



شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة

للعام المالي المنتهي في 31/12/2012 م

## الفهرست

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

## 1 كلمة رئيس مجلس الإدارة

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 بآيرادات 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 الإصدارة 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 مواجهات اسلامية وتكاليف تمويل، واستثمار 2.8 مليار ريال آخر في المشروعات والأصول العقارية، أي بزيادة مليار ريال عن العام 2011 ومعدل ارتفاع بلغ 55%. إذً يمكننا القول بأن عام 2012 هو عام إنجازات عظيمة، أكدت على قوة المركز المالي، وكفاءة إدارة وأداء الأنشطة الاستثمارية.

بلغ صافي التمويل بـنهاية 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 الأصول 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 بنسبة تتراوح بين 40% إلى 50% من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تتراوح بين 50% إلى 60% من التأجير وإدارة الأصول واستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تتعدي 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% بـنهاية عام 2012. هذا ومن المأمول أن يواصل معدل نمو الأصول العقارية المخصصة للتأجير في الارتفاع خلال عام 2013 خاصةً إذا أخذنا في الحسبان مشاريع الأصول العقارية المخصصة للتأجير التي يجري تنفيذها.

الحمد لله أن المملكة تنعم بالاستقرار السياسي وتواءر 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 الاقتصاد الوطني خلال العام القادم فضلاً على ذلك، شهد شهر يونيو 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 متسرعة، وأن القانون سيحفز البنوك المحلية

لتمويل المشروعات العقارية. أيضًا 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 موقع التجمعات الحضرية الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام. خلاصة القول أن ما سبق ذكره، سيتيح مزيدًا من الفرص الاستثمارية المجدية والمجازية 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 عاما، 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 بذلواه من جهود مقدرة وأفكار بناة وللإدارة العامة وموظفيينا المخلصين الذين بذلوا كلما في وسعهم لخدمة الشركة، والشكر موصول أيضًا لعملائنا ومساهمينا الكرام على الثقة الغالية التي ألووها لنا، سائلًا 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 10/6/1426هـ الموافق 17/7/2005م. 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 5/4/2008م، 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 4/4/2008م، 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 9/10/2008م، 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 1/10/2009م، 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 خزان 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 25/10/1430هـ الموافق 14/10/2009م، 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 والإداره والترتيب وتقديم المشوره والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال شركة مساهمة سعودية مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010264915 بتاريخ 27/03/1430هـ الموافق 24/03/2009م، 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، تصنف 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 والمطوريين، 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 الأصول والتأجير

تمثل مصادر إيرادات إدارة الأصول في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، أيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. بمنتهي العام 2012، نمت الإيرادات الناتجة من إدارة الأصول والتأجير بمعدل 252% مقارنة بالعام السابق لتسهم بقدر 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 الاستثمارية

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

كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت من عمليات مرابحات واستثمارات وودائع إسلامية بلغت حصيلة ارباحها 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 وستسعى الشركة مستقبلاً لتحقيق الاستفادة القصوى من تنوع مصادر الدخل وذلك من خلال إدارة الأصول العقارية والأنشطة الاستثمارية وبيع الوحدات السكنية والأراضي، هذا ويقر مجلس الإدارة أنه ليس للشركة شك في قدرتها علىمواصلة 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 الأرضي اللازم 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 معايير أزمة الإسكان أولوية قصوى في المرحلة التي تعيش فيها المملكة وضعاً اقتصادياً جيداً نتيجة لارتفاع أسعار النفط وترافقه بارتفاع مالية كبيرة لدى الحكومة، خاصةً أن نسبة السعوديين الذين لا يملكون مساكن ارتفعت بوتيرة متتسارعة خلال العقددين الأخيرين، لتصل ببعض الإحصاءات نحو 70% من إجمالي عدد السكان السعوديين. وعليه مثل دعم قطاع الإسكان أولوية قصوى في ميزانيات الحكومة وتركيز آليات الدعم على عدة محاور.

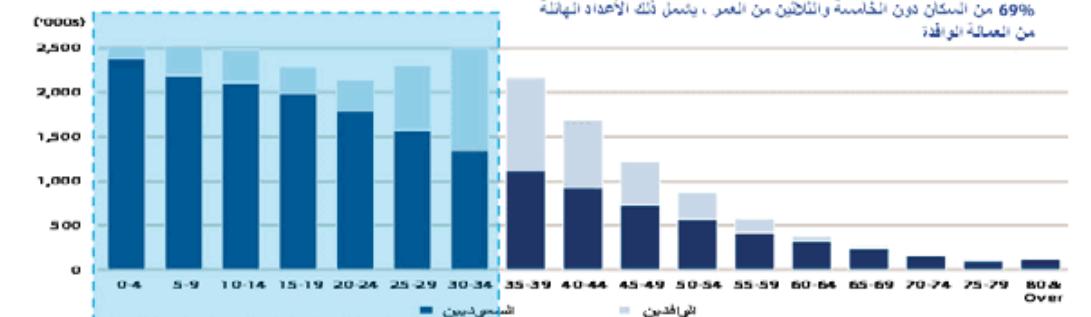
زيادة رأس مال صندوق التنمية العقارية، بعد عدة زيادات متتابعة سابقة، مكنت الصندوق من زيادة سقف القرض للوحدة السكنية من 300 ألف ريال سعودي إلى 500 ألف ريال سعودي، وضع إجراءات جديدة لتنظيم الإقراض ومنها السماح بالإقراض لشراء الوحدات الجاهزة من السوق مباشرة بدلاً من اشتراط تملك أرض، كما وضعت إجراءات جديدة لزيادة التحصيل، ومن ثم زادت القروض الممنوحة بمعدلات مضاعفة مقارنة بالاعوام السابقة. وعلاوة على ذلك عمل صندوق التنمية لتطوير آليات عمل ليس مع 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 الإسكان والمطوريين العقاريين لتكوين شراكات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص لإنشاء مشروعات عقارية من الحجم الكبير، ولا سيما في المراكز الحضرية الكبيرة، التي تظهر نتائج تحليل الطلب على الوحدات السكنية الجديدة أن نحو 70% من الطلب يتركز فيها.

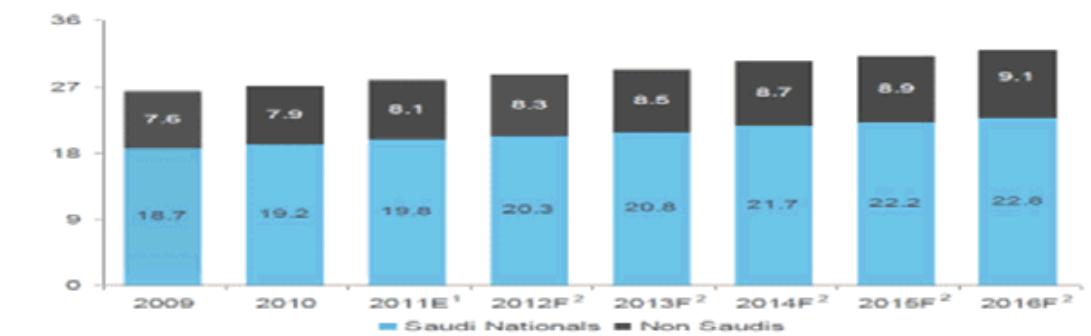
تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الآلية المناسبة والمشجعة للدورة الاقتصادية المتعلقة بصناعة العقار وجاء اقراراً منظومة الرهن العقاري في شهر يوليو 2012 بعد أن كانت قيد البحث كنقطة نوعية في هذا الاطار والتي سيتم مناقشتها في فقره أخرى بالتقرير من العوامل التي تدعو للتفاؤل، الميزانية التوسعية التاريخية للمملكة بعام 2013 واستمرار نمو قطاع البناء والمشاريع الحكومية التي تضخ سيولة كبيرة للمقاولين والموردين والتي يصب جزء كبير منها في المنتجات العقارية المختلفة كونها ملاذ آمن 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



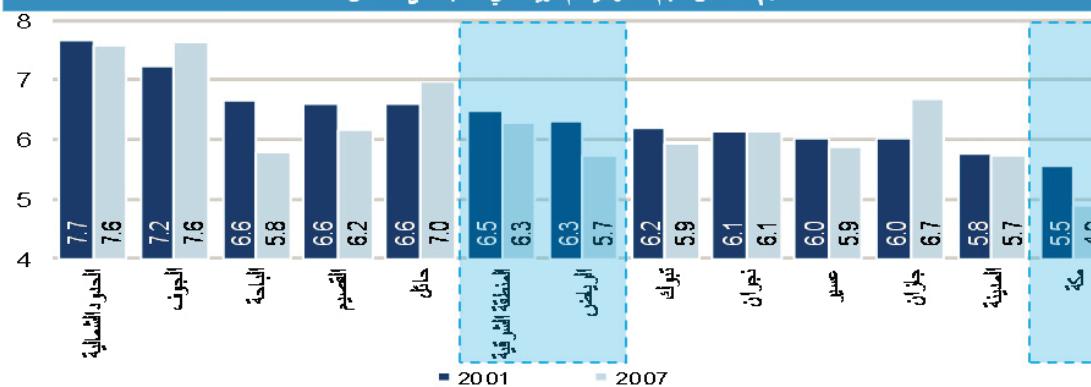
2) تقديرات النمو السكاني



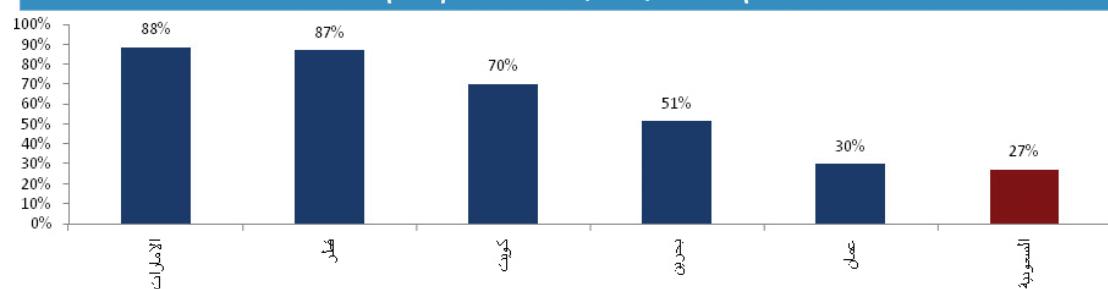
مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الاقتصاد والتخطيط - تقديرات منتصف 2008

مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - وزارة الاقتصاد والتخطيط - نتائج التعداد الديموغرافي، صندوق القاً الديلي، تعداد بلدان الشرق الأوسط 2010

1) انخفاض حجم الأسرة يدعم الزيادة في الطلب على المساحات



2) النسبة المئوية للوافدين من جملة السكان (2010)



(1) مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات - مسح 2007

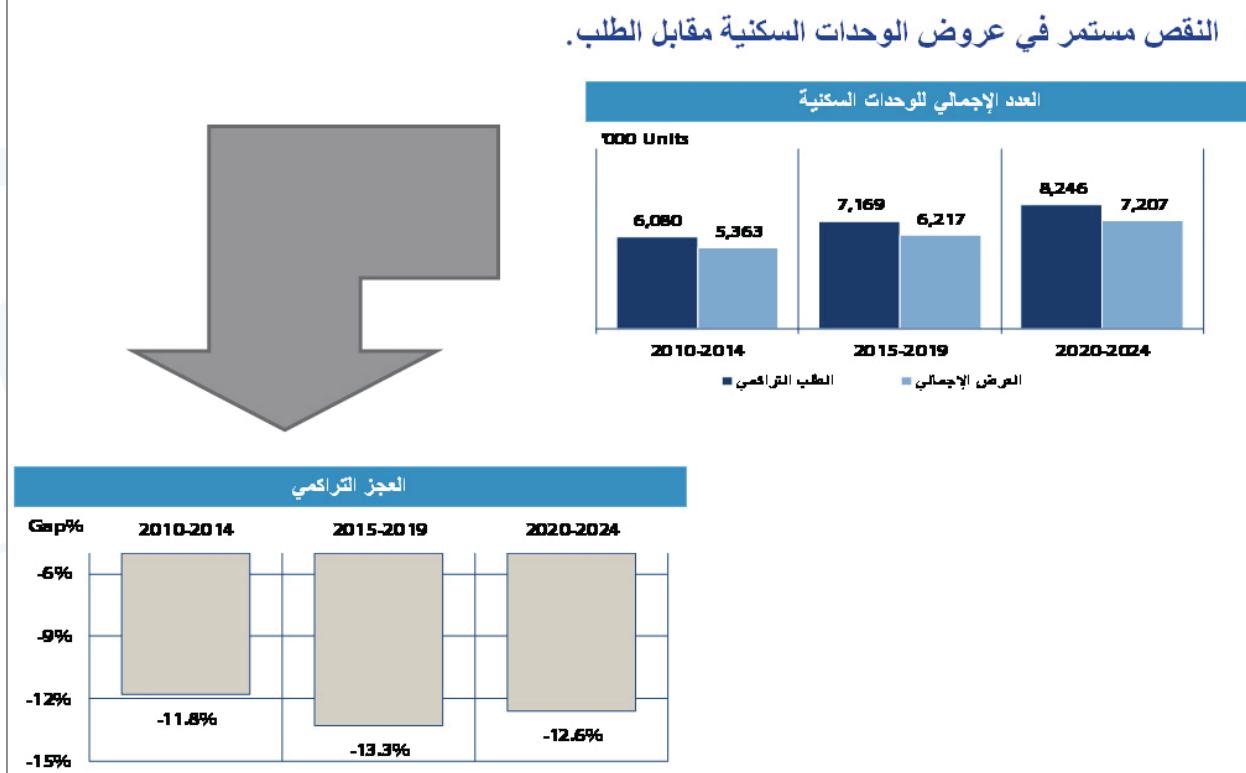
Middle East Policy Council Website (2)

### 4.3 اتجاهات العرض والطلب تشير لنقص حاد بالمعروض

#### يوجد نقص مستمر في عروض الوحدات السكنية:

- يدعم تنامي أعداد السكان وانخفاض حجم الأسرة وارتفاع نسبة الزواج (بمتوسط 130,000 حالة زواج سنويًّا خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا يزيد عن 100,000 حالة في السنة) الطلب على المساكن خاصة في الفئات السعرية المتوسطة والدنيا.
- يقدر الطلب على الوحدات السكنية بـ 3 ملايين 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 المعروض 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.

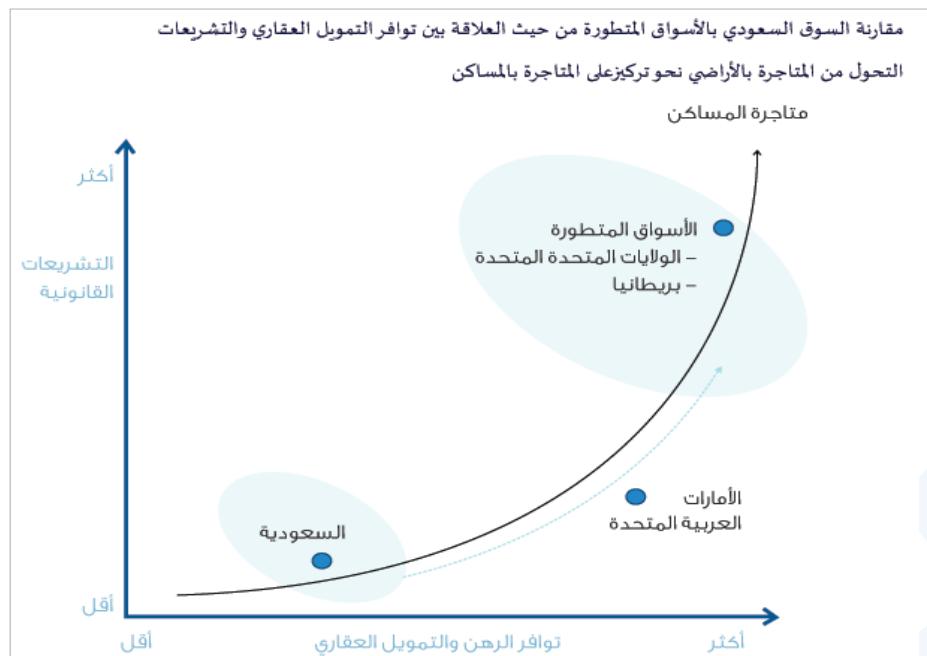
#### • النقص مستمر في عروض الوحدات السكنية مقابل الطلب.



المصدر: "الاحتياجات 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 لمنحي الرسم التوضيحي تظهر العلاقة أنه كلما قل تطور التشريعات كلما تركزت الأموال والاستثمارات وانحسرت بشكل أكثر في الاستثمار وتطوير الأراضي نظراً لحدودية 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 الموضع الذي يقع فيه القطاع العقاري السعودي مقارنة بالأسواق المتطرفة والمجاورة.

### 4.4.2 صدر قانون ولوائح الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطوراً هاماً في السوق العقاري في العام 2012 حيث صدر قانون الرهن العقاري ولوائحه التي تنظم ممارسته ومن المأمول أن تحدث أنظمة الرهن العقاري خولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري من خلال التوازن بين العرض والطلب، وترفع من معدل المنافسة لصالح المستثمرين، وستتجه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري (الذي يعتبر مستوى القيمة الأكثر أماناً) 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 وصدور قانون الرهن العقاري أشارت إلى أن القانون المعنى قد يفضي، خلال العشر سنوات القادمة، لأن تنشأ صناعة رهن عقاري بما تقدر قيمته سنوياً بحوالي 120 مليار ريال سعودي (32 مليار دولار أمريكي).

توفّر السيولة في القطاع العقاري سيعين على التوسيع في مظلة التمويل وتعدد القروض السكنية ومن ثم المساعدة في تملك المواطنين السكن المناسب. هذا وسيمتد تأثير القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواء في مجال الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة وسيساعد صدور هذا القانون الكثرين على امتلاك وحدات سكنية عن طريق مصادر التمويل المحلية والتي من المتوقع أن تبادر للدخول في هذا المجال الاستثماري المجدى، لاسيما في ظل ضمان حقوقهم بموجب هذا القانون. إذا شاركت مؤسسات التمويل كالبنوك في التمويل العقاري، سيمتد تأثير القانون للاقتصاد الكلى من خلال زيادة إيرادات أصحاب العقارات والبنوك معاً نتيجة لتنشيط عمليات البيع الأجل 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 لازدياد الطلب العالمي على الصكوك بمعدل ثلاثة أضعاف بحلول العام 2017 وهذه الطفرة الهائلة في الطلب تعزى بشكل رئيس للنمو المضطرب 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 الملاعة المالية العالمية، 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 لفرص العديدة المجدية التي ستتهدأ للمطورين والمستثمرين كما يشير لحجم الإنفاق الذي ينبغي أن يتضطلع به الحكومة والقطاع الخاص لسد العجز في العرض مقابل الطلب. فضلاً على ذلك، إقرار قانون الرهن العقاري في ظل الطلب الذي يتتسارع معدل نموه في سوق الإسكان سيؤدي 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 الماثل وأيأخذ في الاعتبار المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً. العوامل المذكورة آنفاً ستعين هذا القطاع على أن يؤمن 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 حقيقة بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة المعنية بقطاع العقار لتنفيذ مشروعات عقارية عملاقة ومتكاملة تنتج أصول عقارية تتسم بتنوع 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

تبني 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، ترتكز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي توفر 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 التوسيع 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 تدرّجت في تطبيق نموذجها الاستثماري، حيث بدأت بالمتاجرة 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 لتسوّلها آثار تلك الأزمة، وبالرغم من أن التعامل مع المخاطر المتعلقة بالأزمة يأتي في أول الترتيب التعاقبي لأهداف الشركة، ويطلب 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 ومتحيرة، والتي سنستمر في تطويرها وتنميّتها لتصل معدّلها الأقصى بنسب تراوّح بين 40% إلى 50% من بيع الأراضي والمشروعات السكنية، ونسبة تراوّح بين 50% إلى 60% من التأجير وإدارة الأموال واستثمارات أخرى غير عقارية بنسبة لا تزيد على 10%.

### 6.1 مشروع القصر

يقع مشروع القصر في حي السويدي جنوب مدينة الرياض، وتقدير مساحته الإجمالية بنحو 816,000 متر مربع، بينما تبلغ مساحات البناء حوالي 1.2 مليون متر مربع. يتكون المشروع من 2,797 شقة سكنية، و 254 فيلا، ومبني تجاري مخصص كمكاتب تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير 19 ألف متر مربع، فضلاً على ذلك، تستحوذ مراافق الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية كالحدائق والمتزهات والمراكم التجارية والمباني الإدارية لعدد من الجهات الحكومية، إضافة إلى المساجد والمدارس ومواقف السيارات، والمراافق الرياضية والترفيهية، على نحو 54% من إجمالي مساحة المشروع. هذا ويصنف مشروع القصر كأكبر مشروع عقاري يطهره 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 بمبني المكاتب وكافة مراافق التجزئة المطلة على الشوراع الرئيسية في الدور الأرضي لأغراض التأجير أيضاً، حيث بلغ المؤجر منها بـنهاية العام 2012م ما نسبته 46%.

الجدير بالذكر أن السمة العامة لعقود التأجير أنها مجانية وطويلة الأجل تتراوح ما بين 3-5 سنوات مع كيانات حكومية وشركات خاصة، وتمكن الشركة من استغلال تدفقها النقدية المنتظمة كضمان مقابل لتمويل استثماراتها.

الجدير بالذكر أن مشروع القصر حائز على جائزة أكبر مشروع إسكاني في المملكة من وزارة الاسكان وقام معايى وزير الإسكان بتسليم الجائزة لسعادة رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري الأستاذ يوسف الشلани، خلال رعايته حفل افتتاح ملتقى الإسكان ومعرض الرياض للعقارات والتطوير العقاري، في إشارة لجهود الشركة المتصلة في تطوير مجتمعات سكنية متعددة المزايا، وبيئة سكنية مثالية تلبي رغبات الفئات المستهدفة، وبعد مشروع القصر حالياً النموذج الذي يقتدي 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 الف متر مربع من المساحات التجارية والترفيهية. يحتوي المشروع على واحدة من أكبر الملاهي الداخلية بمدينة الرياض، حيث تضم أكثر من 22 وسيلة ألعاب وأول حديقة ثلوجية بمدينة الرياض. قيمة الاستثمار في المشروع تقدر بـحوالي مليار ريال سعودي، وقد تم تطويره وفق المعايير القياسية في أعمال التصميم والبناء والتشطيب. تبلغ مساحات البناء حوالي 250,000 متر مربع (تعد الأكبر لمركز تجاري بمدينة

الرياض) وتكون من ثلاثة طوابق، تحتوي على أكثر من 350 متجر ومرافق للترفيه العائلي والمطاعم، وطابقين مواقف السيارات 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، و 28 سلالم كهربائية متحركة، و 8 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 مستشرفات الكترونية يزيد عددها عن 100,000 مستشعر تعمل بطريقة آلية) وهذا النظام يتيح المراقبة والتحكم لتحقيق الأداء الأمثل لكافة أنظمة المبني الكهربائية والميكانيكية (اللتكييف والتدفئة والإضاءه، والأمن والمراقبة ، ومكافحة الحريق، والمصاعد البانورامية ومصاعد الخدمات، والسلالم المتحركة... الخ)

يتمتع القصر مول بموقع استثنائي حيوي بمدينة الرياض على طريق السويفي (المتفرع من طريق الملك فهد، الذي يعد الشريان الأكثري حيوية في مدينة الرياض) وبجوار مشروع القصر السكني مباشرةً ويدع المنفذ التجاري والترفيهي لسكان مشروع القصر والمناطق المحيطة به، والتي يقطنها قرابة المليون نسمة.



صورة واقعية للمشروع

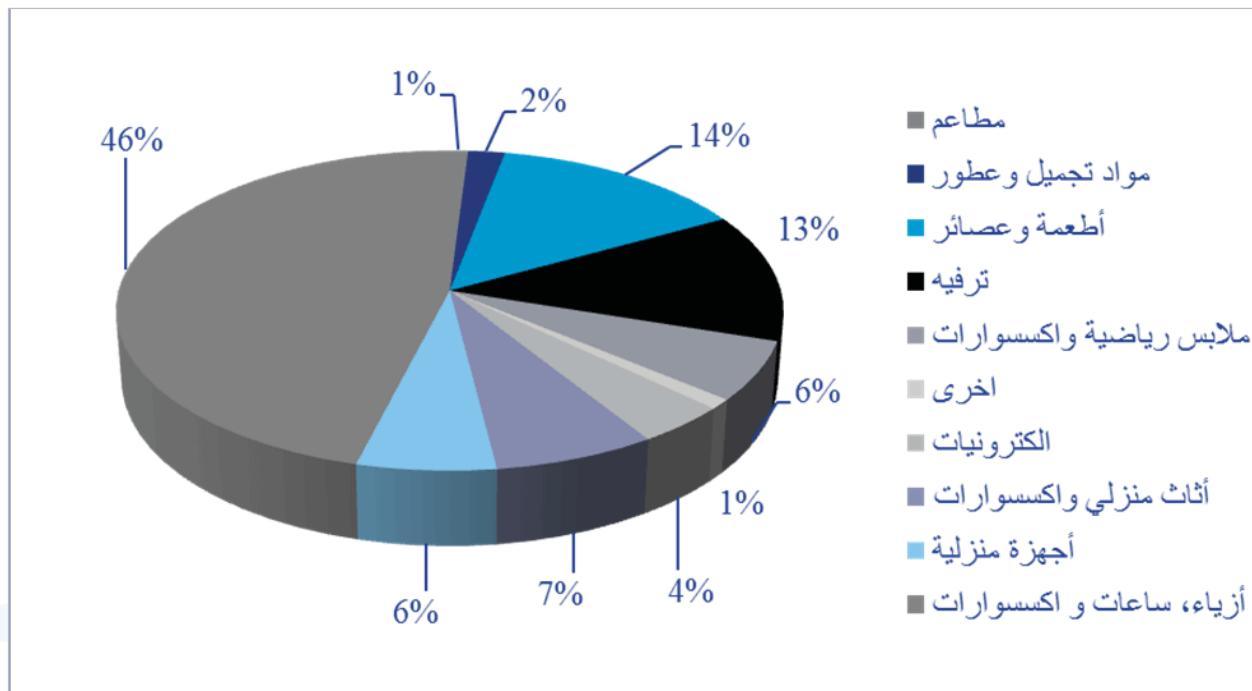
بلغت معدل التأجير في القصر مول بنهاية عام 2012 ما نسبته 83%، الأمر الذي أعاد كثيراً على نمو الإيرادات التأجير بدءاً من الربع الثالث للعام المالي 2012م، وتحتفظ الشركة بالقصر مول في قائمة مركزها المالي كعقارات استثمارية مخصصة للتأجير. هذا ويضم القصر مول نخبة من المؤجرين المتميزين منهم على سبيل المثال كارفور، والعثيم، وشركة الشايع، يعرضون العديد من الماركات العالمية المعروفة (مثل نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيري، مذركيروبيوكوس). ومجموعة دار البندر العالمية للتجارة وتعرض ماركات معروفة (مثل ستربوينت، كوتون، أيكونيك، كاريبيسا، 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 وإنام لنجيريا، مارو)، ورد تاج، وساكو.



صورة واقعية للمشروع

### 6.2.1 خليط البضائع بالقصر مول

يوفر القصر مول العديد من المتاجر وال محلات تقدم لمسوقها 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، والهايبر ماركت، والأجهزة الإلكترونية والمعدات الترفيهية، وغيرها.



### 6.2.2 القصر مول قيمة استراتيجية

القصر مول يعد حالياً معلماً تارياً يرفع من معدل النشاط التجاري والترفيهي في منطقة جنوب الرياض، وينجح 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 وسيكفيهم عناء البحث عن المراكز التجارية في مناطق الرياض الأخرى، ولذا أقبلت كبرى الشركات على استئجار المساحات المتوفرة 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"

أعط التصميم الخالق 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 التجار بالإعلان عن منتجاتهم عبر ممرات وردّهات 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 موطنًا مِيزًا لمجتمع راقٍ، يجمع بين جمال الطبيعة من جهة وحداثة التقنيات العصرية من جهة أخرى، حيث تتمتع أرض المشروع بارتفاع مساحتها، 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 والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف المناشط الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع الحضري الأخرى. كما يعد المشروع أنموذجاً لحي سكني ذكي ذي بنيات رقمية متعددة الخدمات، ستمكن السكان من استخدام تطبيقات الوسائل الصوتية، والمرئية والمعلوماتية، وربط أنظمة إدارة المباني والممتلكات عبر شبكة واحدة، للحصول على خدمات عديدة بسرعة عالية من خلال الإنترن特 والاتصالات الموحدة، والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية والمباني مثل أنظمة المراقبة، والأمان، والتدفئة، والتبريد، والإضاءة، وإطفاء الحرائق، مما يتبع للقاطنين في الحي برمجة الأجهزة والتحكم في أنظمة التبريد والإضاءة من بعد لعمل 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 تراوح من 4,10 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 الأنتهاء منها قريباً. تشمل تلك التغييرات إعادة توزيع مسطحات البناء بالمشروع، بالإضافة إلى بناء مجمع سكني مغلق يضاف إلى قائمة الأصول ذات العوائد التأجيرية يتسع لعدد (1,000) وحدة سكنية على أرض مساحتها حوالي 450,000 متر مربع.

تم إنجاز العديد من أعمال البنية التحتية للمشروع، حيث تم الانتهاء من أعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يمر فوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية، وتم الانتهاء من محطة الضغط الكهربائي العالي 132 ك.ف وتمديدات الكوابل الخاصة وذلك من خلال إنجاز المحطتين رقم 8105 ورقم 8107 وفحصهما وتسلیمهم 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، وتبعد مساحته الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، يحتوي على أراضٍ سكنية تستوعب 10,000 وحدة وكافة مرافق الخدمات المختلفة من الساحات والحدائق العامة ومراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو طريق تجاري حيوي بمدينة جدة) من خلال طريق فرعى عرضه 52 متراً وطوله 4 كيلومترات ويضم خمسة مسارات (ثلاثة مسارات رئيسية ومساران للخدمة). هذا وتم تدشين الطريق الفرعى 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 إنجاز بعض التحسينات على البنية التحتية للمشروع، كما تم العمل على إعادة تأهيل واصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإتاحة الطريق الرئيس للمشروع وإمداد الكهرباء وانارة الطريق والتشجير، كما تم استيفاء كل الطلبات وتسلیم كل الوثائق الازمة للبلديه ذات العلاقة والخاصه بامتداد شارع فلسطين وذلك توطئه لتسلیم الشارع لسلطات البلدية.

خلال عام 2012 تم بناء مكتب المبيعات بالمشروع وتم عمل أسوار دعائمة بإرتفاعات مختلفة حول المشروع، وتم البدء في بيع قطع أراضٍ 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 ما زال 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 فيلاً 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 يعني 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 والمرافق التجارية ومواقف السيارات). هذا ويتفق المشروع بخدمة الألياف الضوئية في المدينة المنورة.

وتخطط الشركة خلال عام 2013 لتنفيذ مبنيين متعددي الاستخدامات (تجاري/سكنى) على الشارع العام بالمشروع، كل مبنى يحتوى على العديد من المحلات التجارية بالدور الأرضي والشقق السكنية بالأدوار العليا، والاحتفاظ بهم لمحفظة التأجير.



صورة واقعية للمشروع

## 6.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

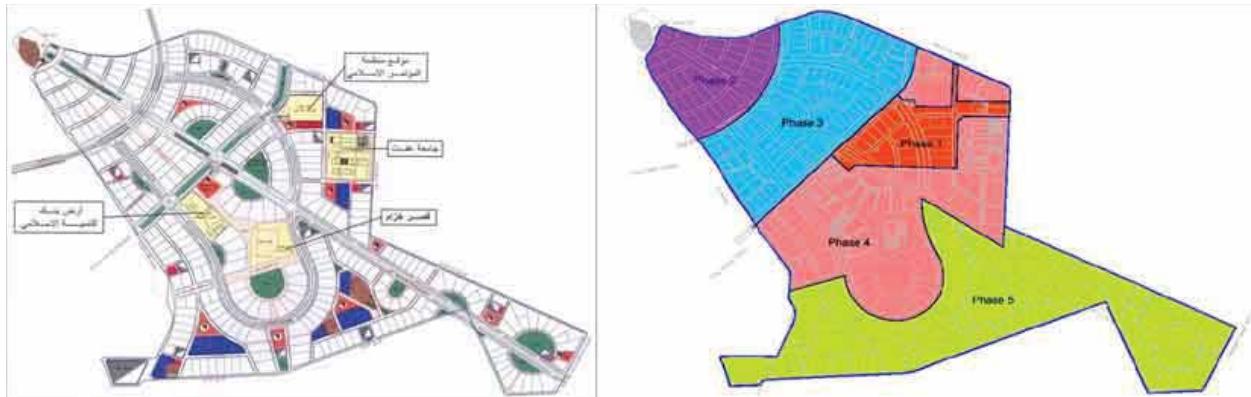
يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. في قلب مدينة جدة (الذي يشهد تطويراً اقتصادياً متسارعاً) ولهدف تطوير المشروع لتنمية منطقة قصر خزام والمناطق المحيطة بها بما يتناسب مع القيمة التاريخية للمنطقة (شهدت المنطقة أول قصر أنشأه الملك المؤسس عبدالعزيز بن عبد الرحمن 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؛ مقر مجموعة بنك التنمية الإسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للبنات في المملكة، كما تم تخصيص أراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة في العالم بعد منظمة اليونيسكو.

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 رئيسية) والواجهة البحرية والمنطقة الصناعية وجامعة الملك عبد العزيز ومحطة القطارات المقترن 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 أحد المعايير القياسية، مع الحفاظ على الإرث الثقافي حتى تحول المنطقة لبيئة عمرانية حديثة متكاملة تشمل الخدمات السكنية والتجارية التي تلبي 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 مسؤولية محدودة تساهم فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العقاري (المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة) بما نسبته 49% وشركة دار الأركان للتطوير العقاري بما نسبته 51%. هذا وبلغ رأس المال المدفوع بالكامل 540 مليون ريال سعودي.

إنجازات المشروع تمثل في استكمال الصنادف وكشوفات الحصر والتقييم لجميع المباني، واعتماد المخطط العام من قبل وزارة الشئون البلدية والقروية، واعتماد قيم وأليات تعويض ملاك المباني والفراغ من تصميم البنية التحتية والحصول على التصاريح والترخيص اللازم 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 القربات.

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 الأرضي تمهيداً لاعمال الطرق حسب المخطط العام المعتمد. كذلك تم إعداد كافة الوثائق المتعلقة بمخططات وجدائل كميات ومواصفات أعمال البنية التحتية وإرسالها للمقاولين من أجل الحصول على عروض، أسعار وختبار 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 إتمالهم ستة أشهر من تاريخ التبليغ ومن ثم يتم البدء في أعمال هدم وإزالة المباني والموانع الأخرى. كذلك يجري التنسيق مع شركة المياه الوطنية وشعبة الكهرباء لازالة وتحل محل عدادات المياه والكهرباء في حي البلد.

## 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 وتعقيداته القانونية رأت الشركة أن تستهدف مؤسسات التمويل الحكومية للمشاركة في تمويل المشروع، وبعد إعداد دراسات الجدوى للمشروع ومناقشتها تعهد صندوق الاستثمار العام، والله 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 إسلامية بقيمة 3.75 مليار ريال (مليار دولار أمريكي).

تبني الشركة استراتيجية فعالة لإدارة النقد، هدفها المحافظة على مستويات تشغيلية وربحية متواترة وتحقيق نمو في حقوق مساهمها 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 إستطاعت 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 إسلامية ومصاريف تمويل، بينما استثمرت 2.8 مليار ريال أخرى في المشروعات والعقارات (بزيادة 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 إلتزاماتها المالية خلال العام 2012 (والذكورة أعلاه)، نمت حقوق المساهمين بمعدل سنوي فاق 6% خلال عام 2012.

### بدء مرحلة جديدة باستراتيجية تنويع الدخل

قطعت الشركة شوطاً جيداً خلال الخمس سنوات الماضية باستراتيجيتها نحو تنويع الدخل حيث نمت نسبة تمثيل أصول العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير من إجمالي أصول الشركة من ما نسبته 2% (200 مليون ريال) ببداية عام 2008 إلى 13% (2,737 مليون ريال) بنهاية عام 2012، الأمر الذي انعكس على بدء الرافد الثالث ل الإيرادات الشركة وهو التأجير وإدارة الأموال بعامي 2011-2012. وعند القاء 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 والعقارات التجارية 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 لهذه المرحلة الثانية من استراتيجية تنويع الدخل من جميع شرائح السوق وتطوير آليات عملها وفقاً لهذا الهدف. تهدف المرحلة الجديدة باستراتيجية تنويع الدخل التي تمت 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 لتشكل 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 بالتوافق بين مصادر الدخل المختلفة لبناء قاعدته صلبة للنمو، تتمتع بمصادر الدخل المتعدد والمنتظم الذي سيفضي على المدى المتوسط 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 لتنوع الأنشطة الإنتاجية والاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الاستثمارية المتعلقة، تنوع مصادر الدخل يهدف إلى إيجاد مصادر دخل ثابت ومصادر دخل متغيرة لاستدامة الأنشطة الإنتاجية للشركة. الدخل الثابت هو دخل متعدد ومنتظم، بينما الدخل المتغير يأتي من مبيعات المنتجات على فترات متباينة 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/غير مطورة)، وحدات الفلل المتصلة والمنفصلة وكذلك الشقق السكنية.

إدارة الأموال: والتي تشمل على وظيفتين رئيسيتين (تؤمن مصدرين للدخل الثابت)، إدارة ممتلكاتنا الخاصة (محفظة عقارية قيمتها الدفترية بـنهاية العام 2012 بلغت 2.7 مليار ريال سعودي) وإدارة ممتلكات الغير. إضافةً لذلك، تهدف إستراتيجية العمل لإدارة الأموال أيضاً إلى مراعاة التنوع الجغرافي والاستخدامي للممتلكات المحفظة 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 استراتيجياً 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 استراتيجية التي ترى أنها مكملة لاستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوى إدارة الشركة الاستثمار في الأخذ في الاعتبار أي فرص استثمارية استراتيجية تتبين أو تظهر لها بالمستقبل.

الأنشطة الاستثمارية المذكورة تتوقع أن تساهم في تنوع صافي الدخل إلى ما تسمى به خطتنا الإستراتيجية خلال الأعوام الخمس المقبلة ليشكل بيع الأراضي المطورة أو شبة 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، وستسعى الشركة من خلال تنفيذ الخطة الاستثمارية لترشيد استغلال الموارد المالية وتعزيز المنافع الاستثمارية ورفع القدرات المادية والبشرية وزيادة معدلات الإنتاج وتحقيق التوسيع بشقيه الرأسي والأفقي ورفع معدلات النمو.

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

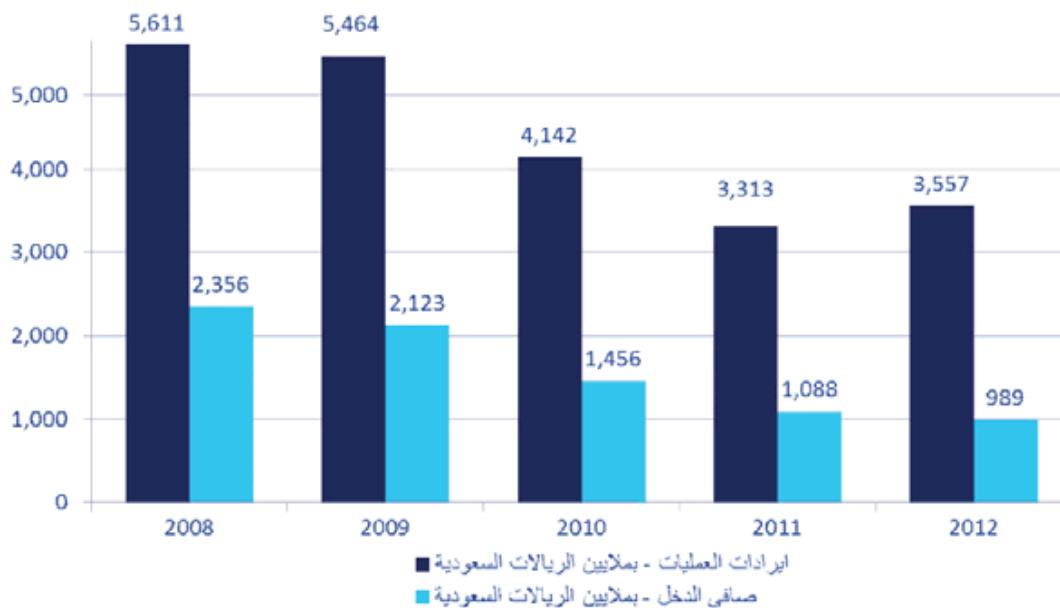
يقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد اختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

**قائمة الدخل للسنوات المالية من 2008 إلى 2012**

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

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

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

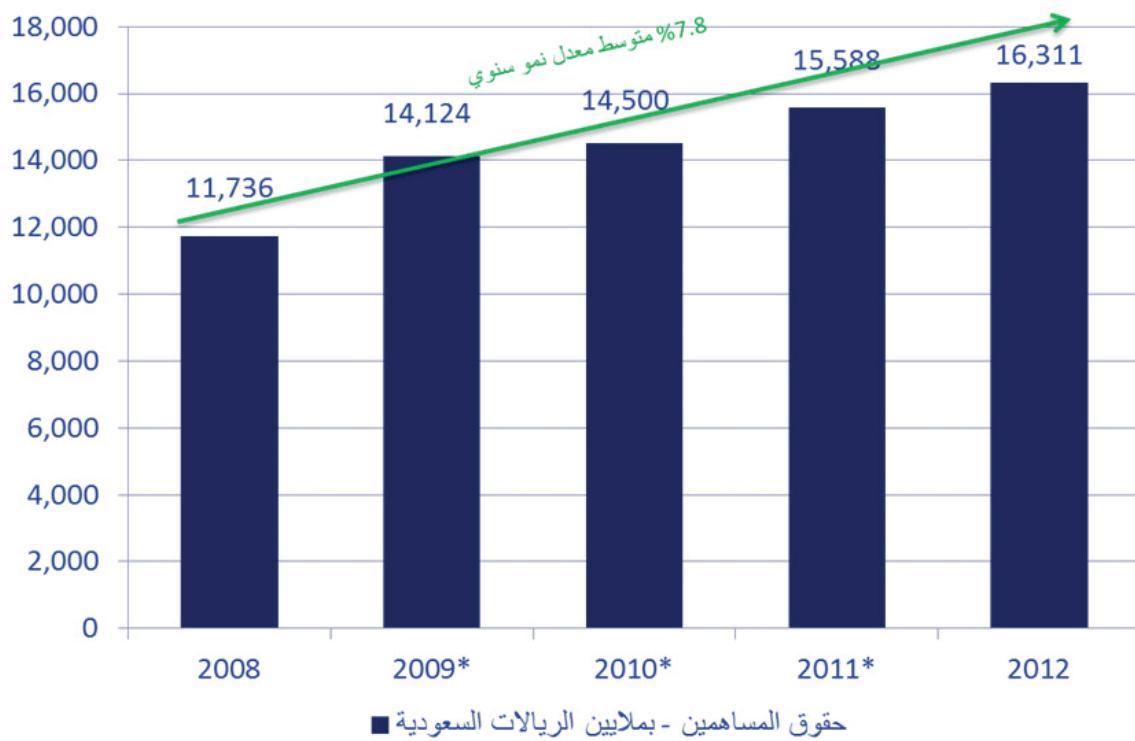


9.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2008 إلى 2012

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

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

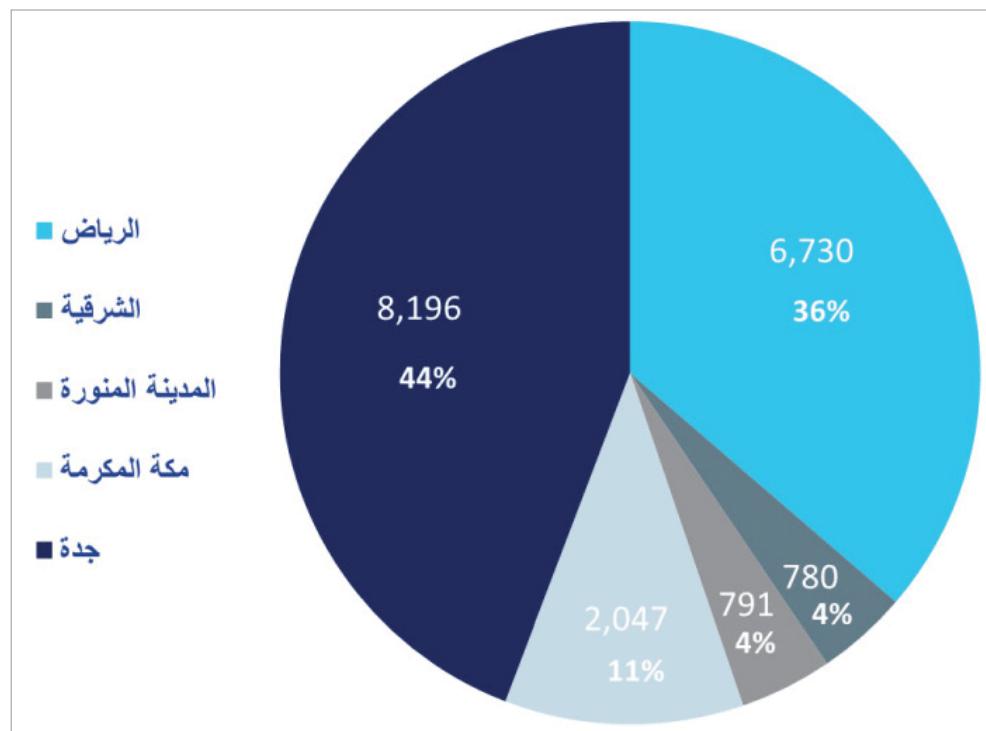
تم حساب قيمة السهم الدفترية بناءً على عدد الأسهم القائمة بنهائية كل سنة مالية. هذا وتفصح الشركة، انه نظراً لاغراض تجارية وعملية فايهما تقوم بتسجيل بعض اصولها العقارية باسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد ان تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الاصول. ولم تقم الشركة بذلك الا بعد ان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



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

\* علماً بأن السنوات 2009، 2010، 2011 تضمنت حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للشركة بقدر 265 مليون ريال

### 9.3 التنوع الجغرافي في محفظة العقارات



### 9.4 تقييم عقارات الشركة

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

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

علمياً بأن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية لـتسجيل تلك الأصول العقارية، وفقاً لما تتطلبها المعايير المحاسبية المطبقة بالمملكة العربية السعودية والتي لا تسمح باستخدام القيمة العادلة لـقياس 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%
مجمل 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 مليون ريال سعودي للعام 2012، مقارنة بما قيمته 3,313 مليون ريال سعودي لعام 2011، أي بنسبة ارتفاع قدرها 7.38%. ويعود الارتفاع لزيادة ايرادات مبيعات الاراضي بنسبة 8% مقارنةً بعام 2011. نظراً لتحسين الطلب على منتجات الشركة وسعى الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية لديها، بالإضافة إلى ارتفاع ايرادات التأجير ذات هامش الربح المرتفع التي عوضت الانخفاض بمبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت ايرادات التأجير بمعدل 252% لتبلغ 53 مليون ريال سعودي خلال عام 2012، مقابل مبلغ 15 مليون ريال سعودي بعام 2011. نظراً لنحو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير بمنطقتي الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت ايرادات 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 الانخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2012 إذ بلغ 41 وحدة مقارنة بـ 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%. نظراً 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 مليون ريال سعودي في عام 2012 مقارنة بما قيمته 3,220 مليون ريال سعودي في عام 2011، أي بارتفاع قدره 8%. ويعود الارتفاع إلى تحسن الطلب على عقارات الشركة وسعى الشركة لتعزيز الإيرادات والسيولة النقدية، لا سيما خلال النصف الأول من عام 2012. بلغت مساحة الأرضي المباعة 6.1 مليون متر مربع بانخفاض طفيف عن عام 2011 حيث بلغت 6.2 مليون متر مربع.

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

في حين يتم اثبات باقي القيمة بحسب الـدّمـمـ الـمـدـيـنـةـ، علىـ أـلـاـ يـتـمـ اـكـمـالـ اـفـرـاغـ وـتـسـجـيلـ الـعـقـارـ بـاـسـمـ الـمـشـرـيـ إـلـاـ بـعـدـ الـإـتـهـاءـ مـنـ سـدـادـ كـامـلـ قـيـمـةـ الـبـيـعـ.

قد يتـأـثـرـ بـيـعـ الـأـرـاضـيـ لـلـمـسـتـثـمـرـيـنـ وـالـمـطـوـرـيـنـ بـعـدـ عـوـاـمـلـ، مـنـ أـهـمـهـ، الـاـقـتـصـادـ الـكـلـيـ لـلـمـمـلـكـةـ، وـخـلـالـ تـقـيـمـنـاـ لـتـأـثـيرـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ عـلـىـ الـعـادـهـ عـلـىـ الـاـسـتـثـمـارـكـانـ مـنـ الصـعـوبـهـ بـمـكـانـ تـحـدـيدـ مـاـ إـذـاـ كـانـتـ هـذـهـ الـعـوـاـمـلـ الـاـقـتـصـادـيـهـ سـيـكـوـنـ لـهـاـ تـأـثـيرـ عـلـىـ بـيـعـ الـأـرـاضـيـ. كـمـاـ أـنـهـ نـظـرـاـ لـانـخـفـاـضـ مـعـدـلـ الـعـرـضـ وـارـتـفـاعـ مـعـدـلـ الـطـلـبـ عـلـىـ الـوـحـدـاتـ السـكـنـيـةـ بـالـمـمـلـكـةـ الـعـرـبـيـةـ السـعـوـدـيـةـ فـيـ الـوقـتـ الـحـاضـرـ، فـإـنـهـ لـاـ يـتـوقـعـ اـنـخـفـاـضـ يـؤـثـرـ عـلـىـ أـسـعـارـ الـبـيـعـ، وـمـعـ ذـلـكـ، فـإـنـ الـضـغـطـ الـإـضـافـيـ كـمـحـدـودـيـةـ الـقـدـرـةـ عـلـىـ تـحـمـلـ الـتـكـالـيفـ اـسـعـارـ الـوـحـدـاتـ السـكـنـيـةـ، وـتـأـخـرـ تـطـبـيقـ قـانـونـ الـرـهـنـ الـعـقـارـيـ قدـ يـؤـثـرـ نـسـبـيـاـ عـلـىـ اـسـتـمـارـ الـنـمـوـ فـيـ اـسـعـارـ الـبـيـعـ.

### 9.5.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 2,163 مليون 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 إلى 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 مليون 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 و2011.

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 نقدى إيجابى 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 اجمالي 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 مدرة 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 المصاريف العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.

يجب 10% من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.

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

### 11.1 استراتيجية التمويل

تهدف استراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2007 للاعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتواافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من 3 إلى 5 سنوات، وتبليغ نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية وفقاً للشريعة الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاثة اصدارات دولية واصدار واحد باليال السعودية بالملكة العربية السعودية، بلغ مجموع التمويل من الصكوك 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد الأصدار الأول بقيمه 2,25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) بتاريخ الأحقية في مارس 2010م وتم سداد الأصدار الثاني بقيمه 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 اصدار محلي بقيمة 0.75 مليار سعودي يستحق بعام 2014، واصدار دولي بقيمة 1.65 مليار ريال (450 مليون دولار أمريكي) يستحق بعام 2015.

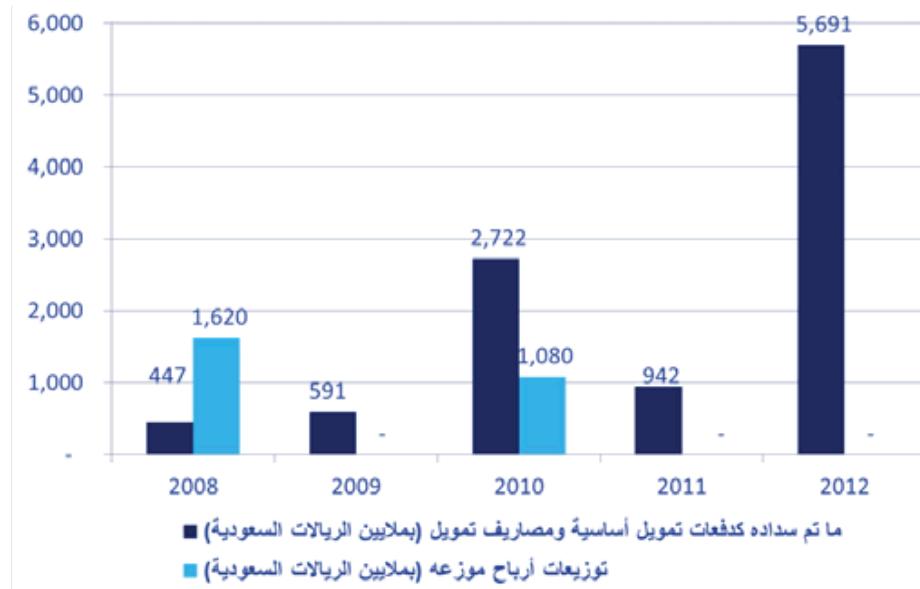
كما اعتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل المتعدد عبر مرابحات إسلامية مع بعض البنوك المحلية والدولية بلغ إجمالي التمويل منها منذ بداية عام 2008م حتى نهاية عام 2012 ما مقداره 4,460 مليون ريال سعودي، وبلغ ما تم سداده من المرابحات الإسلامية خلال نفس الفترة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

أجمالاً لما سبق يتبيّن أن خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ مجموع التمويل المتحصل ما مقداره 12.9 مليار ريال سعودي، واجمالي التمويل المسدّد 8.9 مليار ريال سعودي، وبنهاية العام 2012 بلغ إجمالي التمويل القائم 4.4 مليار ريال سعودي، وأن نسبة التمويل طويل الأجل (اصدارات 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.

وتتركز 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)، هنا بالإضافة إلى سجل دار الأركان المتميّز 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

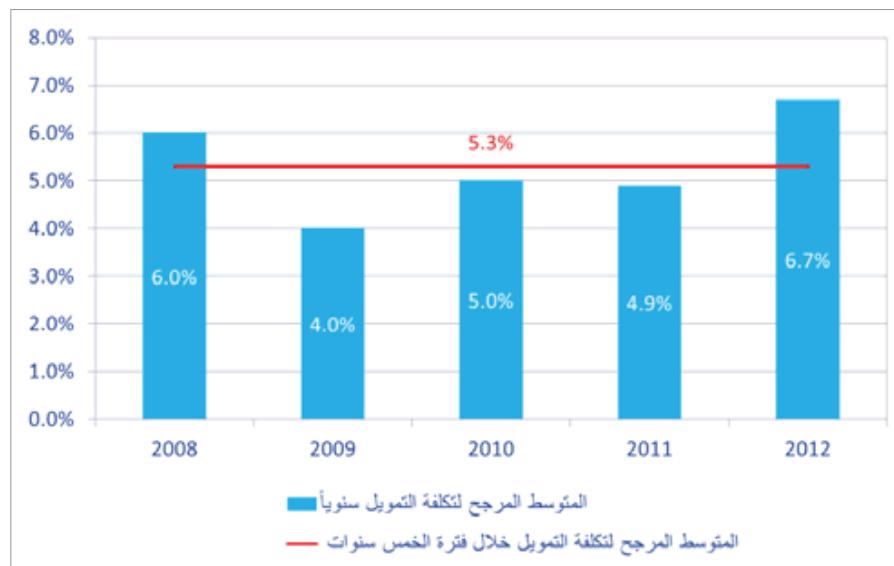
### 11.2.1 اجمالي المدفوعات من العام 2008 حتى عام 2012 كدفعت أساسية ومصاريف تمويل وتوزيعات أرباح



من الرسم التوضيحي أعلاه يتبيّن أن، خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ اجمالي ما تم سداده نقداً كدفعت أساسية واجبة السداد ومصاريف تمويل مستحقة وتوزيعات أرباح مبلغ وقدره 13.1 مليار ريال سعودي، منها مبلغ 2.7 مليار ريال سعودي دفعت كتوزيعات أرباح خلال الأعوام 2008، 2010، 2012، 2011، 2010 ومبلغ 10.4 مليار سعودي سددت كدفعت أساسية واجبة السداد، ومصاريف تمويل مستحقة لصيغ التمويل القائمة في حينه. بالإضافة إلى التزامها بتطوير جميع مشاريعها الضخمة المعروفة، مما يظهر مدى ملاءة الشركة المالية وسجلها الائتماني القوي، لا سيما خلال فترة تخللها 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 (تكليف التمويل) ما مقداره 6.7%، 6.4%، 5.4%، 4.9%، 6.0% بـنهاية 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 الضرورية للتوسيع 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 بـنهاية العام 2012.

#### 11.5 انخفاض التمويل القائم بـنهاية 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 مصدرها 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% بـنهاية 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 تمكّن 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 كدفعات تمويل أساسية واجبة السداد تشمل مبلغ 1,523 مليون ريال سعودي مرابحات إسلامية مستحقة تم تسديمها إما على شكل دفعه واحدة ودفعات تسديد بشكل شهري أو رباع سنوي أو نصف سنوي، مبلغ 3,750 مليون ريال سعودي قيمة الاصدار الثاني من الصكوك الإسلامية الذي تم سداده بشهريات.

#### 11.7 الصكوك الإسلامية القائمة بـنهاية عام 2012 وفقاً لتاريخ الاستحقاق

الصكوك الإسلامية بـنهاية 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 مصدرة وتستحق في 2014.

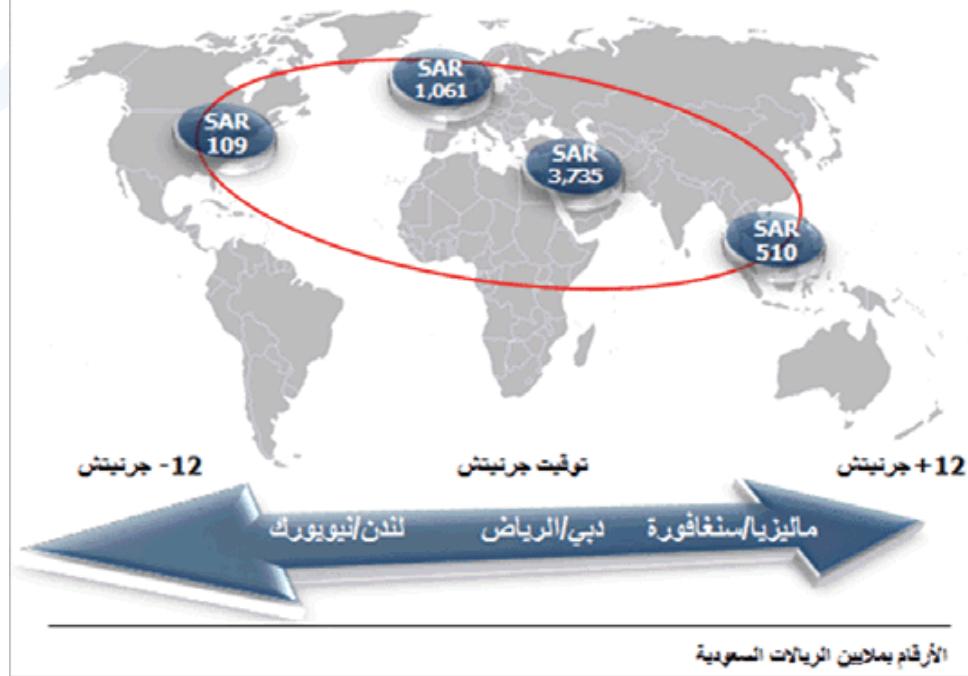
## 11.8 المرباحات الإسلامية القائمة بمنهاة عام 2012 وفقاً لتواريخ الاستحقاق

المرباحات الإسلامية بمنهاة عام 2012 تمثل مبلغ وقدره 2,003 كمليون ريال سعودي، وتشكل مرباحاً ثانياً من بنوك تجارية محلية ودولية، مضمونة مقابل ممتلكات عقارية، على شكل مرباحات 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 دفعات واحدة ودفعات تسدد بشكل شهري أو بربع سنوي أو نصف سنوي. كما هو مفصل أدناه

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

## 11.9 التوزيع الجغرافي لحملة الصكوك بمختلف الأسواق المالية قبل سداد الأصدار الثاني 2012

### أدوات مالية متداولة بالأسواق المالية حول العالم 7/24



يبين الرسم أعلاه، تنوع التوزيع الجغرافي لمستثمر 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 الاستثمارية بالمنطقة، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية المتميزة مثل بريطانيا وسويسرا وهونج كونج ولوكسمبورج ،... 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" بالأسوق الأمريكية ، يتركز التوزيع الجغرافي لمستثمر الصكوك 2015 بشكل كبير بالأسواق الدولية حيث يأتي بالمرتبة الأولى، دولة بريطانيا، لما تمثله مدينة لندن من أهمية مركز المالي 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 متتطور يقدم خدمات المصرفية الخاصة وإدارة الثروات والمحافظة للمستثمرين العائدين الدوليين، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية مثل البحرين ومالطا وهونج كونج ولوكسمبورج ... 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 اعضاء 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 إنابة 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 وأى تباطؤ طويل الأجل يمكن أن يؤشر سلباً على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين الذين قد يؤثر عدم التزام أياً منهم بالاتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثير الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأى زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.

## 14.1 تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام 2012، مجلس إدارة مكون من 10 أعضاء، منهم عضو تنفيذي وأربعة غير تنفيذين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية بع سنية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. هذا وقد عقد المجلس أربعة إجتماعات 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 الجار الله	عضو	مستقل	4	الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)
عبد العزيز 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 عبد الرحمن القاسم	عضو	مستقل	3	-
عبد الرحمن بن عبد العزيز 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

الجتماع الرابع 2012/07/7	الجتماع الثالث 2012/06/26	الجتماع الثاني 2012/05/28	الجتماع الأول 2012/02/29	اسم العضو
حضر	حضر	حضر	حضر	يوسف بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	حضر	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	حضر	هذلول بن صالح الهذلول
حضر	حضر	حضر	-	خالد بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	حضر	طارق بن محمد الجار الله
حضر	حضر	حضر	حضر	عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	-	ماجد بن رومي الرومي
-	حضر	حضر	-	عبدالكريم بن حمد الباطين
حضر	-	حضر	حضر	ماجد بن عبد الرحمن القاسم
حضر	-	حضر	حضر	عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين

## 14.3 لجان مجلس الإدارة

### 14.3.1 أولاًً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

- 1- يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- 2- طارق بن محمد الجار الله عضواً
- 3- عبداللطيف 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 دراسة طلبات الاستثمار بالتعاون مع لجنة الاستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقديم 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 الإدارات 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 لأداة توثيق صكوك الشركة والتأكد من أن جميع أصول وعقارات الشركة بإسمها، وأن هناك مستند نظامي يحفظ أصول الشركة وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 اثنى عشر اجتماعاً.

#### 14.3.2 ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

- |        |                               |
|--------|-------------------------------|
| رئيساً | 1- طارق بن محمد الجار الله    |
| عضوأ   | 2- يوسف بن عبدالله الشلاش     |
| عضوأ   | 2- عبد الكري姆 بن حمد البابطين |
| عضوأ   | 4- ماجد بن عبد الرحمن القاسم  |

#### مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية من أجل التتحقق من مدى 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 للملحوظات الواردة فيها، والتقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي ومواقع الضعف التي يتم اكتشافها. التوصية بإستبقاء أو فصل المراجعين الخارجيين وإعتماد شروط تعينهم ومكافأتهم التي تتم مصادقها 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 واستقلالية 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. الاطلاع بمسؤولية الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات ومراجعة تقارير إدارة المراجعة الداخلية للتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية. التأكيد من التزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظمية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التشاور مع مسئولي الإدارة والمراجع الخارجي بخصوص النشرات الصحفية حول إيرادات الشركة بالإضافة إلى دليل المعلومات المالية والإيرادات الذي يقدمه مؤسسات التحليل المالي ووكالات التقييم. وقد وقد عقدت اللجنة خلال عام 2012 أربعة اجتماعات.

#### 14.3.3 ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

- |        |                                |
|--------|--------------------------------|
| رئيساً | 1- عبداللطيف بن عبدالله الشلاش |
| عضوأ   | 2- يوسف بن عبدالله الشلاش      |
| عضوأ   | 3- هذلول بن صالح الهذلول       |

#### مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشيح لعضوية مجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لاحتياجات عضوية مجلس من المهارات المناسبة. مراجعة هيكل مجلس والتوصيات بشأن التغييرات/التعديلات التي يجب إجراؤها. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس ومقترنات 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:

- |        |                                |
|--------|--------------------------------|
| رئيساً | 1- يوسف بن عبدالله الشلاش      |
| عضوأ   | 2- عبداللطيف بن عبدالله الشلاش |
| عضوأ   | 3- ماجد بن رومي الرومي         |

- 4 - عبد العزيز بن عبدالله الشلاش  
5 - خالد بن عبدالله الشلاش

#### 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 إستراتيجية 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 ل بهذه 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 (بالي ريال السعودي)	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذي/ المستقلين	كبار التنفيذيين من من تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم 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	العدد	نسبة بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي العام نهاية العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	83,989,083	7.78%	7.78%	0	83,989,083	83,989,083	مباشرة
هذلول بن صالح البذلول		4,082,803	0.38%	0.38%	1,962,803-	2,120,000	2,120,000	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	67,869,135	6.28%	6.28%	34,980,653-	32,888,482	32,888,482	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش		0	0.00%	0.00%	4,923,336	4,923,336	4,923,336	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	9.11%	9.11%	0	98,352,745	98,352,745	مباشرة
طارق بن محمد الجار الله		6,832,495	0.63%	0.63%	6,832,495-	0	0	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	639,154	0.06%	0.06%	0	639,154	639,154	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن رومي الرومي		23,333,301	2.16%	2.16%	20,000,000-	3,333,301	0.31%	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	19,933,409	1.85%	1.85%	0	19,933,409	1.85%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبدالكريم بن حمد البابطين		10,174,344	0.94%	0.94%	10,174,344-	0	0.00%	مباشرة
عبد الرحمن بن عبد العزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	11,420,182	1.06%	1.06%	11,420,182-	0	0.00%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد الرحمن بن عبد العزيز الحسين (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)		9,718,756	0.90%	0.90%	5,235,756-	4,483,000	0.42%	مباشرة
عبد الرحمن بن عبد العزيز الحسين (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	7,000,090	0.65%	0.65%	6,998,090-	2,000	0.00%	مباشرة
أحمد بن صالح الدخيلان	المدير المالي	1,000	0.00%	0.00%	0	1,000	0.00%	مباشرة
أناند راهيجا		19	0.00%	0.00%	0	19	0.00%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
الإجمالي	المدير العام	482,786,112	44.70%	44.70%	136,555,784-	346,230,328	32.06%	-

17 وصف لأي مصلحة تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم 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 تبيّنها كما يلي: وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتلك الحقوق.

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	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 ب أنها النظام الذي يتم من خلاله توجيه وادارة أعمال الشركة ومراقبتها على أعلى مستوى وتعزيز قدراتها على تحقيق الاهداف الاستراتيجية طويلة الاجل وذلك من خلال الالتزام بتطبيق سياسات واجراءات عمل الشركة والامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية.

يؤمن مجلس ادارة الشركة بأن وجود برنامج حوكمة ملائم للشركة أمر بالغ الاهمية حيث يحافظ على سلامة اعمال الشركة ويعزز ثقة المستثمرين فيها وبناء عليه يسعى مجلس الادارة بانتظام لتحسين فعالية واداء نظام الحوكمة من خلال مراقبة أداء اللجان التابعة لمجلس الادارة.

على مدار السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 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 واداء أعمالها مع التركيز على الالتزام بكل ما يصدر من أنظمة وقوانين في مجالها.

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

هذا وقد طورت الشركة عبر السنين سلسلة من الارشادات وأفضل الممارسات لتعزيز الشفافية والكشف عن المعلومات بالوقت والدقة المناسبين وذلك في ما يتعلّق ببياناتها المالية واداءها التشغيلي وادارتها ونظام الحوكمة المعتمد لديها. قامت الشركة خلال العام 2012 بتحديث عدة سياسات وصل عددها الى 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 يبيّن أن طريقة التصويت على بند إختيار أعضاء مجلس الادارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

إدارة المراجعة الداخلية تتبع هيكلياً مجلس 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 مباشرةً 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 واجراءات الرقابة الداخلية.

## 20 نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية بدار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة وموظفو الشركة، وقد تم إعداده ليستهدف معالجة المخاطر، كما يستهدف كفاءة وفاعلية 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 داخلية 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 التأكيد من كفاءة وفعالية النظام.

## توفير الكفاءات اللازمة للموظفين

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

## 20.2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

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

## 21 علاقات المستثمرين

بعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي ذات أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. خلال العام اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي 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.

وهدف تحسين فاعلية الاتصال بالمستثمر والمحلل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المحلية والعالمية الذين يقومون بالتحليلاً والتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف التأكيد من فاعلية التواصل بشكل دوري إيماناً من إدارة الشركة بأهمية الأفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهم 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 والمساهم 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 توسيعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فاعلية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية وقد عبرتاجد الشركة بهذه الفاعليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وايضاً صاح الفرصة المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمرها 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. يعتبر 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 والأمنية 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 المنشآت الفكرية التي تتصدى بالتحليل والتشخيص لقضايا القطاع العقاري والاسكان وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل ابرزها كان مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الاسكانية بالمملكة التينظمتها 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 المعرف 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 متطرفة من الوحدات السكنية العصرية، ذات مواصفات ومعايير رفيعة المستوى.

وتؤكد هذه المشاركات على مكانة وسمعة "دار الأركان" وتبؤها 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 العقاري الخامس عشر- الرياض

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والتطوير العقاري 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 الإسكاني في المملكة دعماً حكومياً غير مسبوق مما يحتم على القطاع الخاص مواكبة هذه الدعم في تلبية الطلب السكاني الكبير، وتحرص دار الأركان على الاضطلاع بمسؤوليتها الوطنية نحو المساهمة في توجهات الدولة الإسكانية من خلال المضي قدماً نحو تحقيق أهدافها الرامية إلى إنشاء بيئة 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 إفريقيا 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 توسعها التوأجد وافتتاح فروع لها في المملكة.

## 23 الموارد البشرية

في ظل الاهتمام البالغ الذي توليه إدارة الشركة في عملية جذب واستقطاب أفضل الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها وحيث تستعين بهم في مواجهة تحديات العمل الآتية 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 ومنهم أفضل المنافع والتعويضات.
- المشاركة في يوم المهنة بالجامعات السعودية لاستقطاب الطلبة السعوديين المتميزين المجالات المالية والهندسية ومجال التسويق.
- تم خلال العام 2012 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 2012 مراجعة سياسات الموارد البشرية الداخلية وتحديثها حتى تضمن إدارة الشركة ملائمتها للتطور الذي يشهد له سوق العمل السعودي.
- خلال العام 2012 وسعت إدارة الشركة نطاق منافع التأمين الصحي لكافة العاملين وأسرهم المباشرة، لا سيما أن خدمات التأمين الصحي تتم عبر شبكة من المراكز الطبية المتميزة
- تم تقييم الأداء السنوي لجميع موظفي الشركة بنتهاية عام 2012م وتم رصد الأهداف التي يجب تحقيقها في العام المقبل. بلغ عدد القوى العاملة في الشركة 350 بنتهاية 2012

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

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

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 إسکاني لعام (2012) في المملكة».
- الفوز بجائزة الامتياز العقاري (2012) من (EUROMONEY) «أفضل مطور سكني بالمملكة».

