



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
تقرير مجلس الإدارة
للعام المالي المنتهي في 2012/12/31 م

الفهرست

1	كلمة رئيس مجلس الإدارة.....	3
2	أعمال وأنشطة الشركة.....	5
3	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات.....	6
4	نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي.....	7
5	النموذج الاستثماري للشركة.....	11
6	الإنجاز بالمشروعات بنهاية العام 2012م.....	12
7	أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام.....	19
8	الإستراتيجية.....	19
9	القوائم المالية.....	21
10	سياسة توزيع الأرباح.....	27
11	البرنامج التمويلي للشركة خلال الخمس سنوات الماضية.....	28
12	تعاملات الأطراف ذات العلاقة.....	32
13	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة.....	32
14	التنظيم والإدارة.....	33
15	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.....	36
16	وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.....	
37	في اسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2012.....	
17	وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتملكهم 5% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق.....	
38	خلال السنة المالية الأخيرة.....	
18	حوكمة الشركة.....	38
19	المراجعة الداخلية.....	39
20	نظام الرقابة الداخلية بالشركة.....	39
21	علاقات المستثمرين.....	40
22	خدمات البيئة والمجتمع.....	41
23	الموارد البشرية.....	42
24	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2012 مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.....	43
25	أهم أحداث وإنجازات 2012 م.....	43

المحترمين

إلى / السادة مساهمي شركة دار الأركان للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته...

إنابةً عن مجلس الإدارة الموقر يسرني أن أقدم لكم تقرير المجلس عن الأنشطة والإنجازات ونتائج الأعمال خلال العام المالي 2012م، الذي كان زاخراً ومزدهراً، حيث استمرت دار الأركان بحمد الله تعالى في تعزيز مركزها المالي ودورها الريادي كأكبر مطور عقاري في المملكة العربية السعودية.

تمكنت الشركة من تحقيق نتائج جيدة خلال العام 2012 حيث بلغت الإيرادات مبلغ وقدره 3,557 مليون ريال سعودي، بنسبة نمو 7.4% مقارنة بالعام السابق، وشملت إيرادات هذا العام ارتفاع بايرادات التأجير بمعدل نمو سنوي 252%. بلغ صافي الربح 988 مليون ريال، بنسبة انخفاض 9% مقارنة بالعام السابق، في الوقت الذي نمت حقوق المساهمين بمعدل فاق 6%

استطاعت الشركة خلال العام 2012 الحفاظ على سجلها الائتماني المتميز لدى المستثمرين في أسواق المال وقطاعات التمويل المحلية والدولية وتنمية علاقاتها معهم، كما تمكنت من الحفاظ على مستويات تشغيلية جيدة على صعيد المشروعات الاستثمارية، حيث عملت الشركة خلال النصف الأول من العام 2012 على زيادة معدلات السيولة، الأمر الذي مكّنها بعون الله من سداد الإصدار الثانية من الصكوك الإسلامية التي بلغت قيمتها 3.75 مليار ريال سعودي (مليار دولار أمريكي) في موعدها المحدد. كذلك تمكنت الشركة من سداد 1.9 مليار ريال عبارة عن استحقاقات مرابحات اسلامية وتكاليف تمويل، واستثمار 2.8 مليار ريال أخرى في المشروعات والأصول العقارية، أي بزياده مليار ريال عن العام 2011 ومعدل ارتفاع بلغ 55%. إذاً يمكننا القول بأن عام 2012 هو عام انجازات عظيمة، أكدت على قوة المركز المالي، وكفاءة إدارة وأداء الأنشطة الاستثمارية.

بلغ صافي التمويل بنهاية العام 2012 ما نسبته 17.5% من قاعدة الأصول، وهي نسبة منخفضة جداً ستمكن الشركة من توظيف التدفقات النقدية من العمليات الإنتاجية في زيادة معدلات الاستثمار والدفع بوتائر النمو من خلال تنفيذ إستراتيجيتها الرامية لتنوع القاعدة الاستثمارية وتنوع مصادر الدخل تبعاً لذلك. الجدير بالذكر أن القاعدة الاستثمارية تشمل إدارة الأملاك العقارية وتطوير وبيع الوحدات السكنية (فلل منفصلة - فلل متصلة - شقق) وبيع الأراضي (المطورة/شبه المطورة/الخام)، وهذه القاعدة الاستثمارية المتنوعة ستفضي على مدى الاستراتيجية لتنوع مصادر الدخل بنسبه تتراوح بين 40% الى 50% من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تتراوح بين 50% الى 60% من التأجير وإدارة الأملاك واستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تتعدى 10%. في هذا السياق ينبغي الإشارة إلى أن الأصول العقارية المخصصة للتأجير بلغت ما نسبته 2% من إجمالي أصول الشركة وذلك في عام 2008 بينما بلغت 13% بنهاية عام 2012. هذا ومن المأمول أن يواصل معدل نمو الأصول العقارية المخصصة للتأجير في الارتفاع خلال عام 2013 خاصة إذا أخذنا في الحسبان مشروعات الأصول العقارية المخصصة للتأجير التي يجري تنفيذها.

الحمد لله أن المملكة تنعم بالاستقرار السياسي وتواتر النمو الاقتصادي ولعل ميزانية العام 2013، والتي تُعتبر أكبر ميزانية في تاريخ المملكة، تعكس حرص الحكومة على دعم كافة الأنشطة الاقتصادية التي من شأنها أن تفضي للارتفاع بمستوى معاش المواطن السعودي وعمارة أرضه. إننا على يقين من أن ميزانية العام 2013 ستعزز من إزدهار الإقتصاد الوطني خلال العام القادم فضلاً على ذلك، شهد شهر يوليو من عام 2012 حدث بالغ الأهمية حيث تم اقرار قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته، الأمر الذي يعتبر تطور نوعي في البنية التشريعية المتعلقة بقطاع العقار، ومن المأمول أن يفضي هذا القانون، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي 32 بليون دولار أمريكي، وذلك يمثل حوالي 32% من الناتج المحلي الإجمالي. إننا نستبشر خيراً بذلك، لاسيما أن حجم الطلب على الوحدات العقارية سينمو بوتيرة متسارعة، وأن القانون سيحفز البنوك المحلية

لتمويل المشروعات العقارية. أيضاً هناك حوار مستمر بوزارة الأسكان حول تكوين شراكات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشروعات عقارية من الحجم الكبير تستهدف التوازن بين العرض والطلب، خاصة في مواقع التجمعات الحضرية الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام. خلاصة القول أن ما سبق ذكره، سيتيح مزيداً من الفرص الاستثمارية المجدية والمجزية والتي ستعزز من معدل النمو بإذن الله.

إننا الآن متفائلون أكثر من أي وقت مضى بأن السوق العقاري السعودي، في ظل منظومة الرهن العقاري وانعكاساتها الإيجابية على واقع الاستثمار العقاري، مقبل على دورة اقتصادية جديدة قد يصل مداها إلى 25 عاماً، ستكون الخمس سنوات المقبلة هي الأهم في هذه الدورة لما سيشهده السوق خلالها من طفرة عقارية هائلة.

ختاماً يسرني أن أتقدم بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مقدرة وأفكار بناءة ولإدارة العامة وموظفينا المخلصين الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة، والشكر موصول أيضاً لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولوها لنا، سائلاً الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير العميم، إنه نعم المولى ونعم النصير.

رئيس مجلس الإدارة
يوسف بن عبدالله الشلاش

2 أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها في 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195، وفي عام 2005م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/6/10هـ الموافق 2005/7/17م. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيس، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل.

2.1 الشركات التابعة

2.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 28/3/1429هـ الموافق 28/4/2008م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء / الإصلاح / الهدم / الترميم).

2.1.2 شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 25/7/1429هـ الموافق 28/7/2008م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

2.1.3 شركة دار الأركان للاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 28/3/1429هـ الموافق 5/4/2008م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها.

2.1.4 شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 16/9/1429هـ الموافق 16/9/2008م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

2.1.5 شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11هـ الموافق 2009/10/1م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

2.1.6 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية.

شركة تطوير خزام العقارية

أسست شركة تطوير خزام العقارية لتطوير مشروع قصر خزام كشركة ذات مسؤولية محدودة بين شركة جدة للتنمية المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك (49%) وشركة دار الأركان وتملك (51%)، مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم 4030193909 بتاريخ 1430/10/25 هـ الموافق 2009/10/14 م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ 540 مليون ريال سعودي. الشركة مقرها الرئيس جدة وتعمل في المملكة العربية السعودية.

شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها 34% من شركة الخير كابيتال السعودية المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010264915 بتاريخ 1430/03/27 هـ الموافق 2009/03/24 م، ومقرها الرئيس الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.

3- وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات.

حيث أن جميع عمليات الشركة تتم داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسية في منطقة جغرافية واحدة وهم.

3.1 التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين، وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة التطوير العقاري خلال العام المالي 2012 بما قيمته 3,504 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 98.5% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 3,297 مليون ريال سعودي تمثل 99.5% من إجمالي إيرادات عام 2011.

3.2 إدارة الأملاك والتأجير

تتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، أيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. بنهاية العام 2012، نمت الإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك والتأجير بمعدل 252% مقارنة بالعام السابق لتسهم بمقدار 53 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 1.5% من إيرادات الشركة مقارنة بـ 15 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 0.45% من إيرادات الشركة بعام 2011. حيث تم افتتاح القصر مول في شهر يونيو 2012، ويتوقع أن ينمو هذا الدخل بوتيرة أسرع خلال الأعوام القادمة، حيث تهدف استراتيجية الشركة النمو بهذا الرافد من الإيرادات ليشكل نحو 50% من صافي الدخل.

3.3 الأنشطة الإستثمارية

إيرادات الأنشطة الإستثمارية تتمثل في الدخول الناتجة عن الإستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة. خلال العام 2012 لم يكن لهذه الأنشطة الإستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت أقل من 1% بالنسبة إلى صافي الربح الإجمالي للشركة.

كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت من عمليات مرابحات واستثمارات وودائع اسلامية بلغت حصيلة أرباحها خلال العام 2012 مبلغ 93 مليون ريال تمثل 9.4% من صافي الدخل مقارنة بما تم تحقيقه خلال العام 2011 والذي بلغ مبلغ 99 مليون ريال مثلت 9.1% من صافي الدخل.

هذا واستسعى الشركة مستقبلاً لتحقيق الاستفادة القصوى من تنوع مصادر الدخل وذلك من خلال إدارة الأملاك العقارية والأنشطة الاستثمارية وبيع الوحدات السكنية والأراضي، هذا ويقر مجلس الإدارة أنه ليس للشركة شك في قدرتها على مواصلة نشاطها.

4 نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي

4.1 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يعد الطلب المحلي على العقارات هو المحرك الرئيسي لنمو السوق العقارية بكافة مكوناتها، حيث يُقدر الطلب على الوحدات السكنية وفقاً لإحصاءات وزارة الاقتصاد والتخطيط بنحو 1.25 مليون وحدة سكنية خلال فترة خطة التنمية التاسعة (2010-2014)، وتقدر مساحة الأراضي اللازمة لإقامة تلك الوحدات السكنية بنحو 350 مليون متر مربع، بينما يتوقع أن ينمو حجم الطلب ليفوق 4 مليون وحدة سكنية بحلول عام 2024م. كذلك تشير الإحصاءات إلى تنامي فجوة بين العرض والطلب وعدم مقدرة الطاقة الإنتاجية على تجسير تلك الفجوة. لذا جاءت معالجة أزمة الإسكان أولوية قصوى في المرحلة التي تعيش فيها المملكة وضعاً إقتصادياً جيداً نتيجة لارتفاع أسعار النفط وتراكم فوائض مالية كبيرة لدى الحكومة، خاصة أن نسبة السعوديين الذين لا يملكون مساكن ارتفعت بوتيرة متسارعة خلال العقدين الآخرين، لتصل ببعض الإحصاءات نحو 70% من إجمالي عدد السكان السعوديين. وعليه مثل دعم قطاع الإسكان أولوية قصوى في ميزانيات الحكومة وتركزت آليات الدعم على عدة محاور.

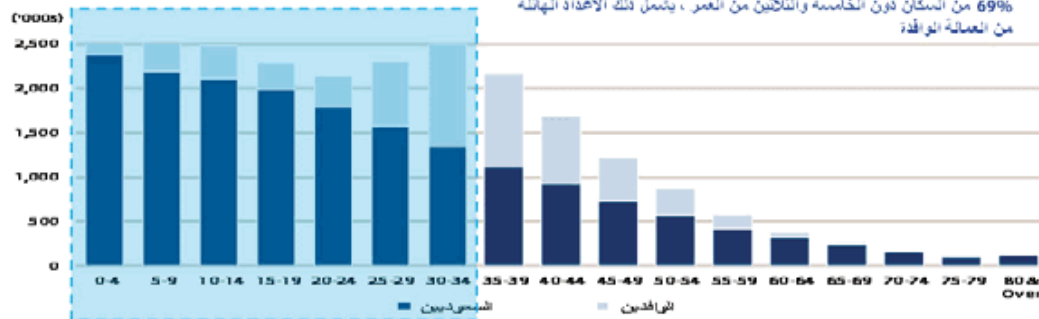
زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية، بعد عدة زيادات متتالية سابقة، مكنت الصندوق من زيادة سقف القرض للوحدة السكنية من 300 ألف ريال سعودي إلى 500 ألف ريال سعودي، وضع إجراءات جديدة لتنظيم الإقراض ومنها السماح بالإقراض لشراء الوحدات الجاهزة من السوق مباشرة بدلاً من اشتراط تملك أرض، كما وضعت إجراءات جديدة لزيادة التحصيل، ومن ثم زادت القروض الممنوحة بمعدلات مضاعفة مقارنة بالاعوام السابقة. وعلاوة على ذلك عمل صندوق التنمية لتطوير آليات عمل ليسمح بتحسين وتعدد فرص التمويل من المصادر الخاصة الأخرى مثل (البنوك التجارية) مع تطوير أدوات ضمان جديدة.

مبادرة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود بإنشاء وزارة الإسكان وتخصيص 250 مليار ريال سعودي من فوائض ميزانية عام 2011م لبناء 500 ألف وحدة سكنية على أن تحدد آليات تطويرها وتوزيعها من قبل وزارة الإسكان. حيث مازال الحوار يتواصل بين وزارة الأسكان والمطورين العقاريين لتكوين شراكات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشروعات عقارية من الحجم الكبير، ولا سيما في المراكز الحضرية الكبرى، التي تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة أن نحو 70% من الطلب يتركز فيها.

تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الألية المناسبة والمشجعة للدورة الإقتصادية المتعلقة بصناعة العقار ووجاء اقرار منظومة الرهن العقاري في شهر يوليو 2012 بعد ان كانت قيد البحث كنقله نوعية في هذا الاطار والتي سيتم مناقشتها في فقره أخرى بالتقرير من العوامل التي تدعو للتفاؤل، الميزانية التوسعية التاريخية للمملكة بعام 2013 واستمرار نمو قطاع الانشاءات والمشاريع الحكومية التي تضخ سيولة كبيرة للمقاولين والموردين والتي يصب جزء كبير منها بالمنتجات العقارية المختلفة كونها ملاذ امن لاستثمار فوائض السيولة، وهو نمط استثماري معروف تاريخياً بالمملكة، يدعمه النظرة الإيجابية المستمرة للعقار السعودي.

4.2 التركيب الديمغرافي السعودي

(1) توزيع السكان حسب الفئة العمرية



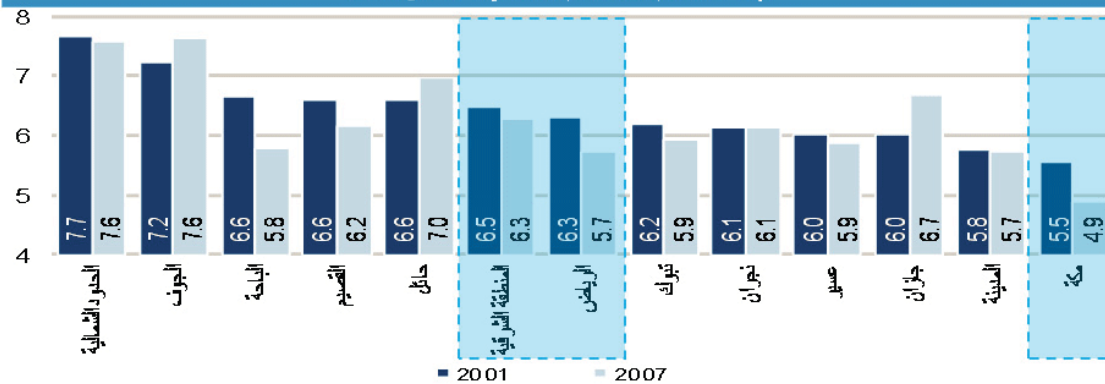
(2) تكتيرات النمو السكاني



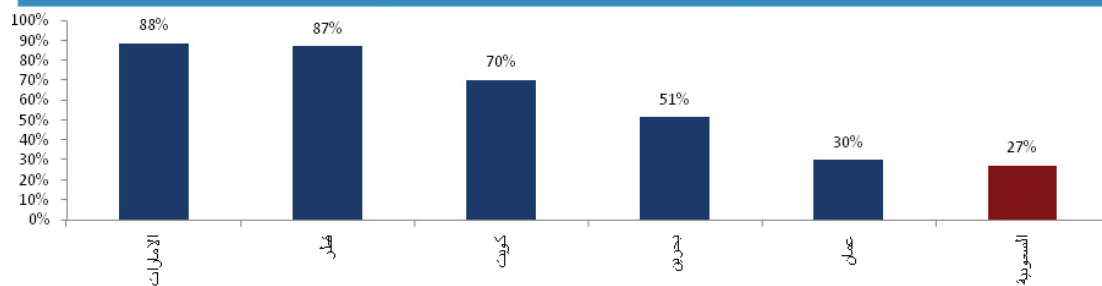
مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الاقتصاد والتخطيط - تقديرات منتصف 2009

مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الاقتصاد والتخطيط - تقديرات النصف الثاني من 2009، تقديرات النصف الأول من 2010، تقديرات النصف الثاني من 2010، تقديرات النصف الأول من 2011

(1) انخفاض حجم الأسرة يدعم الزيادة في الطلب على المساكن



(2) النسبة المئوية للوافدين من جملة السكان (2010)



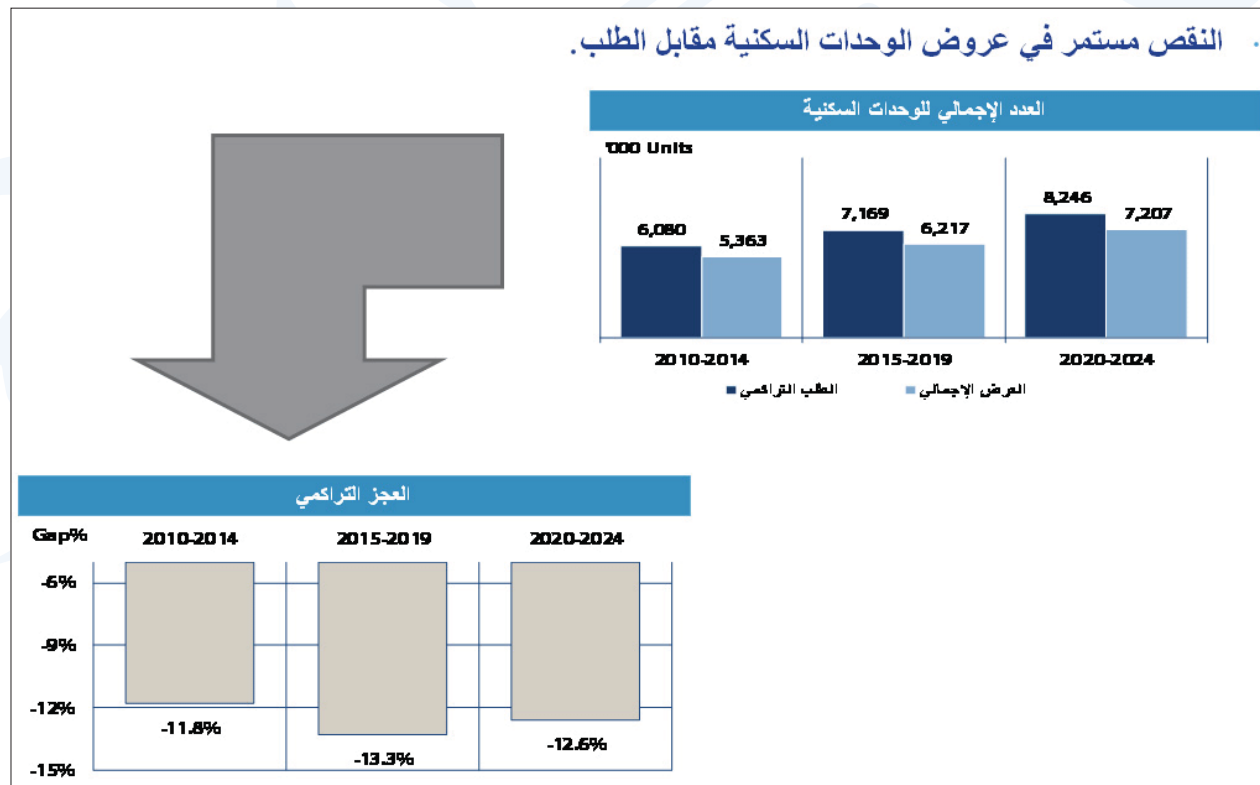
[1] مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - مسح 2007، 2001

Middle East Policy Council Website [2]

4.3 اتجاهات العرض والطلب تشير لنقص حاد بالمعرض

يوجد نقص مستمر في عروض الوحدات السكنية:

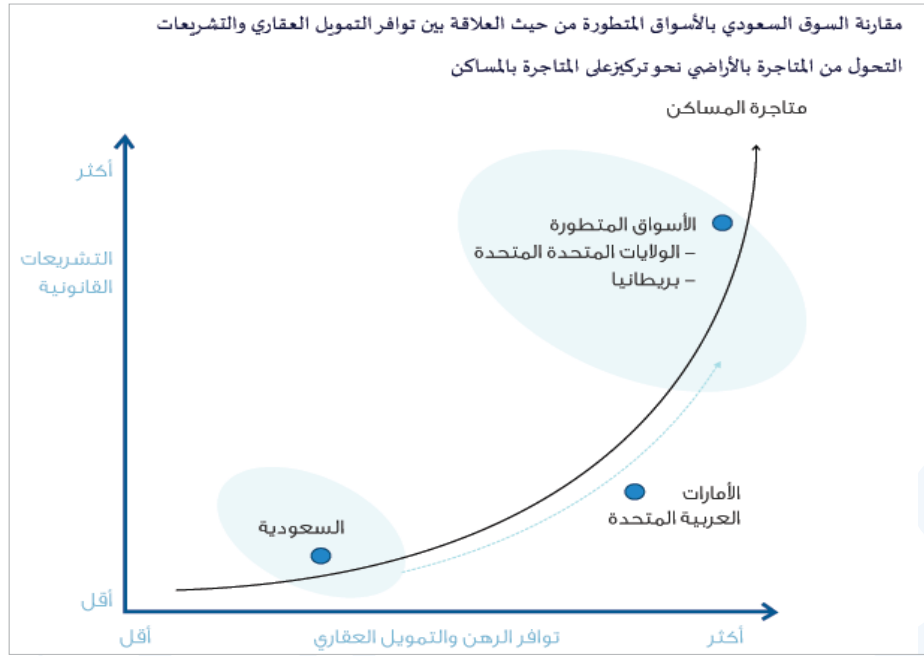
- يدعم تنامي أعداد السكان وانخفاض حجم الأسرة وارتفاع نسبة الزواج (بمتوسط 130,000 حالة زواج سنوياً خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا يزيد عن 100,000 حالة في السنة) الطلب على المساكن خاصة في الفئات السوقية المتوسطة والدنيا.
- يقدر الطلب على الوحدات السكنية بمليون وحدة لكل خمس سنوات.
- يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى حيث تعمل دار الأركان مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية، ويتوقع أن تعاني تلك المدن من نقص المعرض من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد.
- حسب تقديرات وزارة الاقتصاد والتخطيط فإن تلك المناطق الثلاثة تمثل 71% من نسبة الطلب على المساكن الجديدة و63% من نسبة الطلب على منازل بديلة.



المصدر: "الإحتياجات السكنية"- وزارة الاقتصاد والتخطيط

4.4 قانون ولوائح الرهن العقاري

4.4.1 العلاقة بين تطور التشريعات المنظمة لسوق العقار وتوفير التمويل



الرسم التوضيحي أعلاه يبين العلاقة بين تطور التشريعات بالأسواق العقارية وتركز الإنتاج والمتاجرة بمكونات السوق المختلفة. وفقاً لمنحني الرسم التوضيحي تظهر العلاقة أنه كلما قل تطور التشريعات كلما تركزت الأموال والاستثمارات وانحسرت بشكل أكثر في الاستثمار وتطوير الأراضي نظراً لمحدودية توفر حلول الرهن والتمويل العقاري، بينما مع تطور التشريعات الحاكمة للقطاع العقاري تتحول الاستثمارات إلى تطوير المشاريع السكنية والتجارية والمتاجرة بها. كما يوضح الرسم التوضيحي أيضاً الموقع الذي يقع فيه القطاع العقاري السعودي مقارنة بالأسواق المتطورة والمجاورة.

4.4.2 صدر قانون ولوائح الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام جداً في السوق العقاري في العام 2012 حيث صدر قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته ومن المأمول أن تحدث أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري من خلال التوازن بين العرض والطلب، وترفع من معدل المنافسة لصالح المستهلكين، وستتجه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري (الذي يعتبر مستودع القيمة الأكثر أمناً) إذ يعتمد نجاح التمويل العقاري على توفر معدل مقدر من السيولة في السوق المتعلق من جهة وارتباط الرقابة بالتنفيذ الفعال من جهة أخرى. الجدير بالذكر أن البحوث التي سبقت إعداد وصدر قانون الرهن العقاري أشارت إلى أن القانون المعني قد يفضي، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي 120 مليار ريال سعودي (32 بليون دولار أمريكي).

توافر السيولة في القطاع العقاري سيعين على التوسع في مظلة التمويل وتعدد القروض السكنية ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين السكن المناسب. هذا وسيتم تأثر القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواء في مجال الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة وسيساعد صدور هذا القانون الكثيرين على امتلاك وحدات سكنية عن طريق مصادر التمويل المحلية والتي من المتوقع أن تبادر للدخول في هذا المجال الاستثماري المجدي، لاسيما في ظل ضمان حقوقهم بموجب هذا القانون. إذا شاركت مؤسسات التمويل كالبنوك في التمويل العقاري، سيتم تأثر القانون للاقتصاد الكلي من خلال زيادة إيرادات أصحاب العقارات والبنوك معاً نتيجة لتنشيط عمليات البيع الآجل للعقار.

من جهة أخرى سيسهم قانون الرهن العقاري في ضخ سيولة مقدرة في قطاع التمويل العقاري الأمر الذي سيفيد كثيراً سوق الصكوك إذ تشير التقديرات لزيادة الطلب العالمي على الصكوك بمعدل ثلاثة أضعاف بحلول العام 2017 وهذه الطفرة الهائلة في الطلب تعزى بشكل رئيس للنمو المضطرد الذي يشهده قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية من خلال الإقبال المتزايد على الأوراق المالية السائلة الموثوقة والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، من قبل المؤسسات المالية الإسلامية ومديري الصناديق والأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، كما تعتبر المؤسسات التقليدية من المستثمرين الأساسيين في منتجات الصكوك.

حجم الاستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام 2011-2020 يتمثل في تشييد 2.4 مليون وحدة سكنية بما قيمته تريليون ريال (أي ما يعادل 345 مليار دولار). هذا يشير للفرص العديدة المجدية التي ستهب للمطورين والمستثمرين كما يشير لحجم الإنفاق الذي ينبغي أن تضطلع به الحكومة والقطاع الخاص لسد العجز في العرض مقابل الطلب. فضلاً على ذلك، إقرار قانون الرهن العقاري في ظل الطلب الذي يتسارع معدل نموه في سوق الإسكان سيهيئ العديد من الفرص المجدية لنشاط التمويل والتطوير العقاري، وسيتيح لقطاع التطوير العقاري الخاص فرص تطوير فكره الاستثماري لكي يستوعب كافة متطلبات الحياة العصرية ومعطيات الواقع المائل ويأخذ في الاعتبار المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً. العوامل المذكورة آنفاً ستعين هذا القطاع على أن يؤسس استثماراته على اقتصاديات الحجم الكبير والإنتاج المكثف من خلال المعدل المأمول لانسياب التمويل بشقيه الداخلي والخارجي لقطاع التطوير العقاري واستقطاب الاستثمارات الأجنبية لهذا القطاع ودعم الدولة من خلال شراكة حقيقية بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة المعنية بقطاع العقار لتنفيذ مشروعات عقارية عملاقة ومتكاملة تنتج أصول عقارية تتسم بتعدد المنافع الاجتماعية والاقتصادية والبيئية وهذا هو السبيل لتعزيز قدرة هذا القطاع على الوفاء بحاجة السوق وإحداث التوازن المطلوب بين العرض والطلب.

5. النموذج الاستثماري للشركة

تبنى الشركة نموذج استثماري يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على مبدأ وتحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذا تستثمر الشركة موارد مالية مقدرة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. في هذا السياق، تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) تحقق القيمة المضافة باكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير.

التمويل الخارجي يعتبر مصدراً مالياً في غاية الأهمية، إذ أنه يمكن الشركة من التوسع في استثماراتها، الأمر الذي ينعكس إيجابياً على تعزيز معدل ربح الشركة ونمو قاعدة الأصول وتحسين العائد على حقوق المساهمين. هذا وقد نجحت الشركة في تمويل مشاريعها من مصادر داخلية وخارجية، كما تدرجت في تطبيق نموذجها الاستثماري، حيث بدأت بالتجارة في الأراضي غير المطورة والمطورة، مروراً بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، وانتهاءً بالتطوير الحضري الشامل.

في عام 2007، شرعت دار الأركان في تطبيق إستراتيجية النمو (2007 – 2012) وذلك من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية بيد أن الأزمة الاقتصادية العالمية، التي فرضت قيوداً صارمة جداً على تمويل الاستثمار وأدت للركود الاقتصادي، لم تدع لنا خيار سوى مراجعة الإستراتيجية لتستوعب آثار تلك الأزمة، وبالرغم من أن التعامل مع المخاطر المتعلقة بالأزمة يأتي في أول الترتيب التعاقبي لأهداف الشركة، ويتطلب مدى زمني طويل نسبياً، إلا أننا، في ذات الوقت، شرعنا، تدريجياً، في عملية تنوع مصادر الدخل من خلال تنوع المنتجات. حالياً، لدينا مصادر دخل ثابتة ومتغيرة، والتي سنستمر في تطويرها وتنميتها لتصل معدلها الأقصى بنسب تتراوح بين 40% إلى 50% من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تتراوح بين 50% إلى 60% من التأجير وإدارة الأملاك واستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على 10%.

6 الانجاز بالمشروعات بنهاية العام 2012م

6.1 مشروع القصر

يقع مشروع القصر في حي السويدي جنوب مدينة الرياض، وتقدير مساحته الإجمالية بنحو 816,000 متر مربع، بينما تبلغ مسطحات البناء حوالي 1.2 مليون متر مربع. يتكون المشروع من 2,797 شقة سكنية، و 254 فيلا، ومبنى تجاري مخصص كمكاتب تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير 19 ألف متر مربع، ومحلات تجارية مطلة على الشوارع الرئيسية للمشروع تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير حوالي 63 ألف متر مربع.. فضلاً على ذلك، تستحوذ مرافق الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية كالحدائق والمتنزهات والمراكز التجارية والمباني الإدارية لعدد من الجهات الحكومية، إضافة إلى المساجد والمدارس ومواقف السيارات، والمرافق الرياضية والترفيهية، على نحو 54% من إجمالي مساحة المشروع. هذا ويصنف مشروع القصر كأكبر مشروع عقاري يطور القطاع الخاص في المملكة



صورة واقعية للمشروع

احتفظت الشركة بعدد 1375 وحدة سكنية (1,318 شقة و 68 فيلا) لأغراض التأجير، بلغ عدد الوحدات المؤجرة 852 شقة و 68 فيلا. وكذلك احتفظت الشركة بمبنى المكاتب وكافة مرافق التجزئة المطلة على الشوارع الرئيسية في الدور الأرضي لأغراض التأجير أيضاً، حيث بلغ المؤجر منها بنهاية العام 2012م ما نسبته 46%. الجدير بالذكر أن السمة العامة لعقود التأجير أنها مجزية وطويلة الاجل تتراوح ما بين 3-5 سنوات مع كيانات حكومية وشركات خاصة، وتمكن الشركة من استغلال تدفقاتها النقدية المنتظمة كضمان مقابل لتمويل استثماراتها. الجدير بالذكر أن مشروع القصر حائز على جائزة أكبر مشروع إسكاني في المملكة من وزارة الاسكان وقام معالي وزير الإسكان بتسليم الجائزة لسعادة رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري الأستاذ يوسف الشلاش، خلال رعايته حفل افتتاح ملتقى الإسكان ومعرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني، في إشارة لجهود الشركة المتصلة في تطوير مجتمعات سكنية متعددة المزايا ، وبيئة سكنية مثالية تلي رغبات الفئات المستهدفة، ويعد مشروع القصر حالياً النموذج الذي يقتدى به في مجال التطوير الحضري الشامل بمدينة الرياض.



صورة واقعية للمشروع

6.2 مشروع القصر مول

افتتح مشروع القصر التجاري (القصر مول) في شهر يونيو 2012، ويوفر أكبر تجربة تسوق بمدينة الرياض، عبر أكثر من 90,000 ألف متر من المساحات التجارية والترفيهية. يحتوي المشروع على واحدة من أكبر الملاهي الداخلية بمدينة الرياض، حيث تضم أكثر من 22 وسيلة ألعاب وأول حديقة ثلجية بمدينة الرياض. قيمة الاستثمار في المشروع تقدر بحوالي مليار ريال سعودي، وقد تم تطويره وفق المعايير القياسية في أعمال التصميم والبناء والتشطيب. تبلغ مسطحات البناء حوالي 250,000 متر مربع (تعد الأكبر لمركز تجاري بمدينة

الرياض) وتتكون من ثلاثة طوابق، تحتوي على أكثر من 350 متجر ومرافق للترفيه العائلي والمطاعم، وطابقين مواقف للسيارات بطاقة استيعابية تبلغ حوالي 2,200 سيارة، تم تخصيص بعضها لذوي الاحتياجات الخاصة. يتميز التصميم الداخلي بالفخامة والروعة مما يضيف المتعة للتسوق، إذ يسير المتسوقون داخل ردهات فسيحة ومشمسة مزودة بأربعة مصاعد بانورامية، و28 سلالم كهربائية متحركة، و8 مصعد تربط بين كافة طوابق ومرافق المول. يستطيع المتسوق مشاهدة المحلات بكل الأدوار من أي مكان، حيث تبدو بارزة ويسهل الوصول إليها. الواجهات الخارجية، مزودة بأنظمة إضاءة متحركة تتيح إمكان استغلالها إعلانياً على طول 800 متر. القصر المول مزود أيضاً بنظام مركزي لإدارة المباني (عن طريق مستشعرات الكترونية يزيد عددها عن 100,000 مستشعر تعمل بطريقة آلية) وهذا النظام يتيح المراقبة والتحكم لتحقيق الأداء الأمثل لكافة أنظمة المبني الكهربائية والميكانيكية (كالتكييف والتدفئة والإضاءة، والأمن والمراقبة، ومكافحة الحريق، والمصاعد البانورامية ومصاعد الخدمات، والسلالم المتحركة... الخ)

يتمتع القصر مول بموقع استراتيجي حيوي بمدينة الرياض على طريق السويدي (المتفرع من طريق الملك فهد، الذي يعد الشريان الأكثر حيوية في مدينة الرياض) وبجوار مشروع القصر السكني مباشرة ويعد المنفذ التجاري والترفيهي لسكان مشروع القصر والمناطق المحيطة به، والتي يقطنها قرابة المليون نسمة.



صورة واقعية للمشروع

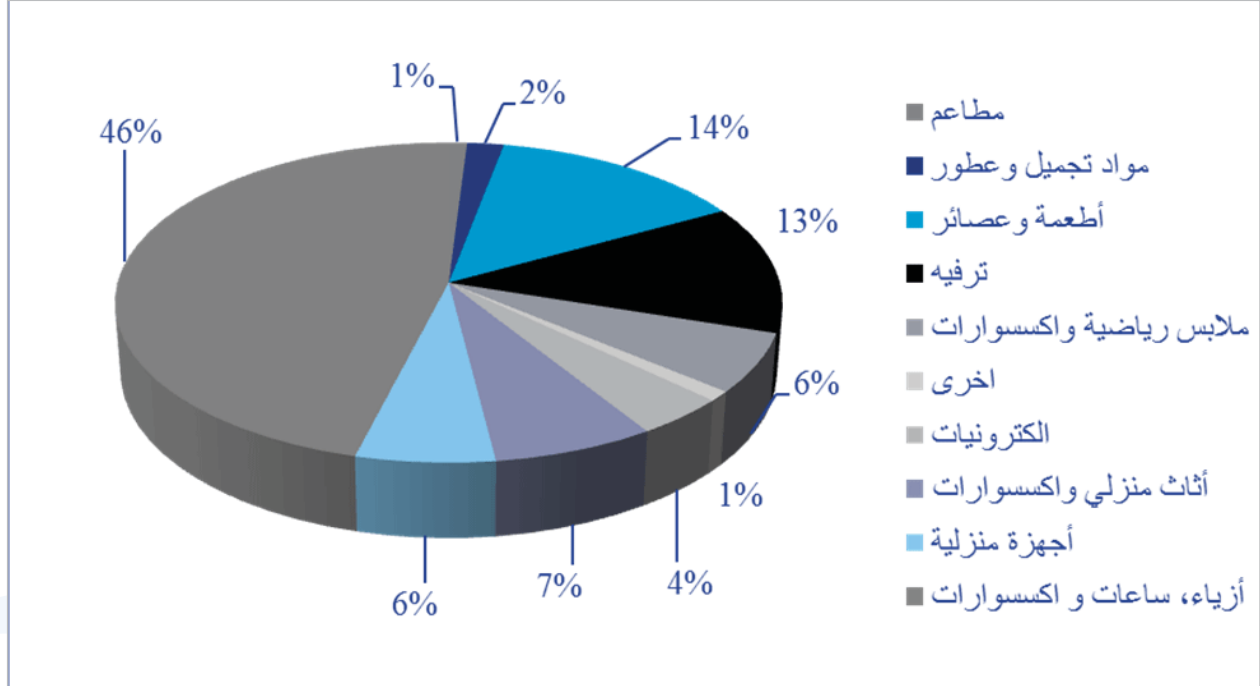
بلغت معدل التأجير في القصر مول بنهاية عام 2012 ما نسبته 83%، الأمر الذي أعان كثيراً على نمو الإيرادات التأجير بدءاً من الربع الثالث للعام المالي 2012م، وتحفظ الشركة بالقصر مول في قائمة مركزها المالي كعقارات استثمارية مخصصة للتأجير. هذا ويضم القصر مول نخبة من المؤجرين المتميزين منهم على سبيل المثال كارفور، والعثيم، وشركة الشايح، يعرضون العديد من الماركات العالمية المعروفة (مثل نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيربي، مذركير وبيكوكس)، ومجموعة دار البندر العالمية للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل سنتر بوينت، كوتون، أيكونيك، كاربيسا، بوسيني وستي ماكس وهوم سنتر)، ومجموعة الدانة التجارية وتعرض ماركات معروفة (مثل بلانكو، أي دي كي ومانجو)، ومجموعة أنوال للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل كاتشي كاتشي، إتام وإتام لنجيريا، مارو)، ورد تاج، وساكو.



صورة واقعية للمشروع

6.2.1 خليط البضائع بالقصر مول

يوفر القصر مول العديد من المتاجر والمحلات تقدم لمتسوقيها كل ما يحتاجونه من سلع وخدمات تحت سقف واحد: أحدث موديلات الأزياء، والأدوات المنزلية، ومواد التجميل، ومدينة ملاهي داخلية، ومطاعم الوجبات الخفيفة ومطاعم الخدمة الكاملة، وخدمات العناية، والهياوير ماركيت، والأجهزة الإلكترونية والمعدات الترفيهية، وغيرها.



6.2.2 القصر مول قيمة استراتيجية

القصر مول يعد حالياً معلماً تجارياً بارزاً يرفع من معدل النشاط التجاري والترفيهي في منطقة جنوب الرياض، ويمنح المنطقة قيمة اقتصادية، حيث كانت منطقة المشروع تعاني من نقص مراكز التسوق الحديثة، ولا تمثل أسواقها التجارية سوى 17% من إجمالي الأسواق التجارية في العاصمة السعودية، بينما تستحوذ منطقتي شمال وشرق الرياض على ما نسبته 83%. مشروع القصر مول قد يستقطب أكثر من مليون نسمة يسكنون في محيطه وسيكفهم عناء البحث عن المراكز التجارية في مناطق الرياض الأخرى، ولذا أقيمت كبرى الشركات على استئجار المساحات المتاحة بالمشروع. هذا ويتوقع أن ينعكس نشاط المشروع إيجاباً على قيمة استئجار عقارات الشركة التي تجاوره.

6.2.3 عناصر الجذب بالقصر مول (منصة للإحتفالات والعروض).

فضلاً على العديد من الوسائل الجاذبة التي يتمتع بها القصر مول، فالمشروع يجمع احتياجات الأسرة كلها تحت سقف واحد، كما ينظم فريق إدارة المول بالتنسيق مع المستأجرين بصفة مستمرة العديد من الفعاليات الترويجية الممتعة لاستقطاب العائلات لاسيما أن المول مزود بمنصة للإحتفالات والعروض.

6.2.4 القصر مول "تجربة اعلانية فريدة بمدينة الرياض وقيمة مضافة لدخل المول"

أعطى التصميم الخلاق للواجهات الخارجية للمول، التي تم تزويدها بأنظمة إضاءة متحركة تتيح إمكانية استغلالها إعلانياً، والتصميم غير المسبوق للقطاع الداخلي للمول، بحيث يستطيع المتسوق من أي مكان مشاهدة المحلات بكل الأدوار حيث تبدو بارزة ويسهل الوصول إليها، زخماً لرغبة الكثير من المتاجر بالإعلان عن منتجاتهم عبر ممرات وردهات المول، مما شكل قيمة مضافة لدخل المول.



صورة واقعية للمشروع

6.3 مشروع شمس الرياض

تطور الشركة بشمال غرب الرياض مشروع شمس الرياض كبيئة سكنية متكاملة ستجسد موطناً مميزاً لمجتمع راقٍ، يجمع بين جمال الطبيعة من جهة وحدثة التقنيات العصرية من جهة أخرى، حيث تتمتع أرض المشروع بارتفاع مستواها، الأمر الذي يتيح مشاهدة المناظر الخلابة لوداي حنيفة، كما يحتوي المشروع على وادي طبيعي سيجري تأهيله لإضفاء منظر جمالي، هذا فضلاً عن احتواء المخطط العام للمشروع على الساحات الفسيحة والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف النشاطات الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع الحضري الأخرى. كما يعد المشروع نموذجاً لحى سكني ذكي ذي بنية رقمية متعددة الخدمات، ستتمكن السكان من استخدام تطبيقات الوسائط المتعددة الصوتية، والمرئية والمعلوماتية، وربط أنظمة إدارة المباني والممتلكات عبر شبكة واحدة، للحصول على خدمات عديدة بسرعة عالية من خلال الإنترنت والاتصالات الموحدة، والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية والمباني مثل أنظمة المراقبة، والأمان، والتدفئة، والتبريد، والإضاءة، وإطفاء الحرائق، مما يتيح للقائمين في الحي برمجة الأجهزة والتحكم في أنظمة التبريد والإضاءة من بعد لتعمل عند الحاجة أو حسب وقت زمني محدد لرفع فاعلية كفاءة الأجهزة المستخدمة، وترشيد استهلاك الطاقة في المباني.



يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويحتوي 2,694 قطعة سكنية مرخصة لبناء فلل، وأراضي تجارية بتصريح لمسطحات بناء تزيد على 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 4، 10، 14 إلى 25 طابق.

بشهر مايو 2012 تم بيع جزء من الأراضي السكنية بالمشروع للشركة السعودية للصناعات الأساسية "سابك" لبناء مجمع سكني لموظفيها، بلغت مساحة الأرض المباعة 1,854,224.60 متر مربع، بيعت بمبلغ وقدره 741,689,840 ريال سعودي، أي بسعر 400 ريال سعودي للمتر المربع الخام. شرعت الشركة بعد اتمام صفقة البيع لسابك لعمل تغييرات بالمخطط الرئيسي للمشروع وتقديمها للموافقة من الجهات الحكومية المختصة والذي يتوقع الانتهاء منها قريباً. تشمل تلك التغييرات إعادة توزيع مسطحات البناء بالمشروع، بالإضافة إلى بناء مجمع سكني مغلق يضاف إلى قائمة الأصول ذات العوائد التأجيلية يتسع لعدد (1,000) وحدة سكنية على أرض مساحتها حوالي 450,000 متر مربع.

تم انجاز العديد من أعمال البنية التحتية للمشروع، حيث تم الانتهاء من اعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يمر فوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية، وتم الإنتهاء من محطة الضغط الكهربائي العالي 132 ك.ف وتمديدات الكوابل الخاصة وذلك من خلال إنجاز المحطتين رقم 8105 ورقم 8107 وفحصهما وتسليمهم للشركة السعودية للكهرباء. وفيما يخص خدمات المياه، تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، والتي باشرت خلال العام 2011 بتمديد شبكة المياه، وبناء الخزان الاستراتيجي الرئيسي لمنطقة المشروع عموماً.



صورة واقعية للمشروع

6.4 مشروع شمس العروس

يقع المشروع شرق مدينة جدة على امتداد شارع فلسطين شرقاً، وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، يحتوي على أراض سكنية تستوعب 10,000 وحدة وكافة مرافق الخدمات المختلفة من الساحات والحدائق العامة ومراكز الترفيه، ومراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد. تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو طريق تجاري حيوي بمدينة جدة) من خلال طريق فرعي عرضه 52 متراً وطوله 4 كيلومترات ويضم خمسة مسارات (ثلاثة مسارات رئيسة ومساران للخدمة). هذا وتم تدشين الطريق الفرعي في عام 2011 بواسطة وكيل أمين مدينة جدة وبحضور رئيس مجلس إدارة الشركة. أيضاً تم رفع معامل البناء للمشروع من أجل زيادة مساحة البناء بنسبة 100%، ليبلغ عدد الطوابق سبعة. كذلك تم انجاز بعض التحسينات على البنية التحتية للمشروع، كما تم العمل على إعادة تأهيل واصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيس بالمشروع وإمداد الكهرباء وإنارة الطريق والتشجير، كما تم استيفاء كل الطلبات وتسليم كل الوثائق اللازمة للبلدية ذات العلاقة والخاصه بامتداد شارع فلسطين وذلك توطئةً لتسليم الشارع لسلطات البلدية. خلال عام 2012 تم بناء مكتب المبيعات بالمشروع وتم عمل أسوار دعائية بإرتفاعات مختلفة حول المشروع، وتم البدء في بيع قطع أراض سكنية بالمشروع، هذا وقد بلغ إجمالي البيع 316,682 متر مربع. يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات العلوية بالمشروع خلال عام 2013. هذا وتنوي الشركة تخصيص بعض مرافق المشروع العقارية للتأجير بيد أن هذا مازال قيد الدراسة.



صورة تخيلية للمشروع

6.5 مشروع التلال

يقع المشروع جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان (أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة)، في نطاق الحرم النبوي الشريف ويبعد عنه 9 كم، كما يبعد 8 كم من مسجد قباء. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي 2.2 مليون متر مربع، حيث تم بناء 499 فيلا على مساحة 170000 متر مربع وتم تطوير المساحة المتبقية كقطع أراضي، بلغت مبيعاتها ما نسبته حوالي 85% منها.

تطوير مشروع التلال يتم وفق أسس التطوير الحضري الشامل الذي يعنى بالبنية التحتية والعلوية المتكاملة. البنية التحتية تشمل شبكة إمداد الكهرباء وأعمدة الإنارة، وشبكة المياه، وشبكة الري، وشبكة الهاتف، وقنوات تصريف السيول، وشبكة الطرق (عرض 64 متراً و32 متراً)، والتشجير. البنية العلوية تشمل الوحدات السكنية والتجارية ووحدات المرافق العامة (المدارس والمساجد والحدائق والخدمات البلدية والمراكز التجارية ومواقف السيارات). هذا ويتفرد المشروع بخدمة الألياف الضوئية في المدينة المنورة.

وتخطط الشركة خلال عام 2013 لتنفيذ مبنين متعددي الاستخدامات (تجاري/سكني) على الشارع العام بالمشروع، كل مبنى يحتوي على العديد من المحلات التجارية بالدور الأرضي والشقق السكنية بالأدوار العليا، والاحتفاظ بهم لحفظ التاجير.



صورة واقعية للمشروع

6.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

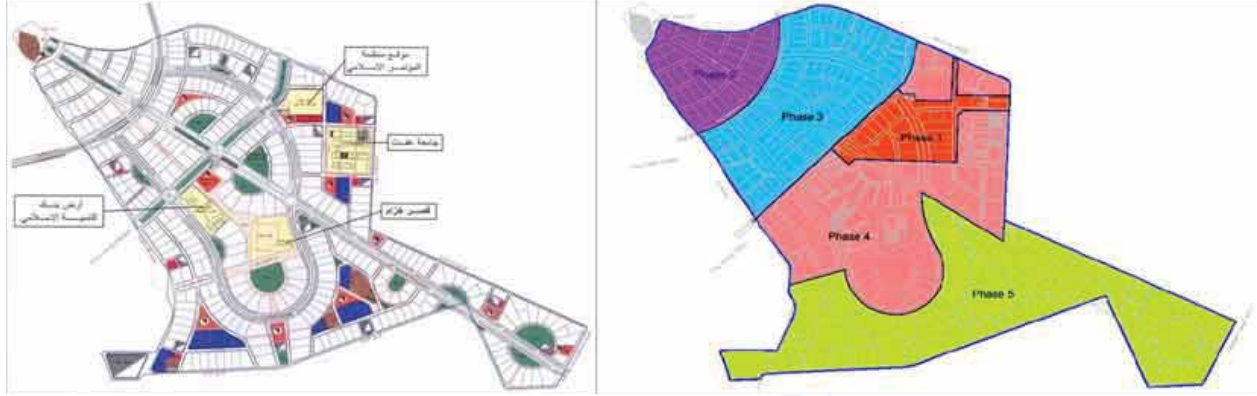
يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. في قلب مدينة جدة (الذي يشهد تطوراً اقتصادياً متسارعاً) ويهدف تطوير المشروع لتنمية منطقة قصر خزام والمناطق المحيطة بها بما يتناسب مع القيمة التاريخية للمنطقة (شهدت المنطقة أول قصر أنشأه الملك المؤسس عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود - رحمه الله - في منطقة الحجاز "قصر خزام" بعد أن وحد الجزيرة العربية واستكمل تأسيس المملكة). كذلك تضم منطقة المشروع العديد من المعالم الهامة؛ مفرم مجموعة بنك التنمية الاسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للبنات في المملكة، كما تم تخصيص اراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الاسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة في العالم بعد منظمة اليونسكو.

تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي 4.13 مليون متر مربع، ويضم أحياء (البلد - السبيل - النزلة اليمانية - النزلة الشرقية - منطقة قصر خزام) الجدير بالذكر أن المشروع يقع بالقرب من ميناء جدة ومنطقة وسط البلد (المنطقة التاريخية وهي منطقة جذب رئيسة) والواجهة البحرية والمنطقة الصناعية وجامعة الملك عبدالعزيز ومحطة القطار المقترح إنشاؤها في أرض المطار القديم.

العمل في المشروع يقتضي إعادة تخطيط منطقة المشروع التي تحتوي مباني عشوائية سيتم هدمها واستبدال البنية التحتية لكامل المنطقة بأخرى على أحدث المعايير القياسية، مع الحفاظ على الإرث الثقافي حتى تتحول المنطقة لبيئة عمرانية حديثة متكاملة تشمل الخدمات السكنية والتجارية التي تلي الاحتياجات المتنامية لمدينة جدة لاسيما أنها تضم أكثر المناطق حيوية وتشكل مركزاً اقتصادياً هاماً وجاذباً للاستثمار.

المشروع تديره شركة مستقلة "شركة تطوير خزام العقارية" ذات مسئولية محدودة تساهم فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني (المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة) بما نسبته 49% وشركة دار الأركان للتطوير العقاري بما نسبته 51%. هذا ويبلغ رأس المال المدفوع بالكامل 540 مليون ريال سعودي.

إنجازات المشروع تتمثل في استكمال الصحائف وكشوفات الحصر والتقييم لجميع المباني، واعتماد المخطط العام من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، واعتماد قيم وأليات تعويض ملاك المباني والفراغ من تصميم البنية التحتية والحصول على التصاريح والتراخيص اللازمة لمعالجة صكوك الملكية للمرحلة الأولى، كما تم إنجاز أعمال الهدم لهذه المرحلة.



6.6.1 مراحل المشروع

تم تقسيم المشروع إلى خمسة مراحل هي: المرحلة الأولى (تطوير الموقع المتعلق بأرض الشركة) والمرحلة الثانية وتشمل حي البلد، والمرحلة الثالثة وتشمل حي السبيل، والمرحلة الرابعة وتشمل منطقة قصر خزام، والمرحلة الخامسة وتشمل حي النزلة اليمانية (الشرقية، الغربية) وجزء من حي القريات.

فيما يخص المرحلة الأولى تمت نظافة الموقع من خلال إزالة جميع المباني والأسوار الموجودة والمخلفات والموانع الأخرى، وإزالة الإسفلت والأرصفة والساحات والحدائق الموجودة بالموقع، وتم تسوير كامل المنطقة، وتم تخطيط قطع الأراضي تمهيداً لأعمال الطرق حسب المخطط العام المعتمد. كذلك تم إعداد كافة الوثائق المتعلقة بمخططات وجداول كميات ومواصفات أعمال البنية التحتية وإرسالها للمقاولين من أجل الحصول على عروض أسعار واختيار المقاول الأنسب للبدء في تنفيذ هذه الأعمال.

فيما يخص المرحلة الثانية التي تشمل حي البلد يتم حالياً التنسيق مع الجهات الحكومية لإصدار قرارات الإخلاء للقاطنين على أن يتم إكمالهم ستة أشهر من تاريخ التبليغ ومن ثم يتم البدء في أعمال هدم وإزالة المباني والموانع الأخرى. كذلك يجري التنسيق مع شركة المياه الوطنية وشركة الكهرباء لإزالة وترحيل عدادات المياه والكهرباء فور الإخلاء.

6.6.2 تكلفة المشروع

تبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع ما يفوق 11 مليار ريال سعودي، تمثل تكلفة تملك الأراضي والمباني الواقعة في منطقة التطوير ما نسبته 56% من التكلفة الإجمالية، في حين تمثل تكلفة تطوير البنية التحتية والمصاريف العمومية والإدارية والتمويل 44% من التكلفة الإجمالية للمشروع.

نظراً لضخامة المشروع وتعقيده القانوني رأت الشركة أن تستهدف مؤسسات التمويل الحكومية للمشاركة في تمويل المشروع، وبعد إعداد دراسات الجدوى للمشروع ومناقشتها تعهد صندوق الاستثمار العام، ولله الحمد، بتمويل المشروع بالاشتراك مع المؤسسات المالية المحلية والدولية وذلك بناءً على موافقة وزارة المالية.

7 أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

7.1 إستراتيجية فعالة لإدارة النقد وسداد سلس لاستحقاقات تمويل بمبلغ 5.65 مليار ريال سعودي، من بينها صكوك اسلامية بقيمة 3.75 مليار ريال (مليار دولار أمريكي).

تتبنى الشركة استراتيجية فعالة لإدارة النقد، هدفها المحافظة على مستويات تشغيلية وربحية متواترة وتحقيق نمو في حقوق مساهميها بينما تقوم بسداد مستحقات الدائنين ومقابلة كافة الالتزامات الأخرى. خلال عام 2012 عملت الشركة على زيادة معدل السيولة الذي أنهت به العام 2011، وبعون الله استطاعت سداد إصدارها الثاني من الصكوك الإسلامية بقيمة 3.75 مليار ريال سعودي (أي مليار دولار أمريكي) في موعدها المحدد. كذلك تمكنت من سداد 1.9 مليار ريال كاستحقاقات مرابحات اسلامية ومصاريف تمويل، بينما استثمرت 2.8 مليار ريال أخرى في المشروعات والعقارات (بزيادته مليار ريال أي بارتفاع قدره 55% مقارنة بعام 2011). وفي ذات الوقت واصلت الشركة أنشطتها الإنتاجية، حيث افتتحت مشروع القصر مول (أكبر مجمع تجاري بمدينة الرياض) في يونيو 2012 بالرغم من المجهود الخارق الذي بذلته الشركة في مقابلة التزاماتها المالية خلال العام 2012 (والمذكورة أعلاه)، نمت حقوق المساهمين بمعدل سنوي فاق 6% خلال عام 2012.

بدء مرحلة جديدة باستراتيجية تنوع الدخل

قطعت الشركة شوطاً جيداً خلال الخمس سنوات الماضية باستراتيجيتها نحو تنوع الدخل حيث نمت نسبة تمثيل أصول العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير من إجمالي أصول الشركة من ما نسبته 2% (200 مليون ريال) بداية عام 2008 الى 13% (2,737 مليون ريال) بنهاية عام 2012، الأمر الذي انعكس على بدء الرافد الثالث لإيرادات الشركة وهو التأجير وإدارة الأملاك بعامي 2011، 2012. وعندلقاء النظرة على السوق العقارية السعودية نجدها تشهد نمواً متسارعاً بالطلب على العقار السكني، الذي يشكل وفق تقديراتنا نسبة 65% من سوق العقار، كما أن هناك نمواً مقدراً في الطلب على العقار السياحي بشقيه الترفيهي والديني والعقار التجاري والمولات والمراكز الترفيهية، هذه العوامل مجتمعة تجعل العشر سنوات القادمة مؤهلة لأن تشهد طفرة هائلة في صناعة العقار في المملكة ولذلك رأت الشركة أنه ينبغي أن تخطط لبدء المرحلة الثانية من استراتيجيتها نحو تنوع مصادر الدخل من جميع شرائح السوق وتطوير آليات عملها وفقاً لهذا الهدف. تهدف المرحلة الجديدة باستراتيجية تنوع الدخل التي تمتد لفترة من 5 إلى 7 سنوات أن لا يقتصر دخل الشركة على بيع الأراضي المطورة أو شبة المطورة أو الخام والوحدات السكنية فقط بل التوجه لتشكيل نحو 40% إلى 50% من دخل الشركة، في حين تأتي نسبة 60% إلى 50% الأخرى من دخل الشركة من الإيجارات ومن استثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على 10%. ويعكس هذا التوجه الاستراتيجي هدف الشركة بالتوازن بين مصادر الدخل المختلفة لبناء قاعدته صلبة للنمو، تتمتع بمصادر الدخل المتجدد والمنتظم الذي سيفضي على المدى متوسط وطويل الأجل لاستقرار أرباح الشركة وانتظام عوائدها، وبالوقت ذاته تعظيم القيمة واستغلالها من خلال تطوير وبيع العقارات، الأمر الذي يحقق الاستفادة القصوى من فرص السوق المتاحة.

8. الإستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الاستثمارية المتعلقة، تنويع مصادر الدخل يهدف إلى إيجاد مصادر دخل ثابت ومصادر دخل متغيرة لاستدامة الأنشطة الإنتاجية للشركة. الدخل الثابت هو دخل متجدد ومنظم، بينما الدخل المتغير يأتي من مبيعات المنتجات على فترات متباعدة وغير منتظمة. الفكرة من إيجاد دخل ثابت إلى جانب الدخل المتغير هو تجسير الفجوات بين معاملات البيع للحد من تكاليف الفرص الضائعة وفي ذات الوقت المساهمة في تمويل أنشطة الشركة المالية من مصدر مقبول اقتصادياً. لذا جاءت إستراتيجية الشركة إلى بناء قاعدة استثمارية تعتمد على ثلاث شرائح رئيسية

التطوير العقاري: الذي يستهدف الدخل المتغير الذي يأتي من بيع العقارات التي تشمل الأراضي (المطورة/شبه المطورة/الغير مطورة)، وحدات الفلل المتصلة والمنفصلة وكذلك الشقق السكنية.

إدارة الأملاك: والتي تشمل على وظيفتين رئيسيتين (تؤمن مصدرين للدخل الثابت)، إدارة ممتلكاتنا الخاصة (محفظة عقارية قيمتها الدفترية بنهاية العام 2012 بلغت 2.7 مليار ريال سعودي) وإدارة ممتلكات الغير. إضافةً لذلك، تهدف إستراتيجية العمل لإدارة الأملاك أيضاً إلى مراعاة التنوع الجغرافي والاستخدامي للممتلكات المحتفظ بها لأغراض التأجير، حيث تشمل الممتلكات المؤجرة وحدات الفلل المنفصلة والمتصلة والشقق والمكاتب ومراكز التسوق والأسواق المركزية ومرافق التجزئة.

الجدير بالذكر أن محفظة العقارات الاستثمارية المدرة للدخل تمثل أيضاً عاملاً إستراتيجياً مكملاً يتماشى من إستراتيجية التمويل لدى الشركة التي تهدف إلى استخدام هذه الأصول الاستثمارية (عقارات التأجير) كمصدر لسيولة تمويلية لاستثمارات مستقبلية أخرى عبر استخدامها كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، كما أن هذا النوع من صيغ التمويل يعد من أكثر صيغ التمويل المفضلة للمؤسسات المالية وأفضلها تكلفة للمقترض أيضاً.

الاستثمارات الأخرى: بالإضافة إلى ما سبق تقوم الشركة أيضاً باستثمارات إستراتيجية التي ترى أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الاستمرار في الأخذ في الاعتبار أي فرص استثمارية إستراتيجية تبين أو تظهر لها بالمستقبل.

الأنشطة الاستثمارية المذكورة نتوقع أن تساهم في تنوع صافي الدخل إلى ما تستهدفه خطتنا الإستراتيجية خلال الأعوام الخمس المقبلة ليشكل بيع الأراضي المطورة أو شبه المطورة أو الخام والوحدات السكنية فقط نحو 40% إلى 50% من دخل الشركة، في حين تأتي نسبة 60% إلى 50% الأخرى من دخل الشركة من الإيجارات ومن استثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على 10%.

هذا، وستمضي الشركة من خلال تنفيذ الخطة الإستراتيجية لترشيد استغلال الموارد المالية وتعزيز المنافع الاستثمارية ورفع القدرات المادية والبشرية وزيادة معدلات الإنتاج وتحقيق التوسع بشقيه الرأسي والأفقي ورفع معدلات النمو.

الجدير بالذكر أن إستراتيجية الشركة تتمتع بالمرونة التي تمكنها من استيعاب المتغيرات الإيجابية في قطاع العقار على وجه العموم وسوق العقار على وجه الخصوص. شهد العام 2012 تطور هام جداً في السوق العقاري بصدور قانون الرهن العقاري واللوائح التي تنظم ممارسته، وقد عدنا منافع هذا القانون في الجزء المتعلق بالسوق العقاري من هذا التقرير. خلاصة القول أن القانون المعني سيتيح للمطورين العقاريين فرص استثمارية متعددة وعالية الجدوى، تدعمها أطر تمويلية وتنظيمية، الأمر الذي يملئ علينا تطوير الإستراتيجية وخطط العمل المتعلقة للاستفادة القصوى من الفرص المعنية.

9. القوائم المالية

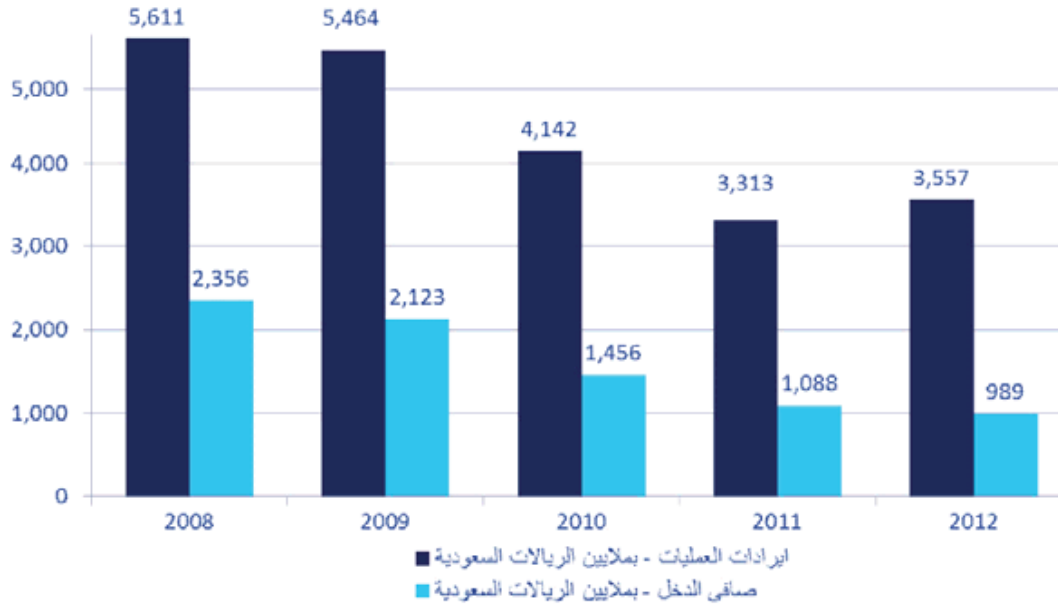
يقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد اختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

قائمة الدخل للسنوات المالية من 2008 إلى 2012

فيما يلي جدول يوضح قائمة الدخل للسنوات المالية الخمس الأخيرة وللإطلاع على التفاصيل يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2008	2009	2010	2011	2012	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
5,610,768	5,464,053	4,141,981	3,312,510	3,557,072	إيرادات العمليات
-2,765,587	-2,956,916	2,377,724-	-1,943,497	-2,163,366	تكلفة المبيعات
2,845,181	2,507,137	1,764,257	1,369,013	1,393,706	مجمّل الربح
199,555-	-186,292	146,599-	-118,594	-209,279	مصاريف الأعمال الرئيسية
2,645,626	2,320,845	1,617,658	1,250,419	1,184,427	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
-245,850	-146,230	214,311-	-212,809	-264,086	مصاريف تمويل
16,894	2,704	79,364	99,699	93,626	الإيرادات الأخرى
2,416,670	2,172,679	1,482,711	1,137,309	1,013,967	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
60,423 -	-50,000	27,000-	-49,374	-25,430	مخصص الزكاة التقديري
2,356,247	2,122,679	1,455,711	1,087,935	988,537	صافي دخل السنة
2.18	1.97	1.35	1.01	0.92	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2008 – 2012)

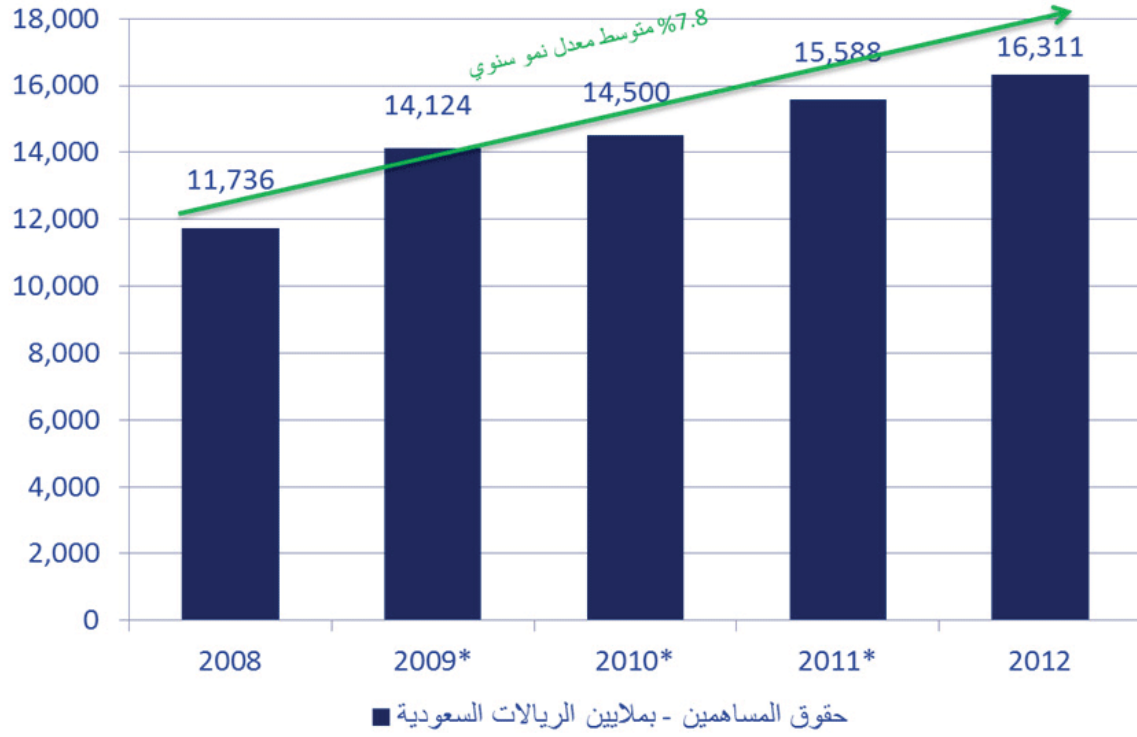


9.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2008 إلى 2012

فيما يلي جدول يوضح البنود الرئيسة لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللإطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2008	2009	2010	2011	2012	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
الأصول					
4,727,599	4,268,981	3,868,815	6,411,458	3,552,478	الأصول المتداولة
15,316,592	19,224,876	19,389,020	17,606,697	18,350,137	الأصول غير المتداولة
119,790	102,933	91,026	82,604	77,674	صافي الأصول الثابتة
20,163,980	23,596,790	23,348,861	24,100,759	21,980,289	مجموع الأصول
الخصوم					
2,419,594	3,806,093	2,157,558	5,741,282	2,362,996	الخصوم المتداولة
6,007,889	5,666,780	6,691,675	2,771,914	3,305,934	الخصوم غير المتداولة
8,427,483	9,472,873	8,849,233	8,513,196	5,668,930	مجموع الخصوم
حقوق المساهمين					
7,200,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	رأس المال
3,600,000	462,268	607,768	716,768	816,768	الإحتياطي النظامي
936,497	2,596,908	2,827,119	3,806,054	4,694,591	أرباح مبقاة
11,736,497	14,123,917	14,499,628	15,587,563	16,311,359	مجموع حقوق المساهمين
20,163,980	23,596,790	23,348,861	24,100,759	21,980,289	مجموع الخصوم وحقوق المساهمين
16.30	12.83	13.43	14.43	15.10	قيمة السهم الدفترية *

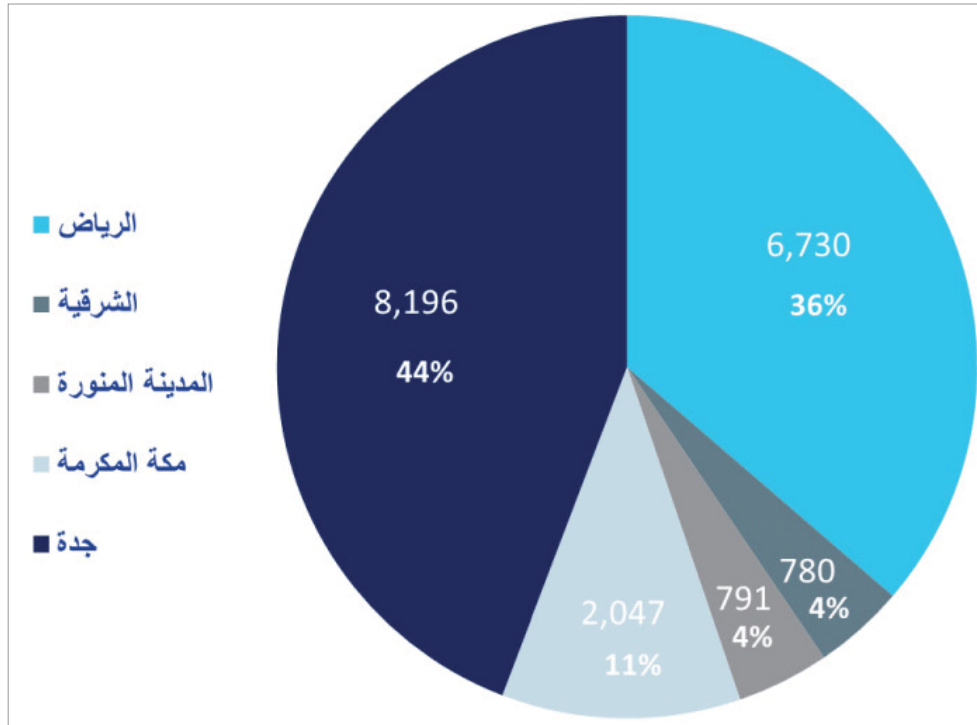
تم حساب قيمة السهم الدفترية بناءً على عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية. هذا وتفصح الشركة، انه نظراً لأغراض تجارية وعملية فانها تقوم بتسجيل بعض اصولها العقارية باسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد ان تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الاصول. ولم تقم الشركة بذلك الا بعد ان حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وانها تفيد وتحفظ حقوق مساهميها. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدي كتابة العدل أو لأسباب تجارية.



رسم توضيحي بتغير حقوق ملكية المساهمين للأعوام (2012 – 2008)

* علماً بأن السنوات 2009، 2010، 2011 تضمنت حقوق ملكية غير مهيمنة من شركات تابعة للشركة بمقدار 265 مليون ريال

9.3 التنوع الجغرافي في محفظة العقارات



9.4 تقييم عقارات الشركة

بعام 2011، قامت هيئة السوق المالية باختبار عينة كبيرة من عقارات الشركة تبلغ قيمتها الدفترية 9.7 مليار ريال سعودي، تمثل 52% من القيمة الدفترية من إجمالي الأصول العقارية للشركة البالغة 18.6 مليار ريال سعودي بنهاية العام 2011، وطلبت من الشركة تقييم هذه العينة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين محللين ودوليين قامت الهيئة باختبارهم، بحيث يتم تقييم كل عقار من قبل مقيمين اثنين على الأقل وبلغت نتائج التقييم لتلك العينة من الأصول 14.8 مليار ريال سعودي، أي بفائض قدره 5.1 مليار ريال سعودي عن القيمة الدفترية المسجلة بدفاتر الشركة.

بنهاية العام 2012، بعد مراجعة تقييم محفظة العقارات بواسطة إدارة الشركة، تتوقع الإدارة أن مؤشرات التقييم التي بينها تقييم عام 2011 مازال يعطي انطباعاً منطقياً عن القيمة العادلة لكافة عقارات الشركة البالغة 18.5 مليار ريال سعودي بنهاية العام 2012، ما نسبته 153% من القيمة الدفترية لهذه العقارات، وفيما لو تم تسجيل فائض التقييم هذا لعقارات الشركة يتوقع أن ينعكس إيجابياً بشكل كبير على قوائم الشركة المالية.

علماً بأن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية لتسجيل تلك الأصول العقارية، وفقاً لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة بالملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة لقياس هذه الاستثمارات العقارية.

9.5 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2011، 2012

البيان (بآلاف الريالات السعودية)	2012	2011	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	3,557,072	3,312,510	244,562	7.38%
تكلفة الإيرادات	2,163,366	1,943,497	219,869	11.31%
مجمول الربح	1,393,706	1,369,013	24,693	1.80%
مصاريف الأعمال الرئيسية	209,279	118,594	90,685	76.47%
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	1,184,427	1,250,419	-65,992	-5.28%
مصاريف تمويل	264,086	212,809	51,997	24.43%
صافي الدخل قبل الزكاة	1,013,967	1,137,309	-123,342	-10.85%
مخصص الزكاة	25,430	49,374	-23,944	-48.50%
صافي الدخل السنوي	988,537	1,087,935	-99,398	-9.14%
ربح السهم	0.92	1.01	-0.09	-8.9%

9.5.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 3,557 ملايين ريال سعودي للعام 2012، مقارنة بما قيمته 3,313 ملايين ريال سعودي لعام 2011، أي بنسبة ارتفاع قدرها 7.38%. ويعود الارتفاع لزيادة إيرادات مبيعات الأراضي بنسبة 8% مقارنةً بعام 2011. نظرا لتحسن الطلب على منتجات الشركة وسعي الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية لديها، بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات التأجير ذات هامش الربح المرتفع التي عوضت الانخفاض بمبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت إيرادات التأجير بمعدل 252% لتبلغ 53 مليون ريال سعودي خلال عام 2012، مقابل مبلغ 15 مليون ريال سعودي بعام 2011 نظرا لنمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير بمنطقة الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية لعام 2012 ما مقداره 25 مليون ريال سعودي، مقابل 77 مليون ريال سعودي لعام 2011، أي بنسبة انخفاض بلغت 67.3%. ويعزى هذا لانخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2012 إذ بلغ 41 وحدة مقارنة بعدد 99 وحدة في عام 2011، والذي يعود إلى انخفاض عدد الوحدات المطروحة للبيع خلال عام 2012. كما بلغ متوسط سعر الوحدة المباعة خلال العام 2012 ما مقداره 615,450 ريال سعودي مقارنة بما قيمته 781,272 ريال سعودي خلال عام 2011، أي بانخفاض قدره 21% نظرا لاختلاف مزيج الوحدات المباعة خلال العام 2011، حيث كان مزيج الوحدات المباعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل وعدد أقل من الشقق على عكس العام 2012.

بلغت إيرادات مبيعات الأراضي 3,479 ملايين ريال سعودي في عام 2012 مقارنة بما قيمته 3,220 ملايين ريال سعودي في عام 2011، أي بارتفاع قدره 8%. ويعود الارتفاع إلى تحسن الطلب على عقارات الشركة وسعي الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية، لا سيما خلال النصف الأول من عام 2012. بلغت مساحة الأراضي المباعة 6.1 مليون متر مربع بانخفاض طفيف عن عام 2011 حيث بلغت 6.2 مليون متر مربع.

أن الشركة تعترف بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع، واستلام 20% على الأقل من قيمة العملية كدفعة مقدمة (عربون)،

في حين يتم اثبات باقي القيمة بحساب الذمم المدينة، على ألا يتم اكمال افراغ وتسجيل العقار باسم المشتري إلا بعد الإنتهاء من سداد كامل قيمة البيع.

قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الاقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقييمنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الاستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الاقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي. كما أنه نظراً لانخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإنه لا يتوقع انخفاض يؤثر على أسعار البيع، ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية كمحدودية القدرة على تحمل التكاليف اسعار الوحدات السكنية، وتأخر تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر نسبياً على استمرار النمو في أسعار البيع.

9.5.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,163 ملايين ريال سعودي في عام 2012، أي بنسبة 60.8٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 1,943 مليون ريال سعودي لعام 2011، أي بنسبة 58.7٪ من إجمالي الإيرادات. ويعزى الارتفاع الطفيف بمعدل تكلفة الإيرادات الى الموقع الجغرافي والحالة التطويرية للعقارات المباعة خلال العام 2012.

9.5.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 154 مليون ريال سعودي في عام 2012، بينما بلغت في 2011 ما قيمته 91 ملايين ريال سعودي، بنسبة ارتفاع قدره 69٪، ويعود الارتفاع بمقدار 63 مليون ريال سعودي خلال عام 2012 إلى ارتفاع تكاليف الإعلان والتسويق والاستشارات الإدارية.

9.5.4 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 264 مليون ريال سعودي في عام 2012، مقابل 213 مليون ريال سعودي في عام 2011، بزيادة قدرها 51 مليون ريال، تعود الزيادة لنجاح الشركة بعقد مرابحات تمويل جديدة من بنوك محلية ودولية خلال عام 2012، لا سيما بعد سداد الاصدار الثاني من الصكوك الاسلامية بقيمة 3.75 مليار ريال سعودي، مما رفع من تكلفة الترتيب لعمليات التمويل التي تم تحملها على قائمة الدخل لعام 2012.

9.5.5 صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 989 مليون ريال سعودي لعام 2012، مقابل 1,088 مليون ريال سعودي لعام 2011، وبلغ ربح السهم 0.92 ريالاً سعودياً لعام 2012 مقابل 1.01 ريالاً سعودياً لعام 2011.

9.6 السيولة والموارد الرأسمالية

بلغ قيمة النقدية وما يعادلها 536 مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام 2012.

9.6.1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2012 و 2011.

البيان (بملايين الريالات السعودية)	2012	2011
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	685	2,015
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	379	(350)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(3,034)	(348)

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 685 مليون ريال سعودي في عام 2012 مقارنة بما قيمته 2,015 مليون ريال سعودي في عام 2011. التغير السالب يعزى إلى انخفاض صافي الربح، وزيادة رأس المال العامل خلال عام 2012. أدى خروج الشركة من استثمارات بشركات زميلة والاستثمار في مشاريع قيد الإنشاء وعقارات إلى تدفق نقدي إيجابي بمبلغ وقدره 379 مليون ريال سعودي من الأنشطة الاستثمارية.

التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية نتج عن صافي التغير السالب على التمويل المتحصل والتمويل المسدد خلال العام 2012 بمقدار 3,008 مليون ريال سعودي وهو ما معناه انخفاض إجمالي الدين بالقيمة المشار إليها سابقاً.

نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي واستثمارات عقارات استثمارية مدره للدخل قيد التشغيل، حيث بلغت نفقات المشاريع والاستثمارات خلال عام 2012 ما قيمته 2,850 مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. وعليه فإن احتياجات نفقات مشاريع الشركة والاستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

10 سياسة توزيع الأرباح

إستناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما يتم إقراره بواسطة اجتماعات الجمعية العمومية للشركة يتم دفع أرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وأحوال السوق والأوضاع الاقتصادية العامة وعوامل أخرى، منها وجود فرص استثمارية، ومتطلبات إعادة الاستثمار، والاحتياطات النقدية والمالية، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الاعتبارات التنظيمية الأخرى.

كما ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (43) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين على أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.

يجنب 10% من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.

يوزع الباقي على المساهمين على ألا يقل عن (5%) من رأس المال المدفوع.

11 البرنامج التمويلي للشركة خلال الخمس سنوات الماضية.

11.1 استراتيجية التمويل

تهدف استراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2007 للاعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من 3 إلى 5 سنوات، وتبلور نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية وفقاً للشريعة الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد بالريال السعودي بالمملكة العربية السعودية، بلغ مجموع التمويل من الصكوك 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد الأصدار الأول بقيمة 2,25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) بتاريخ الأحقية في مارس 2010م وتم سداد الأصدار الثاني بقيمة 3,75 مليار ريال سعودي (مليار دولار أمريكي) بتاريخ الأحقية في يوليو 2012 وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم من الصكوك الإسلامية 2.4 مليار ريال سعودي، هي عبارة عن إصدار محلي بقيمة 0.75 مليار سعودي يستحق بعام 2014، وإصدار دولي بقيمة 1.65 مليار ريال (450 مليون دولار أمريكي) يستحق بعام 2015.

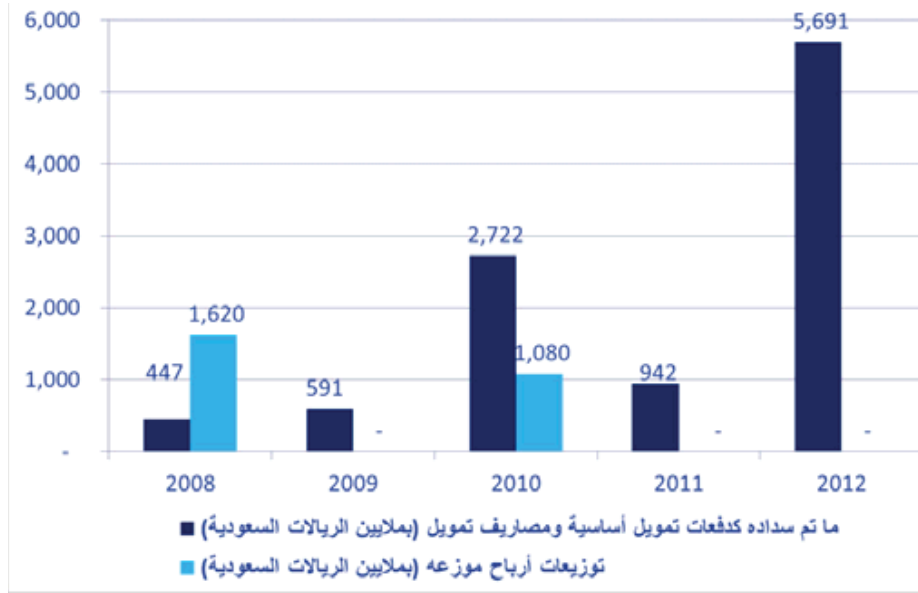
كما اعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل المتجدد عبر مرابحات إسلامية مع بعض البنوك المحلية والدولية بلغ إجمالي التمويل منها منذ بداية عام 2008م حتي نهاية عام 2012 ما مقداره 4,460 مليون ريال سعودي، وبلغ ما تم سداده من المrabحات الإسلامية خلال نفس الفترة 2,857 مليون ريال سعودي. وبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه القروض بنهاية عام 2012 ما مقداره 2,003 مليون ريال سعودي.

إجمالاً لما سبق يتبين أن خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ مجموع التمويل المتحصل ما مقداره 12.9 مليار ريال سعودي، وإجمالي التمويل المسدد 8.9 مليار ريال سعودي، وبنهاية العام 2012 بلغ إجمالي التمويل القائم 4.4 مليار ريال سعودي، وأن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة بلغ ما نسبته 65% تقريباً وفي حين بلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته 35% تقريباً. وتم استخدام متحصلات التمويل بمشروعات واستثمارات الشركة على مدى الأعوام الخمسة المنقضية.

وتركز استراتيجية التمويل مستقبلاً على تنوع المصادر التمويلية للشركة، من خلال الاعتماد في تمويل المشاريع عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات مع البنوك المحلية والمؤسسات المالية، كما تعمل الشركة لبناء محفظة من العقارات الاستثمارية (عقارات التأجير) التي يمكن استغلالها فيما بعد كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، هذا بالإضافة إلى سجل دار الأركان المتميز في اللجوء إلى أسواق التمويل الدولية والمحلية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية يسهل لها الحصول على التمويل إذا دعت الحاجة.

11.2 رسم توضيحي حول البرنامج التمويلي للشركة

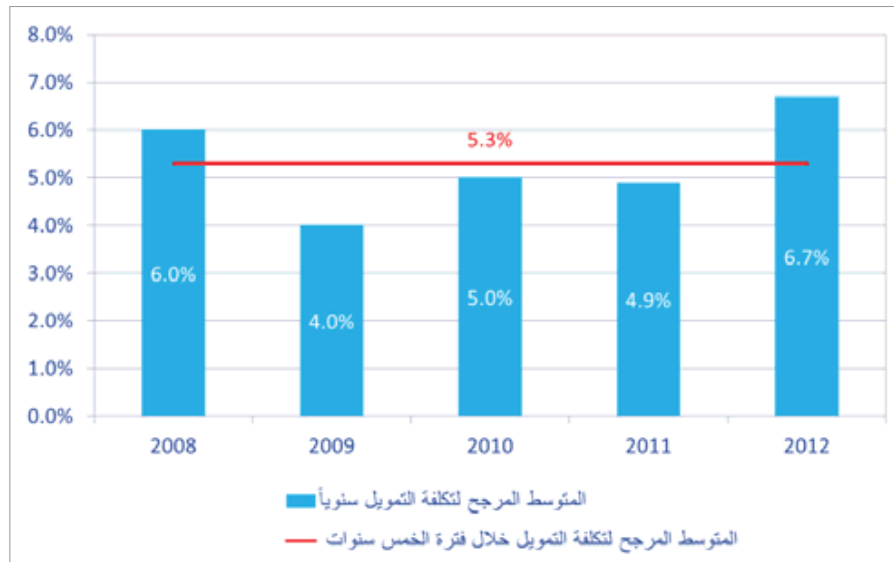
11.2.1 اجمالي المسدد منذ العام 2008 حتى عام 2012 كدفعات تمويل أساسية ومصاريف تمويل وتوزيعات أرباح



من الرسم التوضيحي أعلاه يتبين أن، خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ إجمالي ما تم سداده نقدًا كدفعات تمويل أساسية واجبة السداد ومصاريف تمويل مستحقة وتوزيعات أرباح ومبلغ وقدره 13.1 مليار ريال سعودي، منها مبلغ 2.7 مليار ريال سعودي دفعت كتوزيعات أرباح خلال الأعوام 2008، 2010 ومبلغ 10.4 مليار سعودي سددت كدفعات تمويل أساسية واجبة السداد، ومصاريف تمويل مستحقة لصيغ التمويل القائمة في حينه. بالإضافة إلى التزامها بتطوير جميع مشاريعها الضخمة المعلنة، مما يظهر مدى ملائمة الشركة المالية وسجلها الائتماني القوي، لا سيما خلال فترة تتخللها أقصى أزمة مالية مرت على العالم.

تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام 2008 حتى نهاية العام 2012

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الربح على التمويل (تكاليف التمويل) ما مقداره 6.7%، 4.9%، 5.0%، 4.9%، 6.7% بنهاية الأعوام 2008، 2009، 2010، 2011، 2012 على التوالي، وبذلك بلغ متوسط تكلفة التمويل الكلية على الشركة خلال الخمس سنوات الماضية 5.3%.



الجدير بالذكر أن الشركة استفادت خلال الفترة السابقة بالحصول على تمويل إسلامي طويل الأجل بتكلفة منخفضة نسبياً بعد انخفاض معدلات الفائدة المتغيرة حول العالم بشكل ملحوظ من تبعات حدوث الأزمة المالية العالمية مما مكّنها من توفير السيولة اللازمة للتوسع في استثماراتها بالسوق العقاري السعودي.

11.4 صيغ التمويل

نود أن نؤكد حرص إدارة الشركة على أن تتم كافة معاملاتها المالية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، وخاصة فيما يتعلق بسياسة التمويل ولهذا فإن جميع صيغ التمويل التي تتحصل عليها الشركة من داخل أو خارج المملكة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وفيما يلي وصف لصيغ التمويل المسددة والقائمة بنهاية العام 2012.

11.5 انخفاض التمويل القائم بنهاية العام 2012

خلال عام 2012، بلغ صافي الانخفاض بالديون مبلغ 3,008 مليون ريال سعودي، وبذلك تبلغ إجمالي الديون القائمة كما في 31 ديسمبر 2012، 4,441 مليون ريال سعودي، جميعها مضمونه بعقار، مقارنة بما قيمته 7,392 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2011، منها 1,690 مليون ريال سعودي صكوك إسلامية دولية مقومة بالدولار الأمريكي، 750 مليون ريال سعودي كصكوك إسلامية محلية مصدره بالريال السعودي، ومبلغ 2,003 مليون ريال سعودي قروض مرابحات إسلامية قصيرة ومتوسطة الأجل متحصلة من بعض البنوك المحلية والدولية.

وبذلك انخفض الدين على الشركة بنسبة 40% بنهاية العام 2012 وبلغت نسبة صافي التمويل إلى إجمالي أصول الشركة 17.5%، وبلغت نسبة صافي التمويل إلى إجمالي حقوق الملكية 23.6%، وهي نسب منخفضة تمكن الشركة من الحصول على التمويل إذا دعت الحاجة.

11.6 صيغ التمويل المسدده خلال العام 2012

خلال العام 2012 تم سداد مبلغ إجمالي قدره 5,273 مليون ريال سعودي كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد تشمل مبلغ 1,523 مليون ريال سعودي مرابحات إسلامية مستحقة تم تسديدها إما على شكل دفعة واحدة ودفوعات تسديد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي، مبلغ 3,750 مليون ريال سعودي قيمة الاصدار الثاني من الصكوك الإسلامية الذي تم سداده بشهري يوليو.

11.7 الصكوك الإسلامية القائمة بنهاية عام 2012 وفقاً لتواريخ الاستحقاق

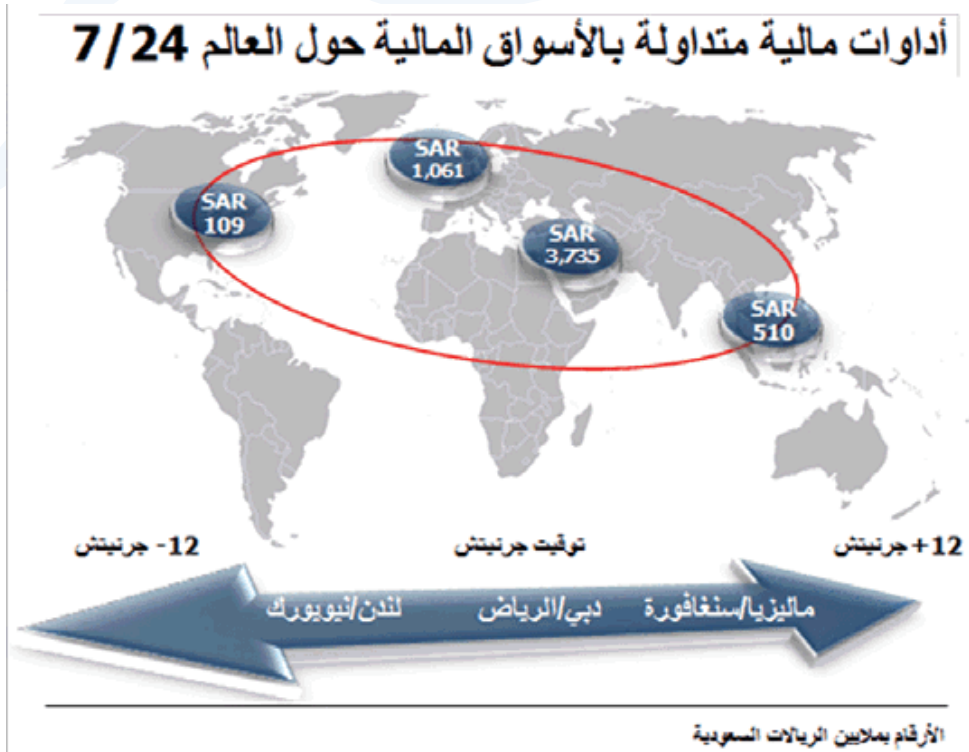
الصكوك الإسلامية بنهاية عام 2012 تمثل مبلغ وقدره 2,440 مليون ريال سعودي تشمل مبلغ 1.69 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي) قيمة صكوك إسلامية دولية وتستحق في 2015. ومبلغ 750 مليون ريال سعودي تمثل صكوك إسلامية محلية مصدرها وتستحق في 2014.

11.8 المراجحات الإسلامية القائمة بنهاية عام 2012 وفقاً لتواريخ الاستحقاق

المراجحات الإسلامية بنهاية عام 2012 تمثل مبلغ وقدره 2,003 كتسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل ممتلكات عقارية، على شكل مربحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 5 سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دورية، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل شهري أو ربع سنوي أو نصف سنوي. كما هو مفصل أدناه

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات السعودية		
	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
2013	534	543	-
2014	253	167	86
2015	1,127	377	750
2016	80	20	60
الإجمالي	2,003	1,107	896

11.9 التوزيع الجغرافي لحملة الصكوك بمختلف الاسواق المالية قبل سداد الاصدار الثاني 2012



يبين الرسم أعلاه، تنوع التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك عبر المراكز المالية المختلفة في كل مناطق العالم، ويأتي بالمرتبة الأولى دولة الإمارات العربية المتحدة حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين ويأتي بالمرتبة الثانية المملكة العربية السعودية، حيث أن بعض البنوك المحلية تستثمر بالصكوك، ويأتي بالمرتبة الثالثة دولة البحرين حيث تضم أيضاً مركزاً مالياً مهماً يعد بمثابة مقصد للعديد من المستثمرين الدوليين التي تستهدف الفرص الإستثمارية بالمنطقة، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية المتميزة مثل بريطانيا وسويسرا وهونج كونج ولكسمبورج، ... إلى آخره.

كما تلاقي صكوك 2015 اهتماماً كبيراً من قبل جميع المراكز المالية حول العالم، حيث يعد هذا الإصدار بمثابة أول طرح عالمي من نوعه لشركة سعودية يصدر تحت قواعد الطرح "144A" بالأسواق الأمريكية، يتركز التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك 2015 بشكل كبير بالأسواق الدولية حيث يأتي بالمرتبة الأولى، دولة بريطانيا، لما تمثله مدينة لندن من أهمية مركز مالي في قارة أوروبا والعالم، وتأتي دولة الإمارات العربية المتحدة بالمركز الثاني حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين، وتأتي سويسرا بالمركز الثالث لما تمتلكه من نظام بنكي متطور يقدم خدمات المصرفية الخاصة وإدارة الثروات والمحافظة للمستثمرين العائد الثابت الدوليين، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية مثل البحرين وماليزيا وهونج كونج ولكسمبورج ... الخ.

12 تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام 2012 لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي عقود أو مصالح جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو مع أي شخص ذي علاقة بأي منهم. بيد أن الشركة باعت خلال عام 2012، منازل سكنية لأفراد بتمويل من الكيانات ذات العلاقة بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات بالسداد إنابةً عن هؤلاء الأشخاص. هذا وقد بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات، كما في 31 ديسمبر 2012، ما قيمته 143 ألف ريال سعودي.

13 المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- الإستثمارات الرأسمالية الكبيرة لتحقيق أهداف النمو للشركة تستلزم الدعم المستمر وليس من المؤكد مدى توفر هذا الدعم.
- اعتماد الشركة على نمو التجارة والاقتصاد الكلي وأي تباطؤ طويل الأجل يمكن أن يؤثر سلباً على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين الذين قد يؤثر عدم التزام أيٍّ منهم بالاتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثر الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.

14 التنظيم والإدارة

14.1 تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام 2012، مجلس إدارة مكون من 10 أعضاء، منهم عضو تنفيذي وأربعة غير تنفيذيين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. هذا وقد عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام 2012، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	3	
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	4	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	3	
عبدالكريم بن حمد البابطين	عضو	مستقل	2	شركة البابطين للطاقة والاتصالات
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	3	-
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	عضو	مستقل	3	شركة جبل عمر للتطوير
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية

14.2 سجل حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2012

اسم العضو	الاجتماع الأول 2012/02/29 م	الاجتماع الثاني 2012/05/28 م	الاجتماع الثالث 2012/06/26 م	الاجتماع الرابع 2012/07/7 م
يوسف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
هذلول بن صالح الهذلول	حضر	حضر	حضر	حضر
خالد بن عبدالله الشلاش	-	حضر	حضر	حضر
طارق بن محمد الجارالله	حضر	حضر	حضر	حضر
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	حضر	حضر	حضر	حضر
ماجد بن رومي الرومي	-	حضر	حضر	حضر
عبد الكريم بن حمد البابطين	-	حضر	حضر	-
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	حضر	حضر	-	حضر
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين	حضر	حضر	-	حضر

14.3 لجان مجلس الإدارة

14.3.1 أولاً / اللجنة التنفيذية وتتكون من:

- 1 - يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- 2 - طارق بن محمد الجارالله عضواً
- 3- عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافية لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والارتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الاستثمار بالتعاون مع لجنة الاستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقويم أدائها. اتخاذ القرارات ضمن السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة لضمان تحقيق الأهداف المالية والأهداف الأخرى التي وضعها المجلس. تحديد المعايير المناسبة لمكافأة الإدارة المتوسطة والدنيا وتعيين وإنهاء خدمات (حسبما تقتضيه الضرورة) جميع المديرين الأساسيين في الإدارتين المتوسطة والدنيا. حل أي خلاف في المصالح بين إدارات الشركة. مراقبة أداء الإدارات في الشركة لتأكيد التزامها بأهدافها المعلنة. دراسة التوقعات المخصصة لكل إدارة على أساس دوري. المراجعة الدورية لألية توثيق صكوك الشركة والتأكد من أن جميع أصول وعقارات الشركة بإسمها، وأن هناك مستند نظامي يحفظ أصول الشركة وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 اثني عشر اجتماعاً.

14.3.2 ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

- 1- طارق بن محمد الجارالله رئيساً
- 2- يوسف بن عبدالله الشلاش عضواً
- 2- عبد الكريم بن حمد البابطين عضواً
- 4- ماجد بن عبد الرحمن القاسم عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية من أجل التحقق من مدي فعاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة. مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، والتقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي وموضع الضعف التي يتم اكتشافها. التوصية باستبقاء أو فصل المراجعين الخارجيين وإعتماد شروط تعيينهم ومكافأتهم التي تتم مصادقتها من قبل الجمعية العامة للشركة. متابعة أعمال المحاسبين القانونيين وإعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة. مراجعة مؤهلات وإستقلالية المراجعين الخارجيين بناء على عناصر تقييم محددة. مراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية وجميع التغييرات الرئيسية لهذه الخطة. مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية للشركة وتقديم توصيات للموافقة عليها. الاضطلاع بمسؤولية الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات ومراجعة تقارير إدارة المراجعة الداخلية للتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية. التأكد من التزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظامية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التشاور مع مسؤولي الإدارة والمراجع الخارجي بخصوص النشرات الصحفية حول إيرادات الشركة بالإضافة إلى دليل المعلومات المالية والإيرادات الذي يقدم لمؤسسات التحليل المالي ووكالات التقييم. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 أربعة اجتماعات.

14.3.3 ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

- 1- عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- 2 - يوسف بن عبدالله الشلاش عضواً
- 3 - هذلول بن صالح الهذلول عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشيح لعضوية المجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لاحتياجات عضوية المجلس من المهارات المناسبة. مراجعة هيكل المجلس والتوصيات بشأن التغييرات/التعديلات التي يجب إجراؤها. تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس ومقترحات معالجة جوانب الضعف فيه. التأكيد الدوري على استقلالية الأعضاء وعدم وجود أي نوع من تعارض المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى. وضع سياسة لمكافآت الأعضاء وكبار التنفيذيين. وضع سياسات لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 أربعة اجتماعات.

14.3.4 رابعاً / لجنة الاستثمار وتتكون من:

- 1 - يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- 2 - عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً
- 3 - ماجد بن رومي الرومي عضواً

- 4 - عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش
عضواً
- 5 - خالد بن عبدالله الشلاش
عضواً

مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإفادة من تطور السياسات العقارية العامة والأسس والمبادئ والأهداف والقواعد والمؤشرات والأغراض والموافقة على إستراتيجية الشركة العقارية من خلال خطة طويلة الأجل. وإعداد السياسات وأسس بيع وشراء وتطوير العقار مساعدة مجلس الإدارة على تنفيذ مهامه النظامية ومسؤولياته الإشرافية المتعلقة بأنشطة الاستثمار. مراجعة وإجازة الإستراتيجية العقارية طويلة الأجل، ودراسة عمليات الامتلاك والبيع المحتملة، والتوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. تحديد أهداف وأغراض وأسس الاستثمار والإشراف على التزام الإدارة بها. المراجعة الدورية لأداء الاستثمار. وإعداد البدائل الإستراتيجية وتولي مسؤولية الأداء السليم لهذه البدائل. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الاستثمار. الإشراف على الاستثمار وتأمين انسجامه مع سياسات الاستثمار ورغبات العملاء. تشجيع فرص الاستثمار المتاحة للشركة، وتسهيل إجراءاته والعمل على تجاوز أي عقبة تعوق جدواه. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 أربعة اجتماعات.

15 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

فيما يلي قائمة توضح المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وخمسة من كبار التنفيذيين الذين تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة خلال العام المالي 2012

البيان (بالريال السعودي)	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين / المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فهم المدير العام والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	8,006,400
البدلات	-	-	2,241,792
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

16 وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في اسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2012.

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	83,989,083	7.78%	0	83,989,083	7.78%	مباشرة
		4,082,803	0.38%	1,962,803-	2,120,000	0.20%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	67,869,135	6.28%	34,980,653-	32,888,482	3.05%	مباشرة
		0	0.00%	4,923,336	4,923,336	0.46%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	9.11%	0	98,352,745	9.11%	مباشرة
		6,832,495	0.63%	6,832,495-	0	0.00%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		957	0.00%	0	957	0.00%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	57,859,147	5.36%	55,059,147-	2,800,000	0.26%	مباشرة
		0	0.00%	44,310,022	44,310,022	4.10%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		639,154	0.06%	0	639,154	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	23,333,301	2.16%	20,000,000-	3,333,301	0.31%	مباشرة
		19,933,409	1.85%	0	19,933,409	1.85%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	25,140,672	2.33%	25,135,672-	5,000	0.00%	مباشرة
		10,174,344	0.94%	10,174,344-	0	0.00%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	12,598,363	1.17%	8,000,000-	4,598,363	0.43%	مباشرة
		11,420,182	1.06%	11,420,182-	0	0.00%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	9,718,756	0.90%	5,235,756-	4,483,000	0.42%	مباشرة
عبد الكريم بن حمد البابطين	عضو مجلس الإدارة	7,000,090	0.65%	6,998,090-	2,000	0.00%	مباشرة
عبد الرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	1,000	0.00%	0	1,000	0.00%	مباشرة
		19	0.00%	0	19	0.00%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبد الرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	43,780,457	4.05%	0	43,780,457	4.05%	ملكية الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
عبد الرحمن حمد صالح الحركان	المدير العام	0	0.00%	10,000	10,000	0.00%	مباشرة
أحمد بن صالح الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	60,000	0.01%	0	60,000	0.01%	مباشرة
أناند راهيجا	المدير المالي	0	0	0.0%	0	0.0%	-
الإجمالي		44.70%	136,555,784-	346,230,328	32.06%		

17 وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بملكهم 5% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
إدريس صالح محمد الهذلول	2012/07/08	60,000,000	5.556%	
	2012/07/10	38,301,750	3.546%	-2.01%
الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
شركة ميركوري للأوراق المالية	2012/07/10	57,859,147	5.357%	

كما تلقت الشركة إخطارات أخرى تبينها كما يلي: وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقرباءهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق.

الإسم	تاريخ الإخطار	عدد الاسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية
شركة رينج للأوراق المالية ذ.م.م	July 8, 2012	42,529,846	3.9%	
شركة برايم للأوراق المالية ذ.م.م	July 9, 2012	49,525,378	4.6%	
شركة هارجن للأوراق المالية ذ.م.م	July 10, 2012	16,154,011	1.5%	

18 حوكمة الشركة

تعرف الشركة الحوكمة بأنها النظام الذي يتم من خلاله توجيه وإدارة أعمال الشركة ومراقبتها على أعلى مستوى وتعزيز قدراتها على تحقيق الأهداف الاستراتيجية طويلة الأجل وذلك من خلال الالتزام بتطبيق سياسات وإجراءات عمل الشركة والامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

يؤمن مجلس إدارة الشركة بأن وجود برنامج حوكمة ملائم للشركة أمر بالغ الأهمية حيث يحافظ على سلامة أعمال الشركة ويعزز ثقة المستثمرين فيها وبناءاً عليه يسعى مجلس الإدارة بانتظام لتحسين فعالية وإداء نظام الحوكمة من خلال مراقبة أداء اللجان التابعة لمجلس الإدارة.

على مدار السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012م قامت الشركة باتباع اللوائح والنظم الخاصة في حوكمة الشركات والصادرة عن هيئة السوق المالية. تتمثل فلسفة الشركة في تحقيق أعلى مستويات المسؤولية والشفافية والنزاهة في تسيير وإداء أعمالها مع التركيز على الالتزام بكل ما يصدر من أنظمة وقوانين في مجالها.

تتألف لجان مجلس الإدارة من: لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية، لجنة المراجعة، لجنة الاستثمار، والمستشار الشرعي. لكل لجنة من هذه اللجان موثيق وأحكام تحدد مجال عملها وصلاحياتها ومسئولياتها وواجباتها. يمكن الاطلاع على التفاصيل الخاصة بكل لجنة بالرجوع إلى الجزء المعنون "لجان مجلس الإدارة" من هذا التقرير.

هذه وقد طورت الشركة عبر السنين سلسلة من الارشادات وأفضل الممارسات لتعزيز الشفافية والكشف عن المعلومات بالوقت والدقة المناسبين وذلك في ما يتعلق ببياناتها المالية وإدائها التشغيلي وإدارتها ونظام الحوكمة المعتمد لديها. قامت الشركة خلال العام 2012م بتحديث عدة سياسات وصل عددها إلى عشر سياسات مما يساعد الشركة على انتهاج أفضل الممارسات الخاصة بأنظمة الحوكمة.

نود الإشارة فيما يتعلق بالفقرة (ب) من المادة السادسة «حقوق التصويت»، أن البند قيد الدراسة حيث أن النظام الأساسي لا يبين أن طريقة التصويت على بند إختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

19 المراجعة الداخلية

إدارة المراجعة الداخلية تتبع هيكلية لمجلس إدارة الشركة مباشرةً، وتضم نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للتدقيق الداخلي ويعملون وفق معايير المراجعة العالمية. هذا وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بالتأكد من سلامة إجراءات الرقابة الداخلية التي تستهدف كافة عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية حسب المعايير المحاسبية والالتزام بالقوانين واللوائح السارية. كذلك تساعد إدارة المراجعة الداخلية الشركة في تحقيق أهدافها من خلال تطبيق نظام يهدف لتحسين عناصر التحكم في المخاطر وإنفاذ إجراءات الرقابة الداخلية وتعزيز نظام حوكمة الشركة. كما تحرص إدارة المراجعة الداخلية على تطبيق قوانين ونظم الشركة ولوائحها وقرارات مجلس الإدارة، وتصدر المراجعة الداخلية تقاريرها مباشرة للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.

هذا وقد اقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة 2012 القيام بالتحديث الدوري لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة بالمشاريع وإجراءات الرقابة الداخلية.

20 نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية بدار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة وموظفو الشركة، وقد تم إعدادها ليستهدف معالجة المخاطر، كما يستهدف كفاءة وفعالية كافة عمليات الشركة وتأكيد صحة ودقة القوائم المالية والالتزام بالقوانين واللوائح السارية وبالتالي يضمن حماية الممتلكات من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.

20.1 عناصر نظام الرقابة الداخلية

الهيكل التنظيمي

هيكل الشركة التنظيمي يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد إستراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

نظم معلومات متطورة

تعتمد دار الأركان على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير العالمية وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية فعالة توفر معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان، ويجري تطبيقها بصفة دورية.

نظام توثيق الرقابة الداخلية

يتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للاستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفعالية النظام.

توافر الكفاءات اللازمة للموظفين

سعت شركة دار الأركان لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي والعالمي للاضطلاع بتنفيذ اجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفاعلية.

20.2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام 2012، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة. هذا وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة أداء الرقابة الداخلية المتعلقة بالإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ويقر مجلس الإدارة بأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعلية.

21 علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي ذات أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما هناك حوار منتظم بين مسئولى الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. خلال العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التى تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات بالإفصاح المستمر تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية، وذلك عبر القنوات المخصصة ويتضمن الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والنتائج المالية السنوية وتطورات المشاريع وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

ويهدف تحسين فاعلية الإتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وبتطور أعمالها تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملى الأسهم او الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف التأكد من فاعلية التواصل بشكل دوري إيماناً من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكوادر المؤهلة بقسم علاقات المستثمرين للرد على الاستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني وكما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهمين من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

درجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في اتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية وتسخير إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية التاسعة المنعقدة في 26 يونيو 2012م.

انطلاقاً من حرص دار الأركان على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فاعلية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية وقد عبرت تواجدها بالشركة بهذه الفاعليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وايضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام 2012م.



22 خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الاجتماعية السائدة وتراعي العوامل الاجتماعية والاقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية للتطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية. ويعتبر مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة واحداً من أبرز إسهامات دار الأركان في مجال المسؤولية الاجتماعية وذلك من خلال العمل المشترك مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به. هذا المشروع من شأنه أن يرفع من القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر فرص استثمارية ووظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية والأمن والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. أيضاً قامت الشركة بربط منطقة مشروع شمس العروس بطريق فلسطين بشارع عرضه 52 متراً وطوله 4 كيلومتر وتكلفته 30 مليون ريال وهذا الشارع يعتبر الامتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة وسيرفع من قيمة المنطقة العمرانية.

ساهمت الشركة أيضاً في الكثير من المناشط الفكرية التي تنصّب بالتحليل والتشخيص لقضايا القطاع العقاري والاسكان وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها كان مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الاسكانية بالمملكة التي نظمتها وزارة الأسكان، وابداء الرأي بمسودة التشريعات التنظيمية لأنظمة الرهن العقاري الصادرة من مؤسسة النقد العربي السعودي. المسؤولية الاجتماعية شملت كفالة العيش الكريم للعاملين بالشركة وعائلاتهم الذي من شأنه أن يوفر البيئة الصالحة للتركيز على تجويد الأداء وتطويره.

كما تأتي مشاركة دار الأركان في المعارض المتخصصة في إطار دعمها للفعاليات والأنشطة المحفزة للنشاط العقاري، باعتبارها أحد الوسائل الاتصالية المهمة والحيوية مع المتخصصين في القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة لتبادل المعارف والخبرات وتبادل وجهات النظر التي تسهم في تطوير القطاع العقاري في المنطقة، بالإضافة إلى التواصل المباشر مع الشرائح المختلفة لأفراد المجتمع وعملاء الشركة والتعرف على رغباتهم ومتطلباتهم وعرض منتجات الشركة أمامهم عبر طرح المزيد من الحلول والمنتجات العقارية الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات السوق، وتلبية احتياجات أفراد المجتمع لمفاهيم متطورة من الوحدات السكنية العصرية، ذات مواصفات ومعايير رفيعة المستوى.

وتؤكد هذه المشاركات على مكانة وسمعة "دار الأركان" وتبوّها موقع الريادة في التطوير العقاري في المملكة عبر التعريف بإنجازاتها وامتلاكها رصيداً وافراً من المشاريع العقارية والإسكانية ذات الأهمية الحيوية والقيمة المضافة نتيجة ما تحفل به من مزايا وجاذبية استثمارية والتي تجعل من دار الأركان تستحوذ على مكانة بارزة ضمن خارطة المشهد العقاري في المملكة.

22.1 مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2012

22.1.1 معرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني الخامس عشر - الرياض

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والتطوير العمراني الخامس عشر والذي أقيم في مدينة الرياض، وتهدف دار الأركان من خلال هذه المشاركة لعرض فكرها وخبراتها وإنجازاتها فيما يتعلق بتطوير السوق العقارية عموماً والإسكانية بشكل خاص، في وقت يشهد فيه القطاع الاسكاني في المملكة دعماً حكومياً غير مسبوق مما يحتم على القطاع الخاص مواكبة هذه الدعم في تلبية الطلب الاسكاني الكبير، وتحرص دار الأركان على الاضطلاع بمسؤوليتها الوطنية نحو المساهمة في توجهات الدولة الاسكانية من خلال المضي قدماً نحو تحقيق أهدافها الرامية إلى إنشاء بيئات سكنية مكتملة الخدمات، وفق فلسفتها في التطوير الشامل والمؤسساتي للأحياء السكنية من خلال مشاريعها العملاقة في المملكة.

22.1.2 المعرض الدولي للمراكز والوكالات التجارية - دبي

شاركت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في المعرض الدولي للمراكز والوكالات التجارية بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا الذي أقيم في مدينة دبي بمشاركة كبرى شركات تطوير المراكز التجارية وشركات التجزئة في المنطقة، حيث شاركت دار الأركان بمشروع القصر مول. ويعتبر المعرض من أكبر المعارض المتخصصة في قطاع تطوير المراكز التجارية وقطاع التجزئة على مستوى المنطقة، وشكل فرصة ممتازة للشركة لعرض مشروع القصر مول والاستفادة من الفرص التسويقية والترويجية التي يتيحها المعرض من خلال التواصل مع كبرى الشركات والوكالات التجارية في المنطقة والشركات والوكالات العالمية الجديدة التي تستهدف في خطط توسعاتها التواجد وافتتاح فروع لها في المملكة.

23 الموارد البشرية

في ظل الاهتمام البالغ التي توليه إدارة الشركة في عملية جذب واستقطاب أفضل الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها وحتى تستعين بهم في مواجهة تحديات العمل الآنية والمستقبلية وتهتم كثيراً بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية كما يلي.

- استقطاب أفضل الكوادر البشرية في سوق العمل الداخلي والخارجي ومنحهم أفضل المنافع والتعويضات .
- المشاركة في يوم المهنة بالجامعات السعودية لاستقطاب الطلبة السعوديين المتميزين المجالات المالية والهندسية ومجال التسويق.
- تم خلال العام 2012م مراجعة وتقييم للمزايا المالية الممنوحة لمعظم موظفي الشركة ومقارنتها بالسوق المحلي ومن ثم تعديلها بما يتوافق مع السوق. (32% من موظفي الشركة)
- تم خلال العام 2012م مراجعة سياسات الموارد البشرية الداخلية وتحديثها حتي تضمن إدارة الشركة ملائمتها للتطور الذي يشهده سوق العمل السعودي.
- خلال العام 2012م وسعت إدارة الشركة نطاق منافع التأمين الصحي لكافة العاملين وأسرههم المباشرة، لا سيما أن خدمات التأمين الصحي تتم عبر شبكة من المرافق والمراكز الطبية المتميزة
- تم تقييم الاداء السنوي لجميع موظفي الشركة بنهاية عام 2012م وتم رصد الاهداف التي يجب تحقيقها في العام المقبل. بلغ عدد القوى العاملة في الشركة 350 بنهاية 2012

24 بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2012 مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

البيان	2012 بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الاجتماعية	1,828,642	تم سدادها وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	336,131	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
زكاة	5,045,957	تم سدادها وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	متطلب نظامي
الإجمالي	7,210,730		

نود أن نشير أن قيمة المدفوعات النظامية المستحقة المشار إليها تمثل القيمة الموحدة للشركة وشركاتها التابعة.

25 أهم أحداث وإنجازات 2012 م

- افتتاح القصر مول (من أكبر المجمعات التجارية في الرياض).
- سداد (3.75) مليار ريال سعودي قيمة الإصدار الثاني من الصكوك.
- الفوز بجائزة «أكبر مشروع إسكاني لعام (2012) في المملكة».
- الفوز بجائزة الامتياز العقاري (2012) من (EUROMONEY) «كأفضل مطور سكني بالمملكة».

