,١٢٧                 | ١,٣٥٢,٣٣٥               | ٣١٥,٥٦٣                 | ٨٦,٠٦٣                  | ٦٧٦,٤٥٧                 | ٢,٩٧٩,٥٩٩               |                         |
| ٤٢٥,١٧٣                 | ٢,٩٧٧,١٩٣               | ٢,١٣٤,٠٥٠               | ٥,٢٨٤,٥٥٩               | ٧٦٤,٨٨٢                 | ٧٠٠,٦٤٣                 | ١٢,٢٨٦,٥٠٠              |                         |
| الإجمالي                |                         |                         |                         |                         |                         |                         |                         |

#### المطلوبات المالية

قروض إسلامية

مكافأة نهاية الخدمة

دائنون تجاريون وآخرون

#### الإجمالي

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

#### المطلوبات المالية

قروض إسلامية

مكافأة نهاية الخدمة

دائنون تجاريون وآخرون

#### الإجمالي

### مخاطر العملات الأجنبية

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

### مخاطر السعر

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. 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. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢، تم الإفصاح عن القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة المدرجة أعلاه في الإيضاح ١٩ وهي تقارب قيمتها الدفترية.

## ٢٨- التعهدات والالتزامات المحتملة

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

ومن المتوقع أن يتم 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 يونيو ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا يوجد).

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

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

## ٣٠- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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