شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

الفهرس	الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة	٢
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة	٣
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة	٥
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة	٦ - ٥٤

اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون
شركة ذات مسؤولية محدودة
س.ت: 1010468314 - رأس المال 100,000 ريال مدفوع بالكامل
المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد
حي المحمدية جراند تاور الدور 12

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

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بلفظ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصًا بالمعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

الاستنتاج

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

عن اللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

صالح عبد الله اليحيى
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٢٣ جمادى الأولى ١٤٤٨هـ
(٠٣ نوفمبر ٢٠٢٦)

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية، صافي	٥	٩٢٠,٠٥٦	٩٤٥,٧٤٣
عقارات تطويرية طويلة الأجل	٦	٢٥,٥٧٥,٠٢٠	٢٥,٠٩٠,٦١٤
ممتلكات ومعدات، صافي	٧ و٢٣أ	٥٩,٧٦٢	٧١,٣٨٤
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨	٣,٠٨٤,١٠٧	٢,٩٨٢,٩٥٤
استثمار في موجودات مالية	٩	١٣٧,٢٣٥	١٧٣,٤٦٠
قرض إلى جهة ذات علاقة	٢٤	١,٤٩٨,٨٠١	١,١٠٨,٠٣٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٣١,٢٧٤,٩٨١	٣٠,٣٧٢,١٨٥
الموجودات المتداولة			
عقارات تطويرية قصيرة الأجل	٦	١٨,٣٩٥	٢,٤٠٧
مدينون تجاريون وآخرون	١٠	٤,٤٣٠,٧٥٣	٣,٧٢٠,٧٣٦
مخزون		٣٦,٠٨٠	٣٧,٢١١
نقدية وشبه نقدية	١١	٨,٢٦٢,٧١٠	٧,٤٨٠,٤٢٢
إجمالي الموجودات المتداولة		١٢,٧٤٧,٩٣٨	١١,٢٤٠,٧٧٦
إجمالي الموجودات		٤٤,٠٢٢,٩١٩	٤١,٦١٢,٩٦١
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض - جزء غير متداول	١٢	١٣,٠٨٢,٦٨٧	١٢,٩٧٧,٦٢١
مكافأة نهاية الخدمة	١٣	٤٤,٦٥٨	٤١,٨٣٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١٣,١٢٧,٣٤٥	١٣,٠١٩,٤٥٦
المطلوبات المتداولة			
قروض - جزء متداول	١٢	٤,٠١٥,٦٦٧	٢,٨٧٦,٨٢٦
دائنون تجاريون وآخرون	١٤	٣,٤٤٨,٨٧٣	٣,٠٦٠,٢٦٦
مخصص الزكاة	١٥أ	٤٥٠,٢٧٩	٤٢٣,٣٢٧
إجمالي المطلوبات المتداولة		٧,٩١٤,٨١٩	٦,٣٦٠,٤١٩
إجمالي المطلوبات		٢١,٠٤٢,١٦٤	١٩,٣٧٩,٨٧٥
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٦	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		١,٣٤١,١٧٨	١,٣٤١,١٧٨
احتياطيات أخرى		(٥٣,٧٥٢)	(١٢,١١٢)
أرباح مبقاة		١٠,٨٨٧,٩١٩	١٠,٠٩٨,٢٢٨
حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم		٢٢,٩٧٥,٣٤٥	٢٢,٢٢٧,٢٩٤
حقوق الملكية غير المسيطرة		٥,٤١٠	٥,٧٩٢
إجمالي حقوق المساهمين		٢٢,٩٨٠,٧٥٥	٢٢,٢٣٣,٠٨٦
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين		٤٤,٠٢٢,٩١٩	٤١,٦١٢,٩٦١

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | عضو مجلس الإدارة المفوض

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

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة والدخل الشامل الآخر
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

	إيضاح	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	١٧	١,١٢٥,٦٢٠	١,٠١٧,٢٤٨	٣,٤٦٨,٨٩٤	٢,٨٠١,٣٩٢
تكلفة الإيرادات	١٨	(٥٩٥,٣٢٩)	(٤١٩,٢٣٩)	(١,٨٧٣,٧٠٠)	(١,٣٨٥,٩٦٨)
إجمالي الربح		٥٣٠,٢٩١	٥٩٨,٠٠٩	١,٥٩٥,١٩٤	١,٤١٥,٤٢٤
مصاريف العمليات:					
مصاريف عمومية وإدارية	١٩	(٥٠,٤٨٨)	(٥٥,٣٣٢)	(١٥٢,٤٩٦)	(١٨١,٧٢٣)
ربح العمليات		٤٧٩,٨٠٣	٥٤٢,٦٧٧	١,٤٤٢,٦٩٨	١,٢٣٣,٧٠١
إيرادات أخرى، صافي	٢٠	١٣٨,٦٥٧	١٥٢,٠٥٦	٣٨٦,٣٢٨	٣٢٨,٣٦٧
تكاليف تمويل	٢١	(٣١٧,٩٦٠)	(٣٢٠,٣٥٩)	(٨٨٤,٤٨٠)	(٧٣٠,١٧٣)
حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	أ٨	١١٥,٢٨١	٤٢,٠٢٥	١٠٦,٧٠٦	٤٤,٧٩٠
الربح قبل الزكاة		٤١٥,٧٨١	٤١٦,٣٩٩	١,٠٥١,٢٥٢	٨٧٦,٦٨٥
مصروف الزكاة	أ١٥	(١٢٥,٧٦٥)	(١٦٠,٧٩٥)	(٢٦٢,٢٦٤)	(١٧٣,١٢٠)
صافي ربح الفترة		٢٩٠,٠١٦	٢٥٥,٦٠٤	٧٨٨,٩٨٨	٧٠٣,٥٦٥
صافي الربح/ (الخسارة) العائد إلى:					
المساهمين في دار الأركان		٢٩٠,٢٨٦	٢٥٥,٦٣٨	٧٨٩,٤٠٣	٧٠٤,٠١١
حقوق الملكية غير المسيطرة		(٢٧٠)	(٣٤)	(٤١٥)	(٤٤٦)
		٢٩٠,٠١٦	٢٥٥,٦٠٤	٧٨٨,٩٨٨	٧٠٣,٥٦٥
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر:					
حصة في (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة		(٥,٤١٥)	١٥,٨٨٩	(٥,٤١٥)	١٥,٨٨٩
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة		-	(٢٨٤)	-	(٢٨٤)
صافي (الخسارة)/ الربح من أدوات حقوق الملكية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	(١٩,٨٤٥)	٤٣,٦٨٠	(٣٦,٢٢٥)	٢٩,٦١٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة		٢٦٤,٧٥٦	٣١٤,٨٨٩	٧٤٧,٣٤٨	٧٤٨,٧٨٠
إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل العائد إلى:					
المساهمين في دار الأركان		٢٦٥,٠٢٦	٣١٤,٩٥١	٧٤٧,٧٦٣	٧٤٩,٢٥٤
حقوق الملكية غير المسيطرة		(٢٧٠)	(٦٢)	(٤١٥)	(٤٧٤)
		٢٦٤,٧٥٦	٣١٤,٨٨٩	٧٤٧,٣٤٨	٧٤٨,٧٨٠
ربح السهم (بالريال السعودي):					
الأساسي والمخفض	٢٢	٠,٢٧	٠,٢٤	٠,٧٣	٠,٦٥

المدير المالي — الرئيس التنفيذي — عضو مجلس الإدارة المفوض

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

	حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم						
	رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطيات الأخرى	الأرباح المبقاة	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٦							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦، (مراجع)	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(١٢,١١٢)	١٠,٠٩٨,٢٢٨	٢٢,٢٢٧,٢٩٤	٥,٧٩٢	٢٢,٢٣٣,٠٨٦
صافي ربح الفترة	-	-	-	٧٨٩,٤٠٣	٧٨٩,٤٠٣	(٤١٥)	٧٨٨,٩٨٨
الخسارة الشاملة الأخرى							
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(٤١,٦٤٠)	-	(٤١,٦٤٠)	-	(٤١,٦٤٠)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة	-	-	(٤١,٦٤٠)	٧٨٩,٤٠٣	٧٤٧,٧٦٣	(٤١٥)	٧٤٧,٣٤٨
استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢٩)	-	-	-	٢٨٨	٢٨٨	٣٣	٣٢١
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجع)	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(٥٣,٧٥٢)	١٠,٨٨٧,٩١٩	٢٢,٩٧٥,٣٤٥	٥,٤١٠	٢٢,٩٨٠,٧٥٥
٢٠٢٥							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ (مراجع)	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	(١١,٩٠٤)	٨,٩٦٥,٣٣٤	٢١,٠٩٤,٦٠٨	٦,١٠٦	٢١,١٠٠,٧١٤
صافي ربح الفترة	-	-	-	٧٠٤,٠١١	٧٠٤,٠١١	(٤٤٦)	٧٠٣,٥٦٥
الدخل /(الخسارة) الشامل الآخر							
الدخل /(الخسارة) الشامل الآخر	-	-	٤٥,٤٩٩	(٢٥٦)	٤٥,٢٤٣	(٢٨)	٤٥,٢١٥
إجمالي الدخل /(الخسارة) الشامل للفترة	-	-	٤٥,٤٩٩	٧٠٣,٧٥٥	٧٤٩,٢٥٤	(٤٧٤)	٧٤٨,٧٨٠
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجع)	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١,٣٤١,١٧٨	٣٣,٥٩٥	٩,٦٦٩,٠٨٩	٢١,٨٤٣,٨٦٢	٥,٦٣٢	٢١,٨٤٩,٤٩٤

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

عضو مجلس الإدارة المفوض

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

	إيضاح	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الأنشطة التشغيلية			
الربح قبل الزكاة		١,٠٥١,٢٥٢	٨٧٦,٦٨٥
التعديلات لـ:			
استهلاك	٧،٥ و٢٣أ	٣٨,١٦٧	٤٠,٦٠٨
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١٣	٤,٧٥٢	٤,٢٧٢
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	١٠ب	١,١٤٩	١,١١١
تكاليف تمويل	٢١	٨٨٤,٤٨٠	٧٣٠,١٧٣
إنهاء عقود إيجار وموجودات حق الاستخدام		١٦٠	٢٤
حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨أ	(١٠٦,٧٠٦)	(٤٤,٧٩٠)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		١,٨٧٣,٢٥٤	١,٦٠٨,٠٨٣
عقارات تطويرية، صافي		(٤٩٩,٧٢٤)	(٢,٧٤٧,٢٤١)
مدينون تجاريون وآخرون		(٧٠٩,٠٣٨)	٩٦٢,٦٨٠
مخزون		١,١٣١	(٤,٥٢٥)
دائنون تجاريون وآخرون		٣٩١,٣٦٠	(١,٩١٥,٠٦٨)
النقدية من (المستخدمة في) العمليات		١,٠٥٦,٩٨٣	(٢,٠٩٦,٠٧١)
تكاليف تمويل مدفوعة		(٨٥٦,٦٥٥)	(٧٠٥,٤٧٩)
زكاة مدفوعة	١٥أ	(٢٣٥,٣٧٠)	(٥٤,٨٠٠)
مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة	١٣	(٢,٥٨٦)	(٣,٣١٣)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية		(٣٧,٦٢٨)	(٢,٨٥٩,٦٦٣)
الأنشطة الاستثمارية			
استحواذ على شركة تابعة، بعد خصم النقدية المستحوذ عليها	٢٩	٨٠	-
قرض إلى جهة ذات علاقة		(٣٩٠,٧٧١)	(١٣٥,٨٢٢)
متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات	٧	٤٢٢	١,٥١٠
شراء ممتلكات ومعدات	٧	(٨٧٥)	(٢,٧٣٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(٣٩١,١٤٤)	(١٣٧,٠٤٢)
الأنشطة التمويلية			
الحركة في القروض طويلة الأجل		١,٢١٦,٠٨٢	٤,٨١١,٢٩٨
سداد جزء رئيسي من التزامات إيجار	٢٣ب	(٥,٠٢٢)	(٦,٨٧٨)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		١,٢١١,٠٦٠	٤,٨٠٤,٤٢٠
الزيادة في النقدية وشبه النقدية		٧٨٢,٢٨٨	١,٨٠٧,٧١٥
النقدية وشبه النقدية في بداية الفترة		٧,٤٨٠,٤٢٢	٦,٧٢٤,٦٧٢
النقدية وشبه النقدية في نهاية الفترة	١١	٨,٢٦٢,٧١٠	٨,٥٣٢,٣٨٧
المعاملات غير النقدية			
تحويل عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية	٦ ،٥	٦٧٠	٣,٨٤٥
صافي (خسارة)/ربح أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	(٣٦,٢٢٥)	٢٩,٦١٠
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار	٢٣أ	١,٢٣٥	٢٩١
حصة في (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	٨أ	(٥,٤١٥)	١٥,٨٨٩
استحواذ على شركة تابعة	٢٩	٣٢١	-
خسائر إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة	١٣	-	(٢٨٤)

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | عضو مجلس الإدارة المفوض

١- معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري – ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقًا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٤٢١/٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٠٠/٧/١٨م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض – ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية.

تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتُدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصًا لها:

شركة دار الأركان العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨م)، 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 (٢٠٠٨/٤/٥م)، 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 (٢٠٠٨/٩/١٦م)، 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 (٢٠٠٩/١٠/١م)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

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

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

شركة معاقل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨ بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

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

تُسيطر شركة دار الأركان للتطوير العقاري على الشركات التابعة المذكورة أعلاه. تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.

٢- السياسات المحاسبية

٢-١ أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤– "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

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

قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس استمرارها في العمل كمنشأة مستمرة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ وتنطبق على المجموعة. وقد تبين للإدارة أن التعديلات ليس لها أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	تعديلات	- توضح التعديلات إلغاء إثبات الالتزامات المالية في "تاريخ التسوية" وتسويتها من خلال نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية بشروط معينة، وتوضح خصائص التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بأداء المنشأة فيما يتعلق بجوانب البيئة والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة، كما توضح معالجة الأصول المالية التي لها ميزة عدم الرجوع والأدوات المرتبطة تعاقديًا، وتتطلب إفصاحات إضافية عن الأصول والالتزامات المالية التي لها شروط تعاقدية تشير إلى حدث محتمل (بما في ذلك تلك المرتبطة بالجوانب البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحوكمة)، وأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وتوضح العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة.
عدة معايير دولية للتقرير المالي	تحسينات سنوية	- توضيحات وتعديلات تتعلق بعدة معايير دولية للتقرير المالي ضمن برنامج التحسين السنوي، تتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي ١، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠، ومعيار المحاسبة الدولي ٧.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير/التعديلات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، ولكنها غير سارية المفعول بعد. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، إذ ينطبق ذلك، عند سريانها.

	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧
معيار المحاسبة الدولي ٢١- الترجمة إلى عملة عرض تعاني من التضخم الجامح	١ يناير ٢٠٢٧
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨- خيار القيمة العادلة للاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة	١ يناير ٢٠٢٧
المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٠- الأصول التنظيمية والالتزامات التنظيمية	١ يناير ٢٠٢٩
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ - بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك.	تم التأجيل لأجل غير مسمى

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد(تتمة)
لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير الواردة أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ المبين تفاصيله أدناه:

سيحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ محل معيار المحاسبة الدولي ١ -"عرض القوائم المالية" وسيتم تطبيقه في الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم تقم الإدارة بالتطبيق المبكر للمعيار المحاسبي الجديد عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. ويقدم هذا المعيار المتطلبات الرئيسية الجديدة التالية:

- يجب على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف ضمن خمس فئات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، وهي الفئات التشغيلية والاستثمارية والتمويلية والعمليات المتوقفة وضريبة الدخل. كما يجب على المنشآت عرض المجموع الفرعي المحدد حديثًا للربح التشغيلي.
- يتم الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة في إيضاح واحد في القوائم المالية الموحدة.
- تم تقديم إرشادات مُحسنة حول كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية الموحدة.

إضافة إلى ذلك، يجب على جميع المنشآت استخدام المجموع الفرعي للربح التشغيلي كنقطة بداية لقائمة التدفقات النقدية الموحدة عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة.

لا تزال الإدارة بصدد تقييم آثار التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨، ولا سيما فيما يتعلق بهيكل قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة الخاصة بالمجموعة والإفصاحات الإضافية المطلوبة لمقاييس الأداء المحددة من الإدارة. كما تقوم الإدارة بتقييم الأثر الناتج عن كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك البنود المسماة حالياً باسم "أخرى". وقد تم أدناه بيان بعض التغييرات الرئيسية المتوقعة نتيجة للتطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٨:

أ) هيكل قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
بناءً على المعلومات المتاحة حاليًا، تتوقع المجموعة أن تطرأ تغيرات على الهيكل الحالي لقائمة الربح أو الخسارة الموحدة نتيجة ما يلي:

- نظرًا لأن الأنشطة الرئيسية للمجموعة تتمثل في تطوير العقارات وبيعها وتأجيرها، تتوقع إدارة المجموعة أن تطوير العقارات وبيعها (بما في ذلك الأعمال الإنشائية ذات الصلة، والتسويق، وربح/خسارة الاستهلاك أو القيمة العادلة حسبما ينطبق، والخدمات الإضافية) ستشكل النشاط التشغيلي الرئيسي للمجموعة ومن المتوقع أن يتم تصنيفها ضمن الفئة التشغيلية.
- وفقًا للعرض الحالي، لا تصنف المجموعة بند "الإيرادات الأخرى" — الذي يتكون بشكل أساسي من العمولة على الودائع أو قروض الجهات ذات العلاقة، وتكاليف التمويلي — والتي تُعرض كبند مستقل أسفل المجموع الفرعي "الربح التشغيلي". ويقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ إرشادات وتوجيهات محددة بشأن الإيرادات والمصاريف التي يجب تصنيفها ضمن الفئات التشغيلية والاستثمارية والتمويلية. وعليه، فمن المتوقع أن يتغير عرض وتصنيف دخل العمولة الخاصة ومصاريف التمويل بما يتماشى مع التوجيهات ذات الصلة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

بالرغم من وجود التغييرات أعلاه، من غير المتوقع وجود أي أثر على صافي قيمة الموجودات أو صافي الدخل وإجمالي الدخل الشامل نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨.

ب) مقاييس الأداء المحددة من الإدارة
تمثل مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة المجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف والمستخدمة في الاتصالات العامة خارج القوائم المالية الموحدة لنقل جهة نظر الإدارة بشأن جانب معين من جوانب الأداء المالي للمنشأة. ويجب على المجموعة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بمقاييس الأداء المحددة من الإدارة في إيضاح واحد في القوائم المالية الموحدة.

والإدارة حاليًا بصدد تحديد الجانب الذي يُستخدم بشكل عام في اتصالاتها العامة عند تحديد مقاييس الأداء المحددة من الإدارة. وتتعلق مقاييس الأداء المحددة من الإدارة بنفس فترة التقرير الخاصة بالقوائم المالية الموحدة. وبناءً على ذلك، من المتوقع تحديد مقاييس الأداء المحددة من الإدارة المفصح عنها من قبل المجموعة عقب تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ وذلك على أساس الاتصالات العامة الصادرة عن المجموعة والمتعلقة بالفترة المالية الأولية لعام ٢٠٢٧.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد(تتمة)

ج) مبادئ التجميع والتفصيل

يُقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ مبادئ مُحسنة بشأن كيفية تجميع المعلومات في القوائم المالية الموحدة (أي القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات). كما يُقدم توجيهات وإرشادات بشأن تسمية ووصف البنود المعروضة في القوائم المالية الرئيسية أو المفصح عنها في الإيضاحات.

تقوم الإدارة بتقييم تجميع البنود على أساس الخصائص المتشابهة وغير المتشابهة. وبناءً على هذا التقييم، سيتم عرض بنود مستقلة في القوائم المالية الرئيسية تُقدم ملخصات مهيكلة ومفيدة، مع الإفصاح عن المعلومات ذات الأهمية النسبية الإضافية في الإيضاحات. كما تقوم الإدارة بتقييم البنود المستقلة المسماة حالياً "أخرى"، وستستخدم مسميات أكثر دلالة.

د) التعديلات التبعية

يُقدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ تعديلات تبعية على معيار المحاسبة الدولي ٧ والتي تتطلب من المنشآت استخدام المجموع الفرعي المحدد حديثًا للربح التشغيلي كنقطة بداية لقائمة التدفقات النقدية الموحدة عند عرض التدفقات النقدية التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة. وتستخدم المجموعة حالياً الربح قبل الزكاة كنقطة بداية لتسوية التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية. وقد تتغير بعض بنود التعديل المدرجة في التسوية نتيجةً لنقطة البداية الجديدة.

٢-٣ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة الفترات المعروضة، مالم يرد خلاف ذلك.

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية 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 اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زائدًا التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئيًا 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 وفقًا لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقًا 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.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

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

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارًا من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة فبتاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج 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 سابقًا 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 تجنيب مخصص ملائم لقاء الانخفاض في القيمة.

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٤ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجبه سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة المشتركة تقاسم متفق عليه تعاقديًا 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 وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركًا 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 مشتركًا 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 دوريًا بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقًا لذلك.

يتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقًا 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 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 في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-٦ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير العقارات الجاري تطويرها أو التي من المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

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

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصا 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 وفقًا للأساس التالي:

المباني	٣٪

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

٢-٧ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئيا بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل تحقيق قيمة وبيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصًا 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 تطويرها لبيعها خلال ١٢ شهرًا. 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 خطط التطوير الخاصة بها، وحالتها وتاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

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 أيضا 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. وعند وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والقيمة الحالية، ايهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود 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- السياسات المحاسبية (تتمة)

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

٢-١٠ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.
تقوم المجموعة مبدئيًا 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 فورًا في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

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

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المثبتة مبدئيا بالقيمة العادلة يتم لاحقًا قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهرًا 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 الاثبات الأولي للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضروريًا وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:
- أدوات الدين المقاسة لاحقًا 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 الأولي، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-١٠ الأدوات المالية (تتمة)

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. ولا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصًا 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 وفقًا للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

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

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

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

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

٢-١١ إثبات الإيرادات

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

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

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-١١ إثبات الإيرادات (تتمة)

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

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.
تقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛
- من المتوقع استردادها؛
- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

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

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

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

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

٢-١٢ الزكاة

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

٢-١٣ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقا 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.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

٢-١٤ 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 تجنيب 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.

٢-١٥ 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 كدفعات 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.

٢-١٦ المخصصات

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

٢-١٧ عقود الإيجار

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

المجموعة كمؤجر

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

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

المجموعة كمستأجر

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

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصومةً 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 ناقصًا دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

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

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

إثبات الإيرادات

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

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

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

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري.

ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:
- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

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

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

إثبات تكلفة المبيعات

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/ أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقًا للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

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

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 معًا. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو مباني محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقا 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 جاهزا 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. ونظرا لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الآجلة.

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

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

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة الدفترية للعقارات التطويرية (تتمة)

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

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

	٢٠٢٦	٢٠٢٥
	المعدل	المعدل
هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية	٢٠٪ - ٢٥٪	٢٠٪ - ٢٥٪
معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية	٣-٥٪	٣-٥٪

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

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

تستند تقديرات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وحالات عدم التأكد وقد تختلف جوهريا 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 نشاطًا.

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

	٢٠٢٦	٢٠٢٥
	المعدل	المعدل
الرسملة المقدرة للعائدات - العقارات الاستثمارية	٦-٨٪	٦-٨٪

٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

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

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

٤- التقارير القطاعية

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

- التطوير العقاري ـ تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:
  - العقارات السكنية والتجارية سواءً المكتملة أو التي قيد التطوير (" المشاريع السكنية والتجارية ")
  - الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات - يشمل هذا القطاع الإيرادات من خدمات إدارة الإنشاءات والاستشارات والمقاولات المقدمة بموجب ترتيبات تعاقدية مع العملاء.
- تأجير العقارات ـ تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسة لتحقيق إيرادات متكررة.
- القطاعات الأخرى– لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة قطاعًا يتم التقرير عنها، حيث لا يتم إدراجه بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. ويتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

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

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣٠سبتمبر ٢٠٢٥ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

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

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(غير مراجعة)

الربح أو الخسارة للقطاع	إيضاح	عقارات تطويرية بآلاف الريالات السعودية	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات بآلاف الريالات السعودية	تأجير العقارات بآلاف الريالات السعودية	أخرى بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	١٧	٣,٢١٧,٤٨٢	١٢٧,٧٩٢	١١٥,٥٢٣	٨,٠٩٧	٣,٤٦٨,٨٩٤
تكلفة الإيرادات	١٨	(١,٧٤٣,٣٥٤)	(١٠٠,١١٦)	(٢٥,٢٤١)	(٤,٩٨٩)	(١,٨٧٣,٧٠٠)
إجمالي الربح		١,٤٧٤,١٢٨	٢٧,٦٧٦	٩٠,٢٨٢	٣,١٠٨	١,٥٩٥,١٩٤
مصاريف عمومية وإدارية	١٩					(١٥٢,٤٩٦)
ربح العمليات						١,٤٤٢,٦٩٨
إيرادات أخرى، صافي	٢٠					٣٨٦,٣٢٨
تكاليف تمويل	٢١					(٨٨٤,٤٨٠)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨أ					١٠٦,٧٠٦
الربح قبل الزكاة						١,٠٥١,٢٥٢

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
(غير مراجعة)

	إيضاح	عقارات تطويرية	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي
		بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الربح أو الخسارة للقطاع						
الإيرادات	١٧	١,٠٣٩,٤٣٣	٤٣,٩٧٢	٣٧,٣١٠	٤,٩٠٥	١,١٢٥,٦٢٠
تكلفة الإيرادات	١٨	(٥٤٩,٠٣١)	(٣٥,١٨٢)	(٨,٤٦٥)	(٢,٦٥١)	(٥٩٥,٣٢٩)
إجمالي الربح		٤٩٠,٤٠٢	٨,٧٩٠	٢٨,٨٤٥	٢,٢٥٤	٥٣٠,٢٩١
مصاريف عمومية وإدارية	١٩					(٥٠,٤٨٨)
ربح العمليات						٤٧٩,٨٠٣
إيرادات أخرى، صافي	٢٠					١٣٨,٦٥٧
تكاليف تمويل	٢١					(٣١٧,٩٦٠)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨أ					١١٥,٢٨١
الربح قبل الزكاة						٤١٥,٧٨١

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
(غير مراجعة)

الربح أو الخسارة للقطاع	إيضاح	عقارات تطويرية بآلاف الريالات السعودية	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات بآلاف الريالات السعودية	تأجير العقارات بآلاف الريالات السعودية	أخرى بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	١٧	٢,٤٩٦,١٨٣	١٨٦,٣٤٦	١١١,٠٢٦	٧,٨٣٧	٢,٨٠١,٣٩٢
تكلفة الإيرادات	١٨	(١,٢٠٨,٦٩٥)	(١٤٧,٢٦٢)	(٢٥,٠٦٧)	(٤,٩٤٤)	(١,٣٨٥,٩٦٨)
إجمالي الربح		١,٢٨٧,٤٨٨	٣٩,٠٨٤	٨٥,٩٥٩	٢,٨٩٣	١,٤١٥,٤٢٤
مصاريف العمليات:						
مصاريف عمومية وإدارية	١٩					(١٨١,٧٢٣)
ربح العمليات						١,٢٣٣,٧٠١
إيرادات أخرى، صافي	٢٠					٣٢٨,٣٦٧
تكاليف تمويل	٢١					(٧٣٠,١٧٣)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	٨أ					٤٤,٧٩٠
الربح قبل الزكاة						٨٧٦,٦٨٥

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

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

الربح أو الخسارة للقطاع	إيضاح	عقارات تطويرية بآلاف الريالات السعودية	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات بآلاف الريالات السعودية	تأجير العقارات بآلاف الريالات السعودية	أخرى بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	١٧	٩٢٣,٥٣٤	٥٣,٤٣٨	٣٦,٩٨٥	٣,٢٩١	١,٠١٧,٢٤٨
تكلفة الإيرادات	١٨	(٣٦٧,٤٨٤)	(٤١,٢٢٧)	(٨,٣٤٤)	(٢,١٨٤)	(٤١٩,٢٣٩)
إجمالي الربح		٥٥٦,٠٥٠	١٢,٢١١	٢٨,٦٤١	١,١٠٧	٥٩٨,٠٠٩
مصاريف العمليات:						
مصاريف عمومية وإدارية	١٩					(٥٥,٣٣٢)
ربح العمليات						٥٤٢,٦٧٧
إيرادات أخرى، صافي	٢٠					١٥٢,٠٥٦
تكاليف تمويل	٢١					(٣٢٠,٣٥٩)
حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	أ٨					٤٢,٠٢٥
الربح قبل الزكاة						٤١٦,٣٩٩

موجودات ومطلوبات القطاع

	عقارات تطويرية بآلاف الريالات السعودية	إدارة المشاريع والاستشارات والمقاولات بآلاف الريالات السعودية	تأجير العقارات بآلاف الريالات السعودية	أخرى بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)					
إجمالي الموجودات	٤٢,٧١٩,٧٠١	٢٥٩,٠٨٢	٩٧٦,٨٦٨	٦٧,٢٦٨	٤٤,٠٢٢,٩١٩
إجمالي المطلوبات	٢٠,١٠١,٩٠٥	٢٠٤,٨٤٤	٦٦٨,١٩٧	٦٧,٢١٨	٢١,٠٤٢,١٦٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)					
إجمالي الموجودات	٤٠,٣٢٤,٧٥٣	٢٢٨,٧٨٤	٩٨٨,٨٨٧	٧٠,٥٣٧	٤١,٦١٢,٩٦١
إجمالي المطلوبات	١٨,٤٤٤,٧٦٥	١٧١,١٥٧	٦٩٣,٤٦٦	٧٠,٤٨٧	١٩,٣٧٩,٨٧٥

٥- العقارات الاستثمارية، صافي

كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:		
في بداية الفترة/ السنة	١,٣٧٢,٩٤٨	١,٣٧٨,١٥٧
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)	(١,٠٣٨)	(٥,٢٠٩)
في نهاية الفترة/ السنة	١,٣٧١,٩١٠	١,٣٧٢,٩٤٨
الاستهلاك المتراكم:		
في بداية الفترة/ السنة	٤٢٧,٢٠٥	٣٩٥,١٥٧
محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)	(٣٦٨)	(١,٣٦٤)
المحمل خلال الفترة/ السنة	٢٥,٠١٧	٣٣,٤١٢
في نهاية الفترة/ السنة	٤٥١,٨٥٤	٤٢٧,٢٠٥
القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة	٩٢٠,٠٥٦	٩٤٥,٧٤٣

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فاليوسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة في ديسمبر٢٠٢٥. 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 لا يزال صالحًا لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦- ٨٪ (٢٠٢٥: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرة على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
القيمة الدفترية	٩٢٠,٠٥٦	٩٤٥,٧٤٣
القيمة العادلة المقدرة		
القيمة العادلة المقدرة على عائد إيجار العقارات الاستثمارية	١,٣٦٣,٠٠٠	١,٣٦٣,٠٠٠

	الزيادة في المعدل بآلاف الريالات السعودية	النقص في المعدل بآلاف الريالات السعودية
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية		
تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسملة	(٥٨,٠٠٠)	٦٤,٠٠٠
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدرة	(٥٨,٠٠٠)	٦٤,٠٠٠

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

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

٦- العقارات التطويرية

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:				
في بداية الفترة	٢,٤٠٧	٩٦٩,٥٣٩	٢٤,١٢١,٠٧٥	٢٥,٠٩٣,٠٢١
إضافات خلال الفترة، صافي	-	-	٢,٢٤٣,٠٧٨	٢,٢٤٣,٠٧٨
تحويلات/إعادة تصنيف، صافي (إيضاح أ)	١٥,٩٨٨	٦٧٠	(١٥,٩٨٨)	٦٧٠
المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة (إيضاح ٤)	-	(٤,٠٩٩)	(١,٧٣٩,٢٥٥)	(١,٧٤٣,٣٥٤)
القيمة الدفترية في نهاية الفترة	١٨,٣٩٥	٩٦٦,١١٠	٢٤,٦٠٨,٩١٠	٢٥,٥٩٣,٤١٥
عقارات تطويرية قصيرة الأجل				١٨,٣٩٥
عقارات تطويرية طويلة الأجل				٢٥,٥٧٥,٠٢٠

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:					
في بداية السنة	٢,٤٠٧	١٠٩,٤٦٧	٩٨٠,١٦١	١٩,٨٩٧,١٠٤	٢٠,٩٨٩,١٣٩
إضافات خلال السنة، صافي	-	١١٨	٥٨٧	٥,٨٩٢,٩٠٧	٥,٨٩٣,٦١٢
تحويلات، صافي (إيضاح أ)	-	١٧,٣٧٩	٣,٨٤٥	(١٧,٣٧٩)	٣,٨٤٥
المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة	-	(١٢٦,٩٦٤)	(١٥,٠٥٤)	(١,٦٥١,٥٥٧)	(١,٧٩٣,٥٧٥)
القيمة الدفترية في نهاية السنة	٢,٤٠٧	-	٩٦٩,٥٣٩	٢٤,١٢١,٠٧٥	٢٥,٠٩٣,٠٢١
عقارات تطويرية قصيرة الأجل					٢,٤٠٧
عقارات تطويرية طويلة الأجل					٢٥,٠٩٠,٦١٤

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

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

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٧,٦٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٧,١٦ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لم تقم المجموعة برسملة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا شيء).

إيضاح (أ) – خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها ٦٧٠ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٣,٨٤٥ ألف ريال سعودي) إلى عقارات تطويرية (إيضاح ٥).

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال الفترة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقرارًا ملحوظًا في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٢٥: ٣-٥٪) بشأن العقارات التطويرية.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:	١٨,٣٩٥	٩٦٦,١١٠	٢٤,٦٠٨,٩١٠	٢٥,٥٩٣,٤١٥
القيمة المقدرة				
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة	٢٢,٠٠٠	١,١٥٩,٠٠٠	٢٩,٥٣٠,٠٠٠	٣٠,٧١١,٠٠٠
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪	٢١,٠٠٠	١,٢٨٦,٠٠٠	٢٨,٩٢٦,٠٠٠	٣٠,٢٣٣,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي	٢١,٥٠٠	١,٢٢٢,٥٠٠	٢٩,٢٢٨,٠٠٠	٣٠,٤٧٢,٠٠٠
القيمة المقدرة	٢١,٠٠٠	١,٢٢٠,٠٠٠	٢٩,٢٢٥,٠٠٠	٣٠,٤٦٦,٠٠٠

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر: (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)			
	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:	٢,٤٠٧	٩٦٩,٥٣٩	٢٤,١٢١,٠٧٥	٢٥,٠٩٣,٠٢١
القيمة المقدرة				
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪				
على التكلفة	٣,٠٠٠	١,١٦٣,٠٠٠	٢٨,٩٤٥,٠٠٠	٣٠,١١١,٠٠٠
القيمة المقدرة بمعدل عائد				
محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪	٣,٠٠٠	١,٣١٨,٠٠٠	٢٨,٩٣٨,٠٠٠	٣٠,٢٥٩,٠٠٠
متوسط قيمة الأراضي	٣,٠٠٠	١,٢٤٠,٥٠٠	٢٨,٩٤١,٥٠٠	٣٠,١٨٥,٠٠٠
القيمة المقدرة	٣,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠	٢٨,٩٣٨,٠٠٠	٣٠,١٧٩,٠٠٠

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

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

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

	الزيادة	النقص
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التغير في قيمة العقارات التطويرية		
تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش	٢,٥٦٠,٠٠٠	(٢,٥٦٠,٠٠٠)
تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي	١,٣٥٠,٠٠٠	(١,٢٧٠,٠٠٠)
متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية	١,٩٥٥,٠٠٠	(١,٩١٥,٠٠٠)

تمثل القيَم أعلاه الحد الأدنى للأثر على صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصريًا لأغراض دراسة الانخفاض في القيمة. وليست إفصاحًا عن القيمة السوقية العادلة للعقارات التطويرية.

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	الأراضي والمباني	تحسينات المباني المستأجرة	السيارات	الآلات والأدوات	المعدات المكتبية	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٩٢,١٢٥	٣٩,١٣٣	٧,٩٦٤	٢٧,٠٨٨	٦١,٨٢٤	٢٢٨,١٣٤
إضافات خلال الفترة	٣٠	٤٨٤	-	-	٣٦١	٨٧٥
استبعادات خلال الفترة	-	(٤٧٩)	-	-	(٧)	(٤٨٦)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٩٢,١٥٥	٣٩,١٣٨	٧,٩٦٤	٢٧,٠٨٨	٦٢,١٧٨	٢٢٨,٥٢٣
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٥٩,٣٦٧	٢٥,٥٧٦	٧,٨٣٠	٢٠,٧٤٥	٥٥,٦٥٤	١٦٩,١٧٢
الاستهلاك للفترة (إيضاح أ)	١,٨٨٤	٤,٦١١	٥٢	٤٨٠	١,١٢١	٨,١٤٨
استبعادات خلال الفترة	-	(٥٧)	-	-	(٧)	(٦٤)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٦١,٢٥١	٣٠,١٣٠	٧,٨٨٢	٢١,٢٢٥	٥٦,٧٦٨	١٧٧,٢٥٦
القيمة الدفترية في						
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠,٩٠٤	٩,٠٠٨	٨٢	٥,٨٦٣	٥,٤١٠	٥١,٢٦٧

٧- الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

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

(إيضاح أ): خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، تم تحميل استهلاك ٧,٦٦٨ ألف ريال سعودي، وتم تحميل ٤٨٠ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١١,٣٨٤ ألف ريال سعودي، وتم تحميل ٦٤٠ ألف ريال سعودي على المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، على التوالي).

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة	٢,٩٨٢,٩٥٤	٢,٦٢٨,٣٥٦
الحصة في صافي الربح خلال الفترة/ السنة	١٠٦,٧٠٦	٣٣٧,٢٠٢
إضافات خلال الفترة/ السنة	-	١٧٤
(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/السنة	(٥,٤١٥)	١٧,٢٢٢
محول عند الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ج٥)	(١٣٨)	-
الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة	٣,٠٨٤,١٠٧	٢,٩٨٢,٩٥٤

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

اسم المنشأة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	
	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية % %	المبلغ بآلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية % %
الخير كابيتال ـ المملكة العربية السعودية (١)	٤٢٢,٠٠٠	٤٢,٢٪	٤٢٢,٠٠٠	٤٢,٢٪
شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	٥٢٥,٥٤٧	٦٦,٥٪	٥٢٥,٥٤٧	٦٦,٥٪
دار جلوبال بي إل سي (٣)	١,٢٥٥,١٢٣	٨٨٪	١,٢٥٥,١٢٣	٨٨٪
شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى	٥٢,٤٤٣		٥٢,٤٧٢	
الحصة المتراكمة في الأرباح والدخل الشامل الآخر	٨٢٨,٩٩٤		٧٢٧,٨١٢	
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٣,٠٨٤,١٠٧		٢,٩٨٢,٩٥٤	

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)	خزام للتطوير العقاري (إيضاح أ)	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج، د)	أخرى	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	٥٤٥,٣٤٩	١,٢٣٠,٨٠٦	٨,٥٤٠,٤٢٠	٥٦٨,٨٣٦	١٠,٨٨٥,٤١١
إجمالي المطلوبات	(٣٦,٦٥٠)	(٣٩,٠٩٣)	(٦,٢٤٣,٠٦٩)	(٣٦٩,٤٠١)	(٦,٦٨٨,٢١٣)
صافي الموجودات	٥٠٨,٦٩٩	١,١٩١,٧١٣	٢,٢٩٧,٣٥١	١٩٩,٤٣٥	٤,١٩٧,١٩٨
أخرى*	١٧١,٦٠٣	-	٤,٨٢٤	-	١٧٦,٤٢٧
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٥٠٩,٨٨٨	٥٠٢,٩٠٣	٢,٠٢٥,٩١٤	٤٥,٤٠٢	٣,٠٨٤,١٠٧
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦					
إجمالي إيرادات الفترة	-	٥٣,٣٢٨	٩٦٦,٦٠٦	٤,٤٦٥	١,٠٢٤,٣٩٩
إجمالي الربح/(الخسارة) للفترة	٦٠٤	١٢,٦٩٦	١١٨,٩٥٥	(١٢,٤٦٠)	١١٩,٧٩٥
تسويات أخرى- إيضاح ب	-	(١٠,٨٦٠)	٨,٦٠٠	(٥١)	(٢,٣١١)
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(٥,٦٦٥)	-	(٥,٦٦٥)
إجمالي الدخل /(الخسارة) الشامل للفترة	٦٠٤	١,٨٣٦	١٢١,٨٩٠	(١٢,٥١١)	١١١,٨١٩
حصة المجموعة في الربح والدخل/(الخسارة) الشامل الآخر للفترة، صافي	٤٠٢	٧٧٥	١٠٧,٢٦٣	(٧,١٤٩)	١٠١,٢٩١

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)	خزام للتطوير العقاري (إيضاح أ)	الخير كابيتال	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج)	أخرى	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
إجمالي الموجودات	٥٤٤,٧٣٠	١,٢١٠,٥٠٨	٧,٧٣٥,٤٢٧	٢١٣,٨٥٢	٩,٧٠٤,٥١٧
إجمالي المطلوبات	(٣٦,٦٣٥)	(٢٠,٦٣٢)	(٥,٥٥٤,٩٧٤)	(١,٤٤٦)	(٥,٦١٣,٦٨٧)
صافي الموجودات	٥٠٨,٠٩٥	١,١٨٩,٨٧٦	٢,١٨٠,٤٥٣	٢١٢,٤٠٦	٤,٠٩٠,٨٣٠
أخرى*	١٧١,٦٠٣	-	(١٦٨)	-	١٧١,٤٣٥
حصة المجموعة في صافي الموجودات	٥٠٩,٤٨٦	٥٠٢,١٢٨	١,٩١٨,٦٥١	٥٢,٦٨٩	٢,٩٨٢,٩٥٤
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥					
إجمالي إيرادات السنة	-	٩٣,٩٦٨	٢,٠١٧,٦٣٥	٥,٢٠٧	٢,١١٦,٨١٠
إجمالي الربح للسنة	٨٢٧	٢٩,١٣٥	٣٦٨,٤٥٢	٤٣٤	٣٩٨,٨٤٨
تسويات أخرى- إيضاح ب	-	(١٧)	-	-	(١٧)
الدخل الشامل الآخر	-	-	١٩,٥٧٠	-	١٩,٥٧٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٨٢٧	٢٩,١١٨	٣٨٨,٠٢٢	٤٣٤	٤١٨,٤٠١
حصة المجموعة في الربح والدخل الشامل الآخر للسنة، صافي	٥٥٠	١٢,٢٨٨	٣٤١,٤٥٩	١٢٧	٣٥٤,٤٢٤

* إيضاح الأخرى – (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢)؛
(ب) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقاة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
(ج) يمثل هذا البند حصة في صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة في دار جلوبال بي إل سي.
(د) إن أحدث المعلومات المتاحة المقدمة بشأن دار جلوبال بي إل سي هي كما في ولفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

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

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

(١) **الخير كابيتال ـ 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 رأسمال إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة 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. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

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

(٣) **دار جلوبال بي إل سي:** في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة، ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره ١,٢٥٥ مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره ٩٨,٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها. وتبلغ القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في دار جلوبال بي إل سي وفقًا لسعر التداول في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦: ٤,٥٣٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤,٢٨٧ مليون ريال سعودي).

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

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

(٥) **كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية:** كانت المجموعة تمتلك حصة ملكية في المنشأة قدرها ٣٠٪، مما يمنحها ممارسة تأثيرًا هامًا عليها، وخلال الفترة، استحوذت المجموعة، بموجب سيطرة مشتركة، على ١٠٠٪ من الملكية الفعلية للمنشأة وسيطرت عليها. وعليه، قامت المجموعة بتوحيد المنشأة في قوائمها المالية الموحدة اعتبارًا من تاريخ الحصول على السيطرة. وتعمل تلك الشركة في أنشطة الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

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

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

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

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

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	١٧٣,٤٦٠	١٩٠,٨٩٠
خسارة القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الخسارة الشاملة الأخرى خلال الفترة/السنة	(٣٦,٢٢٥)	(١٧,٤٣٠)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	**١٣٧,٢٣٥**	١٧٣,٤٦٠

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

ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر- أوراق مالية متداولة	نسبة الملكية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
شركة سهل للتمويل	١٠,٥٪	١٣٧,٢٣٥	١٧٣,٤٦٠

١٠- المدينون التجاريون والآخرون

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٥٠,٦١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٤٩,٤٦ مليون ريال سعودي).	٣,٢٣٥,١١٣	٢,٨٠٨,٥٥١
دفعات مقدمة لشراء أراضي	٧٨٤,٤٩٢	٥١٩,١٩٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٤أ)	٢١٥,٠٥٠	١٠,٠٤٠
مصاريف مدفوعة مقدمًا وأخرى	١١٢,٩٧٦	١٠٨,٤١٦
دفعات مقدمة للموردين	٤٢,٤٨٩	١٥٨,٠٧٨
ضريبة قيمة مضافة مدينة	٢٥,٣٧٣	٧٦,٦٨٦
إيرادات مستحقة	١٥,٢٦٠	٣٩,٧٧٢
الإجمالي	**٤,٤٣٠,٧٥٣**	٣,٧٢٠,٧٣٦

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

١٠- المدينون التجاريون والآخرون (تتمة)

أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
٠- ٦٠ يومًا	١,٢١٧,٦٦٦	٧٨٦,٠٦٠
٦١ - ١٢٠ يومًا	٧٨٨,٤١٨	٦٩,٧٨٤
١٢١ - ١٨٠ يومًا	٦٤٢,٢٤٤	٣٤٨,٣٣٧
أكثر من ١٨٠ يومًا	٥٨٦,٧٨٥	١,٦٠٤,٣٧٠
الإجمالي	٣,٢٣٥,١١٣	٢,٨٠٨,٥٥١

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة عن الذمم المدينة التجارية

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٤٩,٤٥٩	٤١,٩١٧
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي	١,١٤٩	٧,٥٤٢
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٥٠,٦٠٨	٤٩,٤٥٩

١١- النقدية وشبه النقدية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
نقد في الصندوق	٤٠٢	٧٨
نقد لدى البنوك	٨,٢٦٢,٣٠٨	٧,٤٨٠,٣٤٤
الإجمالي	٨,٢٦٢,٧١٠	٧,٤٨٠,٤٢٢

١٢- القروض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
صكوك إسلامية	٨,٨١٢,٥٠٠	٨,٠٦٢,٥٠٠
المرابحة الإسلامية	٨,٤٠٦,١٨٥	٧,٩٠٧,٨١٥
	١٧,٢١٨,٦٨٥	١٥,٩٧٠,٣١٥
ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفأة (إيضاح ١٢ أ)	(١٢٠,٣٣١)	(١١٥,٨٦٨)
القروض في نهاية الفترة/ السنة	١٧,٠٩٨,٣٥٤	١٥,٨٥٤,٤٤٧
ناقصًا: قروض - جزء متداول	(٤,٠١٥,٦٦٧)	(٢,٨٧٦,٨٢٦)
قروض – جزء غير متداول	١٣,٠٨٢,٦٨٧	١٢,٩٧٧,٦٢١

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	٤,٠٢٩,٩٢٢	٢,٨٨٧,٦٦٦
في السنة الثانية	٢,٢٠٣,٢٧٧	٣,٤١٩,٦٨٧
في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة	١٠,٦٧٧,٣٠٨	٩,٤٩٦,٩٦٨
أكثر من خمس سنوات	٣٠٨,١٧٨	١٦٥,٩٩٤
الإجمالي	١٧,٢١٨,٦٨٥	١٥,٩٧٠,٣١٥

أ) تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	١١٥,٨٦٨	٧٠,٤٩٧
إضافات خلال الفترة/ السنة	٣٢,٢٨٨	٨٠,٥٢١
الإطفاء المحمل للفترة/للسنة (إيضاح ٢١)	(٢٧,٨٢٥)	(٣٥,١٥٠)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	١٢٠,٣٣١	١١٥,٨٦٨

ب) تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٨,٨١ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

١) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.
٢) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٨,٠٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.
٣) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٨١ مليار ريال سعودي (٧٥٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٧,٢٥٪ وتستحق في ٢٠٣٠.
٤) 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 ٧,٢٥٪ وتستحق في ٢٠٣١.

١٢- القروض (تتمة)

ب) تحليل القروض:(تتمة)

صكوك إسلامية(تتمة)

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

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

المرابحة الإسلامية

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

ملخص المرابحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٧	٧٤٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠
٢٠٢٨	١٠٦,٢٠٠	٥٣,١٠٠	٥٣,١٠٠
٢٠٢٩	٣,٢٩١,٤١٠	١,٢٩٩,٧٤٣	١,٩٩١,٦٦٧
٢٠٣٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢,٧٧٥,٠٠٠
٢٠٣١	٤٤٣,٥٧٥	٨٠,٦٥٠	٣٦٢,٩٢٥
٢٠٣٣	١٥٠,٠٠٠	٢١,٤٢٩	١٢٨,٥٧١
٢٠٣٥	١٦٢,١٥٥	١٧,٠٦٩	١٤٥,٠٨٦
٢٠٣٦	٣١٢,٨٤٥	٣٢,٩٣١	٢٧٩,٩١٤
الإجمالي	٨,٤٠٦,١٨٥	٢,٥٢٩,٩٢٢	٥,٨٧٦,٢٦٣

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,١٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ : ٧,٦٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٣- مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقًا 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.

١٣- مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقًا لنظام العمل السعودي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٤١,٨٣٥	٣٨,٥١٧
المحمل على المصاريف خلال الفترة/السنة	٤,٧٥٢	٦,٦١٢
خسارة إعادة القياس	-	١,٣٤٠
المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢٩)	٦٥٧	-
مدفوع خلال الفترة/ السنة	(٢,٥٨٦)	(٤,٦٣٤)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٤٤,٦٥٨	٤١,٨٣٥

١٤- الدائنون التجاريون والآخرون

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
مطلوبات عقود (إيضاح ١٤أ)	١,٣٦٩,٣٠٥	٩٩٨,٨٥٩
مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون	١,٣٠٩,٠٣١	١,٣٤٦,١٩٣
دائنون تجاريون	٣٠١,٥٩٢	٣١٣,١٩٢
إيرادات غير مكتسبة	٢٦٣,٩٤١	١٩٤,٢٣٢
مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٤ب)	١٩٠,١٢٢	١٨٩,٥٠٣
توزيعات أرباح مستحقة	٨,٢٣٤	٨,٢٣٤
التزامات إيجار (إيضاح ٢٣ب)	٦,٦٤٨	١٠,٠٥٣
الإجمالي	٣,٤٤٨,٨٧٣	٣,٠٦٠,٢٦٦

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

أ) مطلوبات العقود

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٩٩٨,٨٥٩	٢,٦٦٧,٩١١
فواتير صادرة/ملغاة خلال الفترة/السنة	٤٢٥,٢٥٧	١٢١,٥٩٣
تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/السنة	(٥٤,٨١١)	(١,٧٩٠,٦٤٥)
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	١,٣٦٩,٣٠٥	٩٩٨,٨٥٩

١٥- مخصص الزكاة

١٥-١ الحركة في مخصص الزكاة:

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في بداية الفترة/ السنة	٤٢٣,٣٢٧	٣١٥,٥١٧
المحمل للفترة/للسنة	٢٦٢,٢٦٤	٢٢٠,٣٤١
المتعلق بالاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٢٩)	٥٨	-
مدفوع خلال الفترة/ السنة	(٢٣٥,٣٧٠)	(١١٢,٥٣١)
مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/السنة	٤٥٠,٢٧٩	٤٢٣,٣٢٧

١٥-٢ يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٥.

١٦- رأس المال

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
رأس المال المصرح به:		
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد:		
في بداية الفترة/ السنة	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
في نهاية الفترة/ السنة	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٧- الإيرادات

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

		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
تفصيل الإيرادات	أسس الإثبات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
بيع عقارات تطويرية	- عند نقطة من الزمن	١,٠٣٣,٤٥١	٥١,٥٨٦	٣,١٥٦,٥١١	٧١١,٨٩١
بيع عقارات تطويرية	- على مدى زمني	-	٧٩٠,٠٢٥	-	١,٤٦٩,٥٩١
بيع عقارات سكنية	- على مدى زمني	٥,٣٤١	٧٩,٧٣٩	٥٤,٨١١	٢٩٤,٤٧٦
بيع عقارات سكنية	- عند نقطة من الزمن	٦٤١	٢,١٨٤	٦,١٦٠	٢٠,٢٢٥
تأجير العقارات	- على أساس القسط الثابت	٣٧,٣١٠	٣٦,٩٨٥	١١٥,٥٢٣	١١١,٠٢٦
إدارة المشاريع والإنشاءات	- على مدى زمني	٤٣,٩٧٢	٥٣,٤٣٨	١٢٧,٧٩٢	١٨٦,٣٤٦
أخرى	- عند نقطة من الزمن	٤,٩٠٥	٣,٢٩١	٨,٠٩٧	٧,٨٣٧
الإجمالي		١,١٢٥,٦٢٠	١,٠١٧,٢٤٨	٣,٤٦٨,٨٩٤	٢,٨٠١,٣٩٢

١٨- تكلفة الإيرادات

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
عقارات تطويرية	٥٤٥,١٤٢	٣١٢,٤٢٢	١,٧١٦,٩٤٢	٩٩٣,٨٢٥
تكلفة عقارات سكنية	٣,٨٨٩	٥٥,٠٦٢	٢٦,٤١٢	٢١٤,٨٧٠
تكلفة تأجير مباشرة	٨,٤٦٥	٨,٣٤٤	٢٥,٢٤١	٢٥,٠٦٧
إدارة المشاريع والإنشاءات	٣٥,١٨٢	٤١,٢٢٧	١٠٠,١١٦	١٤٧,٢٦٢
التكلفة المباشرة للأثاث الفاخر	٢,٦٥١	٢,١٨٤	٤,٩٨٩	٤,٩٤٤
الإجمالي	٥٩٥,٣٢٩	٤١٩,٢٣٩	١,٨٧٣,٧٠٠	١,٣٨٥,٩٦٨

١٩- المصاريف العمومية والإدارية

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
مصاريف عمومية وإدارية	٤٦,٧٣٩	٥٠,٦٤١	١٣٩,٨٢٦	١٦٦,٦٦٢
استهلاك (إيضاح ٧ و ٢٣أ)	٣,٧٤٩	٤,٦٩١	١٢,٦٧٠	١٥,٠٦١
الإجمالي	٥٠,٤٨٨	٥٥,٣٣٢	١٥٢,٤٩٦	١٨١,٧٢٣

٢٠- الإيرادات الأخرى، صافي

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
دخل من ودائع مرابحة	١٠٩,١٩٩	١٠٧,٩١٦	٣٠١,٢٣٧	٢٥٥,٤٦٥
عمولة على قرض إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٤)	٢٨,٠٢٥	٤٣,٢٨١	٧٣,٧٣٦	٧٢,٣٦٠
أخرى، صافي	١,٤٣٣	٨٥٩	١١,٣٥٥	٥٤٢
الإجمالي	١٣٨,٦٥٧	١٥٢,٠٥٦	٣٨٦,٣٢٨	٣٢٨,٣٦٧

٢١- تكاليف التمويل

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
أعباء مالية على الصكوك	١٦٢,٧٥٣	١٥١,٢٧٢	٤٣٣,١٥٣	٣٦٤,٧٧٥
أعباء على المرابحات الإسلامية	١٤٥,٢٨٥	١٥٨,٨١٢	٤٢٣,٠١٩	٣٣٩,٩٦٠
أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٣ب)	١٥٥	٢٣١	٤٨٣	٧٤٤
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٢أ)	٩,٧٦٧	١٠,٠٤٤	٢٧,٨٢٥	٢٤,٦٩٤
الإجمالي	٣١٧,٩٦٠	٣٢٠,٣٥٩	٨٨٤,٤٨٠	٧٣٠,١٧٣

٢٢- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
صافي الربح العائد إلى المساهمين في دار الأركان لغرض ربح السهم	٢٩٠,٢٨٦	٢٥٥,٦٣٨	٧٨٩,٤٠٣	٧٠٤,٠١١
عدد الأسهم				
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض ربح السهم	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠
ربح السهم الأساسي والمخفض	٠,٢٧	٠,٢٤	٠,٧٣	٠,٦٥

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

٢٣- ترتيبات عقود الايجار

أ: المجموعة كمستأجر

أ) موجودات حق الاستخدام

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
التكلفة:		
في بداية الفترة/ السنة	٣٥,٢٥٦	٣٧,٧٥١
إضافات خلال الفترة/ السنة	١,٢٣٥	٢٩٩
إنهاء/استبعادات	(١٤,٠٠٣)	(٢,٧٩٤)
في نهاية الفترة/ السنة	٢٢,٤٨٨	٣٥,٢٥٦
الاستهلاك المتراكم:		
في بداية الفترة/ السنة	٢٢,٨٣٤	١٧,٠٧١
المحمل خلال الفترة/ السنة	٥,٠٠٢	٨,٥٣١
إنهاء/استبعادات	(١٣,٨٤٣)	(٢,٧٦٨)
في نهاية الفترة/ السنة	١٣,٩٩٣	٢٢,٨٣٤
صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة	٨,٤٩٥	١٢,٤٢٢

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

ب) التزامات الإيجار

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الالتزامات		
في بداية الفترة/ السنة	٤٠,١١٦	٤١,٣٥٠
إنهاء عقود إيجار	(١٤,٢٤٠)	(٢,٤٥٣)
إضافات خلال الفترة/ السنة	١,٢٣٥	٢٩٩
تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢١)	٤٨٣	٩٢٠
في نهاية الفترة/ السنة	٢٧,٥٩٤	٤٠,١١٦
المبالغ المدفوعة		
في بداية الفترة/ السنة	٣٠,٠٦٣	٢٣,٠٩٧
إنهاء عقود إيجار	(١٤,١٣٩)	(٢,٤٣٣)
مدفوع خلال الفترة/ السنة	٥,٠٢٢	٩,٣٩٩
في نهاية الفترة/ السنة	٢٠,٩٤٦	٣٠,٠٦٣
الرصيد في نهاية الفترة/السنة	٦,٦٤٨	١٠,٠٥٣

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

٢٣- ترتيبات عقود الايجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

ج) الحد الأدنى لدفعات الإيجار

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
المبالغ المستحقة:		
خلال سنة	٢,٧٧٨	٦,٠٥٣
بين سنة إلى خمس سنوات	٤,٤٠٩	٤,٨٦٣
الإجمالي	٧,١٨٧	١٠,٩١٦

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 لإجمالي دفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	١٤٤,١٩٦	١٣٩,٩٣٠
بين سنة إلى خمس سنوات	٣٣٦,٦٣٧	٢٨٥,٨٠٠
بعد خمس سنوات	١٦٣,١٨٣	٧٤,٢٠٧
الإجمالي	٦٤٤,٠١٦	٤٩٩,٩٣٧

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

كان لدى المجموعة، خلال السياق العادي لعملياتها، المعاملات الهامة وأرصدتها التالية مع جهات ذات علاقة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

الجهة ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملات	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
دار جلوبال بي إل سي	شركة زميلة	دخل عمولة	٧٣,٧٣٦	٧٢,٣٦٠
		قرض إلى جهة ذات علاقة، صافي	٣٩٠,٧٧١	١٣٥,٨٢٢
شركة دار جلوبال للتطوير العقاري	شركة زميلة	حساب جاري	٥٤,٩١١	-
		دفعات مقدمة على العقود	٥٧,٥١١	-
		عمولة	١٨٠	-
شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية		الإيرادات	٥٩,٨٩٦	١٥١,٦٩٩
		حساب جاري	١٢١,٩٤١	-
	شركة منتسبة	مصاريف إدارة مشاريع	-	٣١,٠٥٠
		دفعة مقدمة على العقود	٢٨,٧٧٠	-
		عمولة	١٠	-
دار جلوبال العقارية ذ.م.م.	شركة منتسبة	مصاريف	٩١٨	-
		حساب جاري	١٤,٧٠٨	-
		مصاريف عمولة	-	٢٠٧
	شركة منتسبة	خدمات مستلمة	-	٣٤٥
شركة وصلت للخدمات العقارية		إيرادات إيجار	١,٢٧١	١,٢٤١
شركة خزام للتطوير العقاري	شركة زميلة	أتعاب إدارة محملة	٧٢٠	٧٢٠
شركة سهل للتمويل	شركة منتسبة	مبيعات إلى عملاء طرف آخر	-	٢,٢٨٧

أ) المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد المتعلق بالذمم المدينة التجارية:		
شركة دار جلوبال للتطوير العقاري	٦٦,١٣٧	-
شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية	٥٢,٤٦٧	٣٤,٩٩٠
دار دي جي جلوبال العقارية ذ.م.م.	٤,٠٦٦	٣٦,٠٠٨
شركة وصلت للخدمات العقارية	٢,٠١٧	٦٠١
الإجمالي	١٢٤,٦٨٧	٧١,٥٩٩

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

أ) المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة (تتمة)

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد المتعلق بالذمم المدينة الأخرى:		
شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية	١٢١,٩٤١	-
شركة دار جلوبال للتطوير العقاري	٥٤,٩١١	-
دار جلوبال بي إل سي	٢٣,٤٩٠	١٠,٠٤٠
دار جلوبال العقارية ذ.م.م.	١٤,٧٠٨	-
الإجمالي	٢١٥,٠٥٠	١٠,٠٤٠

ب) مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة

١) إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٤) ويستحق السداد عند الطلب. يستحق الرصيد السداد في نهاية الفترة على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
شركة خزام للتطوير العقاري	١٩٠,١٢٢	١٨٩,٥٠٣

٢) الرصيد المتعلق بالذمم الدائنة التجارية والأخرى:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
شركة دار قلوبال هولدينجز العقارية	٣٠,٣٣٠	٣,٤٥٠
شركة دار جلوبال للتطوير العقاري	٥٧,٥١١	-

ج) قرض إلى جهة ذات علاقة

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	١,٤٩٨,٨٠١	١,١٠٨,٠٣٠

٢٤- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

د) تعويضات كبار موظفي الإدارة

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

	فترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
منافع قصيرة الأجل	٧,٥٤٣	٩,٣٦٦
مكافأة نهاية الخدمة	٥٣٤	٦٦٤
مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية	٤,٦٦٠	٣,٢٨٥
الإجمالي	١٢,٧٣٧	١٣,٣١٥

٢٥- خطط منافع التقاعد

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

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦: ٤,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٦,٦ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦: ١٣٧ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ١٢١ 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 وفقا لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

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

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:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
قروض إسلامية	١٧,٠٩٨,٣٥٤	١٥,٨٥٤,٤٤٧
نقدية وشبه نقدية	(٨,٢٦٢,٧١٠)	(٧,٤٨٠,٤٢٢)
	٨,٨٣٥,٦٤٤	٨,٣٧٤,٠٢٥
حقوق المساهمين	٢٢,٩٨٠,٧٥٥	٢٢,٢٣٣,٠٨٦
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية	٣٨٪	٣٨٪

٢٧- إدارة المخاطر المالية

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

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

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

فيما يلي ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
نقد لدى البنوك	٨,٢٦٢,٣٠٨	٧,٤٨٠,٣٤٤
مدينون تجاريون، صافي	٣,٢٣٥,١١٣	٢,٨٠٨,٥٥١
قرض إلى جهة ذات علاقة	١,٤٩٨,٨٠١	١,١٠٨,٠٣٠
مبالغ مستحقة من جهة ذات علاقة	٢١٥,٠٥٠	١٠,٠٤٠
الإجمالي	١٣,٢١١,٢٧٢	١١,٤٠٦,٩٦٥

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

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العمولات

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

س

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

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

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

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس سايبور بين ٤,٧١٪ و٥,٥٤٪ (٤,٧٨٪ و٥,٧٦٪ لعام ٢٠٢٥).
فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
+ ٢٥ نقطة أساس	٢١,٠١٥	١٩,٧٧٠
- ٢٥ نقطة أساس	(٢١,٠١٥)	(١٩,٧٧٠)

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

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

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٧,١٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ : ٧,٦٪).

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصومة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (غير مراجعة)

	خلال ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية							
قروض إسلامية	٦٥٢,٩٨١	٤,٥٣٧,٠٩٥	٣,١٢٢,٢١٣	١٢,٠٥١,٧٥٨	٣٥٢,٢٦٠	-	٢٠,٧١٦,٣٠٧
دائنون تجاريون وآخرون	٧٥,٧٨٣	١,٩٨٧,٨٦٥	٢٨٥,٥٩٨	١,٧٣٣	٥٦,٤٦٠	١,٠٤١,٩٧٣	٣,٤٤٩,٤١٢
الإجمالي	٧٢٨,٧٦٤	٦,٥٢٤,٩٦٠	٣,٤٠٧,٨١١	١٢,٠٥٣,٤٩١	٤٠٨,٧٢٠	١,٠٤١,٩٧٣	٢٤,١٦٥,٧١٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مراجعة)

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

٢٧- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملة الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملة الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. ونظرًا لأن معاملات الشركة بعملات أجنبية، عدا الدولار الأمريكي، تعتبر غير هامة، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر السعر

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

٢٨- التعهدات والالتزامات المحتملة

لإكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦: ٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩٣ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي مقابل الذمم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: ٩٩ 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 تجنيب مخصص لها عندما يكون من غير المرجح نجاح الإجراء أو الدعوى.

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٥: لا يوجد).

٢٩- الاستحواذ على شركة تابعة خاضعة للسيطرة المشتركة

اعتبارًا من ١ يوليو ٢٠٢٦، استحوذت المجموعة على ١٠٠٪ من الملكية الفعلية لشركة كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية ("كومباس بروجيكت")، الخاضعة للسيطرة المشتركة. وعليه، قامت المجموعة بتغيير طريقتها في المحاسبة عن كومباس بروجيكت من شركة زميلة تتم المحاسبة عنها وفقًا لطريقة حقوق الملكية (حصة ملكية قدرها ٣٠٪ سابقًا) إلى شركة تابعة موحدة بالكامل. وتعمل كومباس بروجيكت بشكل أساسي في مجال الاستشارات المعمارية والهندسية، بما في ذلك خدمات الاستشارات الهندسية للتخطيط الحضري وهندسة المناظر الطبيعية. وتتوافق هذه الصفقة مع استراتيجية المجموعة الرامية إلى تنويع عملياتها التجارية والسعي للحصول على فرص أعمال جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

٢٩- الاستحواذ على شركة تابعة خاضعة للسيطرة المشتركة (تتمة)

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها

فيما يلي ملخصًا للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت كما في بتاريخ الاستحواذ.

١) الموجودات والمطلوبات	إيضاح	القيمة الدفترية عند الاستحواذ
		بآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
مدينون تجاريون وآخرون		٢,١٢٨
نقدية وشبه نقدية		٨٠
إجمالي الموجودات		٢,٢٠٨
المطلوبات		
مكافأة نهاية الخدمة	١٣	٦٥٧
دائنون تجاريون وآخرون		١,٠٣٤
مخصص الزكاة	١٥أ	٥٨
إجمالي المطلوبات		١,٧٤٩
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد		٤٥٩
استثمارات في شركة زميلة محولة (إيضاح ٨)		(١٣٨)
مكاسب الاستحواذ		٣٢١

٢) تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ	
صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة	٨٠
صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ	٨٠

٣٠- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

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