



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي
في 2014/12/31م

5	1 كلمة رئيس مجلس الإدارة
7	2 أعمال وأنشطة الشركة
7	2.1 الشركات التابعة
7	2.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع
7	2.1.2 شركة دار الأركان للعقارات
7	2.1.3 شركة دار الأركان للاستثمار
7	2.1.4 شركة صكوك دار الأركان
7	2.1.5 شركة صكوك الأركان
8	2.1.6 شركة ثوابت الاستثمار
8	2.1.7 شركة دار صكوك الدولية
8	2.1.8 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
8	2.1.8.1 شركة تطوير خزام العقارية
8	2.1.8.2 شركة الخير كابيتال السعودية
8	3 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
9	3.1 التطوير العقاري
9	3.2 إدارة الأملاك والتأجير
9	3.3 الأنشطة الاستثمارية
9	4 نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي
9	4.1 الإقتصاد السعودي
10	4.2 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي
13	4.3 تفعيل أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع
15	5 نموذج العمل للشركة
17	6 الإستراتيجية
20	7 تطوير العقارات السكنية والتجارية
20	7.1 الأولى على قائمة فوربس الشرق الأوسط لشركات القطاع العقاري لأفضل 500 شركة بالدول العربية للعام 2014م
21	7.2 مشروع جمان
22	7.3 مشروع شمس الرياض
24	7.4 مشروع شمس العروس
25	7.5 مشروع التلال
26	7.6 مشروع تطوير قصر خزام
27	8 إدارة الأملاك والتأجير
27	8.1 نظرة عامة
28	8.2 أحداث مهمة بإدارة الأملاك والتأجير خلال العام 2014م
28	8.2.1 الاستحواذ على أصول تأجير
28	8.2.2 اتفاقيات التأجير الرئيسية التي أبرمتها الشركة خلال 2014م
28	8.2.2.1 مجمع المصيف

29	8.2.2.2 مجمع القصر
29	8.2.2.3 القصر مول
29	8.2.2.4 التلال
30	8.3 المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة
30	8.4 وصف لمحفظة أصول التأجير
30	8.4.1 مجمع القصر
32	8.4.2 القصر مول
33	8.4.3 أبراج العزيزية
34	8.4.4 مجمع فلل المصيف
34	8.4.5 مجمع فلل التلال
35	9 القوائم المالية
35	9.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2010م إلى 2014م
36	9.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2010م إلى 2014م
38	9.3 النتائج التشغيلية
38	9.3.1 الإيرادات
39	9.3.2 تكلفة الإيرادات
39	9.3.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة
39	9.3.4 مصاريف التمويل
39	9.3.5 صافي الإيرادات/(مصاريف) لأخرى
39	9.3.6 صافي الدخل
39	9.4 السيولة و الموارد الرأسمالية
40	9.4.1 التدفق النقدي
40	9.4.2 نفقات المشروعات والاستثمارات
40	10 سياسة توزيع الأرباح
41	11 البرنامج التمويلي
41	11.1 استراتيجية التمويل
42	11.2 المديونية
42	11.2.1 زيادة في التمويل بنهاية العام 2014م
43	11.3 نظرة على إصدارات و سداد الصكوك في 2014م
43	11.3.1 سداد إصدار الصكوك الثالث
43	11.3.2 إصدار الصكوك السابع
44	11.3.3 السداد الجزئي المبكر لإصدار الصكوك الرابع
44	12 تعاملات الأطراف ذات العلاقة
44	12.1 الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"
45	12.2 شركة تطوير خزام العقارية
45	12.3 بنك الخير
45	12.4 الخير كابيتال

13	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة	45
14	التنظيم والإدارة	46
14.1	تكوين مجلس الإدارة	46
14.2	سجل حضور اجتماعات المجلس	47
14.3	لجان المجلس	47
14.3.1	اللجنة التنفيذية	48
14.3.2	لجنة المراجعة	48
14.3.3	لجنة الترشيحات والمكافآت	49
15	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	49
16	وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربانهم في أسهم الشركة أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأي تغير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال العام 2014م..	50
17	وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربانهم) أبلغوا الشركة بتملكهم 5% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام 2014م.	51
18	حوكمة الشركة	51
18.1	جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات للعام 2014 لأفضل الشركات بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا	52
19	المراجعة الداخلية	52
20	نظام الرقابة الداخلية بالشركة	52
20.1	عناصر نظام الرقابة الداخلية:	53
20.2	نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة	53
21	علاقات المستثمرين	53
22	الموارد البشرية	54
23	توكيد الجودة	55
24	خدمات البيئة والمجتمع	56
24.1	جائزة المسؤولية الاجتماعية لأفضل الشركات بالمملكة العربية السعودية للعام 2014م.	57
25	مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2014م	57
25.1	اليوم العالمي لمكافحة المخدرات 2014م.	57
25.2	حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان 2014	57
25.3	مهرجان الرياض للتسوق والترفيه للعام 1435هـ - 2014م.	58
25.4	معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السابع عشر 2014م.	58
26	إقرارات مجلس الإدارة	58
27	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2014م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.	59
28	الجوائز	59
28.1	ورلد فاينانس تمنح دار الأركان لقب الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط للعام 2014	59

1 كلمة رئيس مجلس الإدارة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين. نحمده سبحانه وتعالى الذي وفقنا لتحقيق قدر كبير من أهداف وتطلعات الشركة خلال العام المنصرم. ويسرني بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن أضع بين أيديكم تقرير الشركة السنوي لعام 2014م.

وبفضل الأساس المتين الذي تنفرد به الشركة منذ نشأتها ونموذجها الاستثماري الذي يستلهم الماضي ويتأمل الحاضر ليستشرف آفاق المستقبل، وعلى الرغم من أن المناخ الاقتصادي العالمي يزخر بالتحديات ويتسم بالقلق وعدم الاستقرار، فقد واصلت الشركة أداءها المتميز واحتفاظها بريادة قطاع العقار السعودي خلال العام. فقد حققت الشركة جملة من الإنجازات كحصيلة للجهود التي بذلت على مدار العام واصلت فيه الشركة تنفيذ خططها الاستراتيجية لمزيد من النمو، فقد شهد العام 2014م تقدماً كبيراً في تنويع قاعدة تأجير الأصول، بالإضافة إلى استثمارات بنسب أقل خارج نطاق القطاع العقاري، كاستثمارات مالية في الأسهم والسندات والصكوك. وهذا يعني أن الشركة تسير نحو خلق ما نسبته 50% من الأرباح عبر عناصر أخرى إضافة إلى التقليدية منها في التطوير العقاري مثل الأراضي الخام والأراضي المطورة ومبيعات المباني الجاهزة.

كما شهد العام 2014م، كما خطط له، تحسناً في مستويات التشغيل ومعدلات نمو كبيرة في إيرادات التأجير مع جلاء الرؤية في خطط التأجير وإدارة الممتلكات. وكذلك تحقيق تقدم مطرد في النشاط التطويري (كالتقدم الكبير في المبيعات بمشروع شمس العروس، بجانب ما تحقق من تقدم في البنى التحتية لمشروع شمس الرياض).

كما تم بحمد الله إنجاز ما خطط له خلال العام من تطوير هيكلية الشركة إدارياً ومالياً وفنياً بما يتناسب والمستجدات والتطور في مهام ومنتجات الشركة. كما عملت الشركة خلال العام على تحديث خطط واستراتيجيات تقنية المعلومات بما يلي احتياجات الشركة التشغيلية ويعينها على تطبيق المواصفات والمعايير لتنفيذ خطط وسياسات واجراءات تقنية المعلومات لزيادة فاعلية التحكم ومراقبة البيانات ومتابعة مؤشرات الأداء. كما استقطبت الشركة مزيداً من الكفاءات البشرية المتمكنة والتي تتمتع بالمهنية والحرفية العالية لتحقيق ما تصبو إليه الشركة من أهداف.

كما اختتم العام بوضع ممتاز للميزانية مع نمو مطرد لقاعدة الأصول والأسهم والسيولة النقدية، بالإضافة إلى ما تحقق من سجل متميز لشركة دار الأركان لدى أسواق المال العالمية مكّنها من إقفال إصدارها السابع من الصكوك بعوائد جيدة.

ومن الجدير بالذكر أن استحقاقات الدين موزعة بطريقة جيدة مع إدارة جيدة للسيولة النقدية، وتوفر متطلبات سداد مستحقات الصكوك القادمة مما أهل شركة دار الأركان للحصول على تصنيف بدرجة Ba3 من مؤسسة التصنيف الائتماني "موديز" في أغسطس 2014م، والتي أشارت إلى أن التحسن في تصنيف الشركة يعكس قوة نشاطها التجاري، وتمتعها بقيمة كبيرة من الأصول تشمل حقيبة دخل متجدد وتعكس سياسة مالية محافظة تشمل تمويل استحقاقات الديون القادمة.

وخلال عام 2014م، بدأت شركة دار الأركان خططها بتدشين مشروعها الجديد (جُمان) بالمنطقة الشرقية. والذي سيكون الوجهة السياحية الأولى في المنطقة الشرقية من خلال تطوير منطقة جاذبة ذات أسلوب حياة مميز تضم بين جنباتها مناطق إسكانية وتجارية وطبية وتعليمية وترفيهية متقدمة. ومما لاشك فيه، أن المشروع سيشكل محطة مهمة في مسيرة النمو طويلة الأمد لشركة دار الأركان.

ومن المأمول أن يحقق المشروع عوائد اقتصادية واجتماعية كبيرة على المنطقة الشرقية، والتي هي بحاجة ماسة لمشاريع بهذا الحجم والمستوى التطويري وبالمواصفات العالمية التي تلتزم بها شركة دار الأركان.

وتستهدف الشركة تحقيق نمو بنسبة 10% في العام 2015م، تفاعلاً بجاذبية السوق العقاري السعودي للسنوات الخمس القادمة، حيث يتميز بوجود فرص استثمارية واعدة سواء في القطاع السكني أو التجاري أو السياحي، وذلك بدعم من تسارع النمو السكاني ووجود فجوة إسكانية كبيرة، إضافة إلى ما يمر به السوق من إصلاحات هيكلية وتشريعية تعزز من جاذبيته الاستثمارية.

وتجدر الإشارة إلى أنه لم يكن ذلك ليتحقق دون وجود مناخ استثماري متطور هيأته حكومة المملكة العربية السعودية، بقيادة خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، والتي لا تألوا جهداً من تمكين القطاع الخاص من لعب دور محوري في تحقيق الأهداف التنموية.

وبالمقابل، فإنه لا بد من توضيح ما واجهته دار الأركان من تحديات كان أهمها استمرار طول فترة الحصول على التصاريح من قبل الجهات المختصة والتي امتدت في بعض الأحيان لسنوات، مما يجعل المشروعات تستغرق سنوات طويلة ويؤثر وبشكل مباشر على أعمال الشركة وخططها الاستراتيجية بشكل عام.

وبهذه المناسبة، أتوجه بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين بالشركة على جهودهم المخلصة لتنفيذ إستراتيجية الشركة والعمل على تحقيق أهدافها وغاياتها، والذين كان لتعاونهم المثمر ودورهم الفعال أبلغ الأثر في تعزيز مكانة الشركة وتبنيها مكانة مرموقة في ريادة القطاع العقاري بالمنطقة.

ولا يفوتني بهذه المناسبة أن أتقدم بالشكر لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة الغالية التي أولونا إياها ونؤكد لهم التزامنا بتكريس كافة جهودنا المستقبلية لمواصلة تعزيز مكانة الشركة كأكبر مطور عقاري بالمملكة العربية السعودية، سائلاً المولى عز وجل أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير، إنه نعم المولى ونعم النصير.

يوسف بن عبدالله الشلاش

رئيس مجلس الإدارة

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 إلى شركة 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، وقد أسست عدداً من الشركات التابعة لها ذات مسؤولية محدودة 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 برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 1429/3/28هـ الموافق 2008/4/5م، 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 برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25هـ الموافق 2008/7/28م، 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 برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 1429/3/28هـ الموافق 2008/4/5م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها.

2.1.4 شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 1429/9/16هـ الموافق 2008/9/16م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

2.1.5 شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، 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 شركة ثوابت الاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275449 بتاريخ 1430/10/30 هـ الموافق 2009/10/19 م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

2.1.7 شركة دار صكوك الدولية

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره 500,000 ريال سعودي، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010275448 بتاريخ 1430/10/30 هـ الموافق 2009/10/19 م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

2.1.8 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

2.1.8.1 شركة تطوير خزام العقارية

تأسست شركة تطوير خزام العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك (49%)، وشركة دار الأركان للتطوير العقاري 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 في مدينة جدة وتعمل في المملكة العربية السعودية وتعمل في التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام).

2.1.8.2 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، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ 300 مليون ريال سعودي، ومقرها الرئيس في مدينة الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.

3 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم جميع عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسية في منطقة جغرافية واحدة وهي:

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 2014م بما قيمته 2,931 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 95.92% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 2,822 مليون ريال سعودي تمثل 96.28% من إجمالي إيرادات عام 2013م.

3.2 إدارة الأملاك والتأجير

إيرادات إدارة الأملاك والتأجير تمثل ثاني أكبر شريحة تأثيراً في إيرادات الشركة كما أنها الأسرع نمواً أيضاً. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. خلال العام 2014م، أسهمت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير بمبلغ 125 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 4.08% من إيرادات الشركة مقارنة بـ 108 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 3.68% من إيرادات الشركة في عام 2013م.

3.3 الأنشطة الاستثمارية

إيرادات الأنشطة الاستثمارية تتمثل في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2014م لم يكن لهذه الأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها مثلت 2.78% من صافي الربح الإجمالي للشركة. كما حققت الشركة إيرادات أخرى غير تشغيلية نتجت عن ربح ودائع إسلامية بلغت حصيلة أرباحها خلال العام 2014م 47 مليون ريال، تمثل 8.2% من صافي الدخل مقارنة بما تم تحقيقه خلال العام 2013م، حيث بلغت 39 مليون ريال مثلت 5.8% من صافي الدخل.

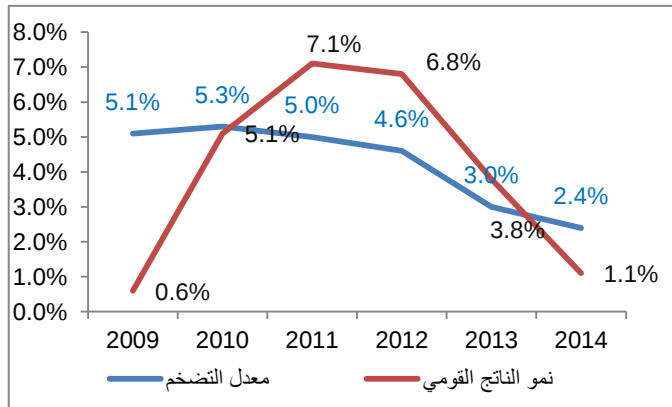
4 نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

4.1 الإقتصاد السعودي

شهد العام 2014م نمواً غير مسبوق في الانفاق الحكومي (حيث بلغت نفقات الميزانية الفعلية 1.1 تريليون ريال سعودي). وعلى الرغم من انخفاض السعر العالمي للنفط بنهاية العام 2014م بسبب زيادة المعروض وتباطؤ الاقتصاد العالمي؛ حافظت المملكة العربية السعودية على وضع مالي قوي جداً مع احتياطات كثيرة ومرونة مالية كبيرة بالموازنة العامة. وقد مكن كل ذلك الحكومة السعودية من المحافظة على سياساتها المالية التوسعية للسنة الثامنة على التوالي منذ العام 2008م وتوضيح تقديرات النفقات الحكومية للعام 2015م ما قيمته 860 مليار ريال مما يعكس التزام الحكومة بالاستمرار في دعم الاقتصاد المحلي وحمايته من تذبذب أسعار النفط.

تستمر خطط الإنفاق الحكومي في التركيز على تطوير مشاريع في قطاعات التعليم والصحة والإسكان والأمن والخدمات الاجتماعية والبلدية، والمياه والصرف الصحي، والطرق والتكنولوجيا، ودعم البحث العلمي وتعزيز الفرص الاستثمارية. ومن المتوقع أن تعزز السياسات المالية التوسعية بالمملكة من زيادة دعم ازدهار الاقتصاد الوطني خلال الأعوام القادمة والتي يتوقع أن تنعكس بشكل واضح على كافة القطاعات الاقتصادية، خاصة المتعلقة بالمستهلكين.

الملف الإقتصادي السعودي



الوصف	2013	2014
إجمالي الناتج المحلي (مليار ريال سعودي)	2,794	2,821.7
إجمالي الناتج المحلي الحقيقي (نسبة التغير)	3.8%	1.09%
التضخم	3.0%	2.7%
إجمالي الناتج المحلي للفرد (ريال سعودي)	93,177	91,703

المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي - التقرير الإحصائي السنوي

4.2 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يقود سوق العقار السعودي عدة عوامل نذكر منها:

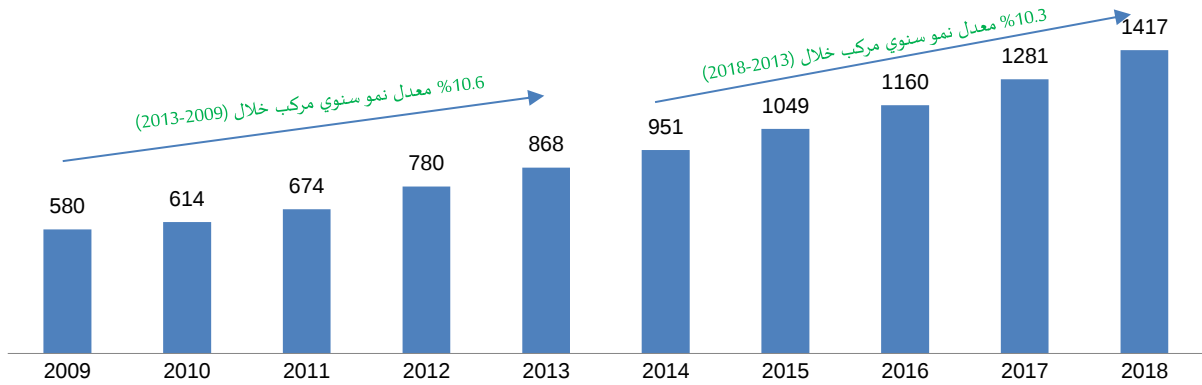
- اقتصاد صحي متنوع بعيداً عن النفط.
- دخل أسري متزايد بأسرع من خطى التضخم.
- السياسات الحكومية.
- تنامي سكاني متسارع.
- تركيبة سكانية شابة حيث أن 50% من إجمالي السعوديين هم دون الخامسة والعشرين.
- توجه حضري.
- انخفاض متوسط حجم الأسرة.
- تطور هياكل التمويل لمشتري المساكن والمطورين.
- اتجاهات الطلب على الشقق مقارنة بالطلب على الفلل.
- تكاليف الأرض.

على الرغم من أنه بنهاية العام 2014م انخفض السعر العالمي للنفط بسبب زيادة المعروض وتباطؤ الاقتصاد العالمي، حافظت المملكة على تأثير حاسم في إمدادات الطاقة بالعالم، وأعربت الحكومة عن ثقتها من أن هذه التقلبات مؤقتة ولا تعرض إيراداتها للخطر.

يعتبر النمو القوي في الدخل المتاح بجانب مبادرات التمويل الحكومي مثل التسهيلات الممنوحة من قبل صندوق التنمية العقارية هي المحفز الرئيسي للطلب على المساكن.

نمو دخل الأفراد

مليون ريال



تمثل فئة الشباب أكثرية السكان في المملكة العربية السعودية، حيث أن 51% من هؤلاء السكان هم دون الخامسة والعشرين (حتى فبراير 2012م)، و 70% من السكان دون الخامسة والثلاثين و 32% دون الخامسة عشر. وبحسب تقرير صندوق النقد الدولي للعام 2013م فإن 1.6 مليون مواطن شاب من دول الخليج (السعودية، البحرين، عمان، الكويت، قطر، والإمارات العربية المتحدة) سوف يدخلون إلى سوق العمل ما بين عام 2013 و 2018م. هذه الفئات الشابة الفئة العمرية للكبار تمثل الجزء الأكبر من السكان فيما يقرب من 15.2 مليون نسمة، سيشكل هذا الجزء الديموغرافي الهدف الذي يسعى لشراء المساكن. وعلاوة على ذلك فإن معدل النمو السكاني سوف يبقى ثابتاً عند 2.6% نظراً لدخول شريحة كبيرة من السكان سن الزواج.

وسيتعزز سوق الإسكان من خلال تبني تغيير في المعايير الثقافية تسبب انخفاض في متوسط حجم الأسرة. فقد جاء في تقرير للبنك الأهلي تحت عنوان "نظرة عامة على قطاع المساكن السعودي" تقديرات تشير إلى أنه بحلول العام 2020م سيصبح متوسط حجم الأسرة في المملكة 5.28 فرد حيث هناك المزيد من التوجه نحو الأسرة "الصغيرة" بدلا عن الأسرة "الممتدة" التي كانت سائدة ومتوارثة بالمملكة.

بحسب تقرير صادر عن "بروبرتي واير" في نوفمبر 2014م، حازت مدينة الرياض على 27% من مجمل تصاريح البناء السكني والتجاري الصادرة بجميع أنحاء المملكة ما بين عام 2003م و 2013م. وعلاوة على ذلك فقد ارتفع عدد التصاريح الصادرة بالعاصمة بنسبة

319% خلال العشر سنوات الماضية متجاوزاً ما تحقق بمناطق المملكة الأخرى والتي شهدت زيادة بنسبة 215%. ويشير التقرير إلى أنه على الرغم من ارتفاع الطلب على أنشطة تطوير الوحدات السكنية فإنه لا يزال يفوق العرض بمدينة الرياض. وفي الواقع فإن العاصمة تحتاج لحوالي 50,000 وحدة سكنية سنوياً خلال الخمس سنوات القادمة، ولديها رصيد مساكن لا يتجاوز 1.15 مليون وحدة.

في دراسة حديثة لها قدرت وزارة الإسكان أن هناك حاجة لحوالي 300,000 وحدة سكنية سنوياً في جميع مناطق المملكة لمقابلة الطلب المتزايد.

وفي طليعة استراتيجيات الحكومة لتعزيز قطاع الإسكان ما يلي:

أولاً، مبادرة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز بإنشاء وزارة الإسكان وتخصيص 250 مليار ريال سعودي من فائض ميزانية 2011م لبناء 500 ألف وحدة سكنية على أن تحدد آليات توزيعها وتطويرها من قبل وزارة الإسكان. هذا البرنامج في طور التنفيذ من خلال خطة حيث يتم تشييد البنية التحتية بموجب عقد مع وزارة الإسكان على الأراضي التي تملكها الدولة، ودعوة المطورين بالقطاع الخاص للمشاركة في البناء الرأسي.

ثانياً، يقوم صندوق التنمية العقارية بتقديم قروض بدون فوائد لدعم بناء وتملك المساكن. أنشئ صندوق التنمية العقارية في العام 1974م، ومنذ ذلك الحين تم منح 443,842 قرضاً خاصاً و 2,488 قرضاً استثمارياً بقيمة إجمالية 120,144 مليون ريال سعودي مما نتج عنه بناء 555,860 وحدة سكنية بحسب معلومات صادرة عن وزارة الإسكان. (الأرقام تحت للمراجعة وهي لا تتوافق مع آخر تقرير موجود على موقع صندوق التنمية العقارية والخاص بالعام 2012م)

ثالثاً، تطوير البيئة التشريعية العقارية بشكل يوفر الآلية المناسبة لتشجيع الاستثمار في القطاع العقاري. وتعتبر الموافقة على نظام الرهن العقاري بمنصف عام 2012م واحدة من الإصلاحات الهيكلية والتشريعية الهامة التي يتوقع أن تحدث نقلة نوعية في البيئة التشريعية العقارية في العام 2013م، أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي لوائح لثلاثة من قوانين الرهن العقاري الخمس وهي قانون التمويل العقاري وقانون التأجير التمويلي والإشراف على قانون شركات التمويل. مع خطوات إيجابية نحو تطبيق هذه اللوائح، وبنهاية عام 2014م قامت مؤسسة النقد العربي السعودي بمنح 37 ترخيص لمصارف سعودية وشركات تمويل لممارسة التمويل العقاري وفقاً للوائح الجديدة التي تم إقرارها، كما أن هناك 14 طلب آخر في مراحل متقدمة تنتظر الموافقة. سوف ترد تعليقات على سن وتنفيذ قوانين الرهن العقاري لاحقاً في هذا التقرير.

وستساعد العوامل المذكورة أعلاه القطاع على إيجاد استثمارات بحجم كبير وإنتاج مكثف باستخدام التدفقات التمويلية من مصادر داخلية وخارجية إلى القطاع العقاري. كما أن تلك العوامل سوف تجذب الاستثمارات الخارجية والدعم الحكومي من خلال شراكة حقيقية بين الممولين والمطورين ومؤسسات الدولة بغرض تنفيذ مشروعات عقارية كبيرة ومتكاملة. وسوف تنتج هذه المشروعات العقارية أصولاً عقارية تتميز بمنافع اجتماعية واقتصادية وبيئية متعددة تعزز من قدرة القطاع على تلبية احتياجات السوق وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

4.3 تفعيل أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

حدث تطور هام في السوق العقاري خلال عام 2012م، حيث صدرت أنظمة الرهن العقاري المكونة من خمسة أنظمة هي (1) نظام التمويل العقاري (2) نظام مراقبة شركات التمويل (3) نظام الإيجار التمويلي (4) نظام الرهن العقاري (5) نظام تنفيذ الرهن. وخلال عام 2013م أصدرت مؤسسة النقد العربي السعودي "ساما" اللوائح التنفيذية التي تنظم ممارسة الأنظمة الثلاثة الأولى من الأنظمة المذكورة آنفاً، بينما لا يزال النظامان الأخيران في انتظار استكمالهما. كما بدأت "ساما" مرحلة التطبيق الفعلي خلال عام 2013م بمنح ستة تراخيص لبنوك سعودية وشركات تمويل للممارسة وفقاً لمنظومة القوانين الجديدة، في حين أعلنت أنه بنهاية العام 2014م ارتفع عدد التراخيص الممنوحة لتبلغ 37 رخصة وبالإضافة إلى المزيد من طلبات الترخيص قيد الأجراء.

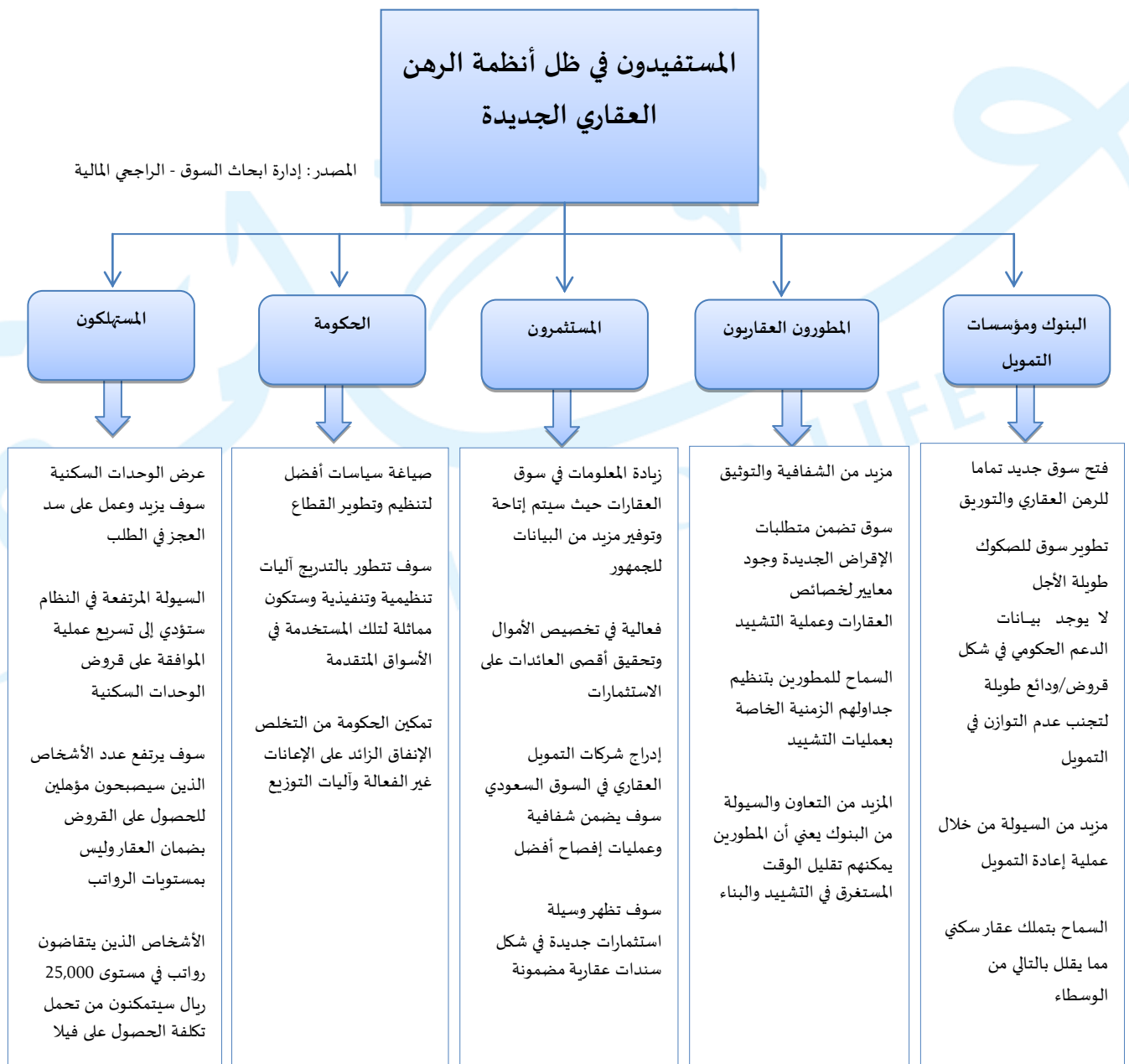
ومن المأمول أن يحدث تطبيق أنظمة الرهن العقاري تحولاً نوعياً وكمياً في قطاع التطوير العقاري بإتجاه التوازن بين العرض والطلب، والرفع من معدل المنافسة لصالح المستهلكين، وتوجه السيولة لدى المستثمرين إلى التطوير العقاري (الذي يعتبر مستودع القيمة الأكثر أماناً). حيث يعتمد نجاح التمويل العقاري على توفر معدل مقدر من السيولة في السوق 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 مليار 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 وسيتمدد تأثير القانون لتنشيط السوق العقارية بصفة عامة سواءً في مجال الأراضي المطورة أو شراء الوحدات السكنية القائمة. وسيساعد تفعيل 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. وفي حال مشاركة مؤسسات التمويل كالبنوك في التمويل العقاري، سيتمدد تأثير القانون للاقتصاد الكلي 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 الإسلامية، إذ تشير تقديرات مركز التميز العالمي للخدمات المالية الإسلامية في إرنست ويونغ، أنه من المتوقع ازدياد الطلب العالمي على الصكوك الإسلامية بمعدل ثلاثة أضعاف بحلول العام 2017م. وهذه الطفرة الهائلة في الطلب تُعزى 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 الملاحة المالية العالية، كما تعتبر المؤسسات التقليدية من المستثمرين الأساسيين في منتجات الصكوك.

ويقدر تقرير البنك الأهلي حجم الاستثمار المتوقع في قطاع الإسكان خلال الأعوام 2011م- 2020م يتمثل في تشييد 2.4 مليون وحدة سكنية بما قيمته 1.3 تريليون ريال (أي ما يعادل 345 مليار دولار). وهذا يشير للفرص العديدة المجدية التي ستهيأ للمطورين والمستثمرين، كما يشير لحجم الإنفاق الذي ينبغي أن تضطلع به الحكومة والقطاع الخاص لسد العجز في العرض ومواجهة الطلب المتزايد. فضلاً عن أن 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 الفرص لتطوير فكره الاستثماري لكي يستوعب كافة متطلبات الحياة العصرية ومعطيات الواقع المائل، والأخذ في الاعتبار المتغيرات التي قد تحدث مستقبلاً. إن العوامل المذكورة آنفاً ستعين هذا القطاع على أن يؤسس استثماراته على اقتصاديات الحجم الكبير والإنتاج المكثف من خلال المعدل المأمول لانسحاب 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 أصولاً عقارية تسهم بتعدد المنافع الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وهذا هو السبيل لتعزيز قدرة هذا القطاع على الوفاء بحاجة السوق وإحداث التوازن المطلوب بين العرض والطلب.



التأثير المحتمل لأنظمة الرهن العقاري الجديدة

المصدر: إدارة أبحاث السوق - الراجحي المالية



5 نموذج العمل للشركة

تبنى الشركة نموذج عمل يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على مبدأ تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة، ولذلك تستثمر الشركة موارد مالية مقدرة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. وفي هذا السياق، تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المراكز الحضرية الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) وتحقيق قيمة مضافة باكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير. وتتم عمليات التطوير بعدة مراحل تتبع هيكل إنتاجي دقيق يؤمن تحقيق قيمة مضافة في كل مرحلة كالتالي:

المنتج	المدخلات	مرحلة التطوير
أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال عرض استثمار مجدي	- أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية النظامية. - شراء الأرض. - استثمار الأرض. - مقترح استثمار الأرض (مقترح استثماري مجدي).	1 الحصول على الأرض
هيكل مشروع شاملاً توزيع للموارد وخطة عمل فاعلة	- تنظيم المشروع. - تحديد إستراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع. - تحديد إستراتيجية وإجراءات إدارة المشروع.	2 تخطيط المشروع

	تخصيص الموارد.		
3	تطوير الموقع	— التصميم والتخطيط. — الحصول على التراخيص اللازمة. — إزالة الموانع وتجريف الموقع. — أعمال الحفر والردم. — تخطيط الأرض.	قطع أراضي شبه مطورة
4	تطوير البنية التحتية	— المواد والتقنية. — رصف الطرق وممرات المشاة. — أعمال التشجير. — إعداد شبكات الخدمات المختلفة.	قطع أراضي مطورة بالكامل
5	تطوير البنية الفوقية	— التصميم. — خطة الإنشاء. — المواد والتقنية. — الاختبار ومعالجة الأعطال المحتملة.	وحدة سكنية شبه جاهزة
6	التشطيب والديكور	— تشكيل وتغطية مرافق السكن والإقامة. — أعمال السيراميك والميكانيكا والكهرباء. — الأعمال الخشبية. — أعمال اللباسة والدهان. — أعمال الديكور الداخلية والخارجية.	وحدة سكنية أو تجارية جاهزة للإيجار أو البيع
7	خدمات ما بعد البيع أو التأجير	— صيانة مجانية لمدة عام. — ضمان على الهيكل الإنشائي تمتد لمدة ١٠ أعوام. — تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الدورية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة لذلك. — القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل. — القيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة وإدارة المجمعات السكنية المؤجرة باحترافية عالية	وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة

تتراوح استراتيجيات الشركة في تطبيق نموذج العمل من مشروع لأخر، وذلك وفقاً لظروف السوق ومحددات كفاءة الاستثمار التي تعتمد على عوامل اجتماعية واقتصادية وتجارية ومالية، حيث تركز الشركة على تعزيز مواردها من ثلاث شرائح تشمل تطوير وبيع الأراضي، تطوير المباني السكنية والتجارية وبناء محفظة أصول استثمارية للتأجير. وانطلاقاً من رؤية الشركة بأن تكون أفضل مزود للحلول العقارية فالمملكة فإن الشركة تتبع أحياناً نموذج العمل بطرق متفاوتة من مشروع لآخر كما ذكرنا آنفاً، ففي بعض المشاريع تقوم بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، ومن ثم بيع المساكن للأفراد وبيع الأراضي المطورة أو شبه المطورة للشركات والمستثمرين وصغار المطورين، مما يؤدي إلى تنمية المشروع ككل وتنمية استثمارات الشركة العقارية الأخرى بجانب

المشروع، وأحياناً أخرى تنتهج الشركة التطوير الحضري الشامل ومن ثم تباع المساكن للأفراد وتحتفظ ببعض العقارات السكنية والتجارية بمحفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير. وختاماً نستطيع أن نلخص أن الميزة التنافسية لشركة دار الأركان تتمحور في تركيزها على إقامة المجمعات السكنية الكبيرة والتي تعظم من القيمة المضافة خلال مراحل التطوير كالتالي:

التطوير الأفقي

- استهداف المشاريع المرغوبة وذات القيمة من خلال الإستحواذ أو اتفاقيات الإدارة.
- إعداد خطط التطوير التي تحوي مزيجاً من العناصر المتميزة، وتصميم المخطط الرئيس والحصول على الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة.
- تشييد البنية التحتية الرئيسة.
- السعي لتشكيل تحالفات تعاون استراتيجية مع المطورين الآخرين من أجل تعظيم قيمة العقارات.
- بيع الأراضي لمطورين آخرين وللمستثمرين والمستهلكين النهائيين.

التطوير الرأسي

- تطوير وبناء مشروعات كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير بشكل كبير على القيمة في المجتمعات المحيطة بالمشروع.
- تتمثل المشاريع الكبرى التي تطورها شركة دار الأركان في: (أ) منتجات للبيع للحصول على النقد لتقليل المخاطر (وحدات سكنية)، أو (ب) أصول تشغيلية (مساحات تجارية، ومجمعات سكنية للإيجار) والتي بمجرد اكتمال بنائها تحول إلى إدارة الأملاك والتأجير لتشغيلها والحصول على عوائد من التأجير.

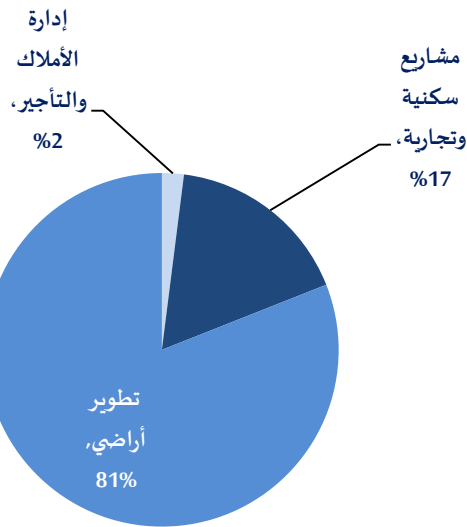
6 الإستراتيجية

استراتيجية التنوع بالأصول

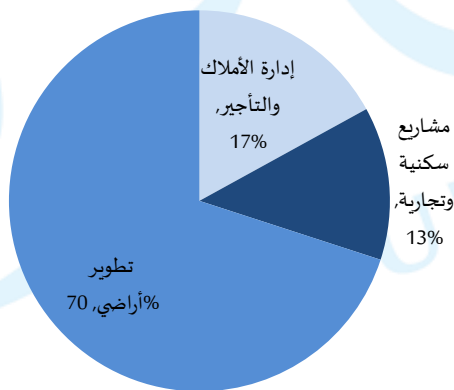
مزيج الأصول - 2007م

تبقى دار الأركان ملتزمة بأهدافها الاستراتيجية المتمثلة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمساكن ومراكز التسوق والبيئات مستهدفةً بذلك الطبقة الوسطى من المجتمع السعودي.

وقد مكنتنا قدراتنا على تطوير تلك المجتمعات من بناء عمل تجاري بأداء تشغيلي عالي ومركز مالي متقدم وسمعة طيبة في السوق السعودي.



مزيج الأصول – 2014م



لقد أوجد تطوير المجتمعات المتكاملة فرص للنمو المستمر لنشاطاتنا التجارية الثلاثة في مجال التطوير العقاري ويشمل ذلك: تطوير الأراضي، التطوير الإسكاني والتجاري، وإدارة الأملاك والتأجير والاستثمار بالأعمال ذات الصلة بالمجال العقاري.

يتمثل هدفنا في خفض المخاطر وتحقيق الاستقرار وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستمرار في تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف تدفقات أعمالنا التجارية، وذلك بخفض الاعتماد على نشاط تطوير الأراضي كرافد رئيس وزيادة الاستثمار في الأصول المدرة للدخل والاستفادة من الفرص لبناء وحدات سكنية وتجارية أكثر ضمن الخطط التطويرية للشركة.

التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في نمو الشركة

يتمثل هدفنا في الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن المجتمعات المتكاملة التي نشيدها وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع.

كما أننا نهدف لزيادة عدد الوحدات المخصصة للبيع أو التأجير وذلك بمشروعاتنا التطويرية القائمة بمشروع شمس الرياض وشمس العروس وفتح مشاريع تطوير جديدة على المدى القصير على أصول الأراضي التي نمتلكها حالياً بما يتناسب مع هدفها الإستراتيجي، أدخلت شركة دار الأركان تطوير مشروع جديد هو مشروع "جمان" بمدينة الدمام على مساحة 8.2 مليون متر مربع.

وسيمكن مشروع جمان شركة دار الأركان من تطوير بنية تحتية لمدينة مائية مع مباني سكنية وتجارية للبيع والإيجار وذلك خلال السنوات القادمة.

كما سنواصل بحثنا عن فرص جديدة لتطوير مجتمعات متكاملة في أكثر مدن المملكة كثافة سكانية.

الاستمرار في تطوير الأصول المدرة للدخل من خلال مشروعاتنا التطويرية وعن طريق الاستحواذ

لقد وضعنا هدفاً لتطوير قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية.

لقد زادت محفظة التأجير الحالية لدينا خلال العام 2014 بمقدار 885 مليون ريال سعودي لتصل إلى 3.6 مليار ريال سعودي، ويشمل ذلك أحد أكبر مراكز التسوق التجارية بمدينة الرياض بالإضافة إلى أصول سكنية وتجارية بمدن الرياض ومكة والمدينة المنورة. كما أن الإستحواذ على 1349 وحدة سكنية بالرياض والمدينة المنورة كان تماشياً مع استراتيجية تنوع مصادر الدخل وسيمكننا ذلك من خدمة عملائنا المستأجرين من شركات وجهات حكومية بمشروع القصر والتلال. وسوف نستمر في تحسين الاستفادة من مشروعاتنا المتكاملة لتطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار بمشروع شمس العروس بجانب مجمع سكني بشمس الرياض، والسعي الجدي لدعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية أو تجارية تلي معايير الاستثمار لدينا.

استثمارات إستراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة

تقوم الشركة باستثمارات إستراتيجية أخرى في أنشطة مكملية للتطوير العقاري، وستواصل الإدارة البحث عن فرص استثمارية أخرى ذات جدوى اقتصادية في المستقبل المنظور.

الحصول على مصادر التمويل العالمية والإقليمية والمحلية

لقد نجحت الشركة في تنوع موارد التمويل وتحسين فرص السداد لدعم نموذج أعمالها وخفض مخاطر السيولة. وستواصل شركة دار الأركان متابعة مزيد من السبل الأخرى للتنوع لدعم التغييرات الإستراتيجية في محيط عملنا التجاري. ومستقبلاً، سوف يتنامى التمويل للأصول المخصصة للتأجير بشكل يتناسب مع إستراتيجيتنا لتنوع مصادر الدخل مما ينتج عنه استحقاق طويل الأجل للقروض وتكلفة تمويل أقل.

تعود علاقة شركة دار الأركان بسوق الصكوك الإسلامية إلى العام 2007م والشركة ملتزمة بالمحافظة على هذه العلاقة وتطويرها مستقبلاً. يشمل ذلك التعامل مع أسواق الصكوك المحلية بغرض التنوع. وتسعى شركة دار الأركان للإستمرار في انتهاز خطط محافظة وتحسين المستويات الحالية.

خلال العام منحت مؤسسة موديز للتصنيف الائتماني درجة Ba3 لشركة دار الأركان بفضل وضعها القوي ضمن القطاع العقاري بالمملكة وإدارتها الجيدة للسيولة والإدارة المالية المحافظة.

تتمتع دار الأركان حالياً بالتصنيف B+ من ستاندر آند بورز والتصنيف AA3 وP1 من وكالة رام.

وتلتزم الإدارة بالمحافظة على علاقات طيبة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كل الخطوات اللازمة لدفع الأداء لمزيد من آفاق أرحب.

7 تطوير العقارات السكنية والتجارية

7.1 الأولى على قائمة فوربس الشرق الأوسط لشركات القطاع العقاري لأفضل 500 شركة بالدول العربية للعام 2014م حلت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في المرتبة الأولى في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية وفي المركز الخامس في العالم العربي في نفس القطاع ضمن قائمة تضم أفضل خمسمائة شركة بالوطن العربي ضمن التصنيف الذي صدر مؤخراً عن مجلة فوربس الشرق الأوسط لأقوى الشركات بالوطن العربي. وقد استندت قائمة فوربس إلى معايير دقيقة في دراستها التحليلية لأكثر من 500 شركة عربية مدرجة ببورصات 11 دولة عربية، مع التركيز على المعلومات المالية المفصّل عنها في العام 2013م وقد تم جمعها من البورصات المنتشرة في جميع أنحاء المنطقة العربية. وقد اختيرت الشركات التي بالقائمة على الأسس التالية: إجمالي الإيرادات، صافي الأرباح، إجمالي الأصول، القيمة السوقية، بالإضافة إلى استخدام الأداء المالي من العام 2012م كنقطة مرجعية.



يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. حيث يتم استصلاح 8.2 مليون متر مربع من الأراضي المغمورة في مياه الخليج بناءً على اتفاقية أبرمت بتاريخ 1435/6/22هـ، الموافق (2014/4/22م) مع الملاك. وبموجب هذه الاتفاقية تلعب شركة دار الأركان دور مدير التطوير للمشروع وحصلت على حصة نسبتها 18% من الأرض. المشروع عبارة عن مخطط لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات منها 3,385,770 متر مربع للاستخدام السكني، 251,930 متر مربع للفندقة، 114,400 متر مربع للاستخدامات المختلطة (تجاري وسكني)، 656,870 متر مربع لتشييد مركز تجاري (مول) و 666,330 متر مربع للاستخدامات المكتبية والطبية والتعليمية وغيرها.

خلال العام 2014م أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية. وقد تم تطوير المخطط الرئيسي على المستوى قبل النهائي وتضمن عدة خيارات. كما أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لكل العناصر لتصويب الإستراتيجية. كما أجريت دراسات ميدانية أخرى، ولكنها واجهت بعض الصعوبات الخاصة بالحصول على الموافقات اللازمة لتلك الأعمال. وتتواصل المتابعات عن قرب للحصول على الموافقة اللازمة. هذا، وقد جرت مخاطبة العديد من الجهات الحكومية مثل وزارة الشئون البلدية والقروية وأمانة الدمام لتعريفهم بالمشروع والحصول على آرائهم وتوجيهاتهم. وقد تم تعيين مكتب استشاري لعمل التصميمات ذو خبرة عميقة في مثل هذه المشروعات بمشاركة العديد من الشركات اللامعة.

7.3 مشروع شمس الرياض



تقوم دار الأركان بتطوير مشروع شمس الرياض والذي يقع في الشمال الغربي لمدينة الرياض في حي الدرعية الذي يعتبر ثاني مشروعات المجتمعات المتكاملة للشركة ويمثل أحد أكبر مشروعات التطوير السكني بالملكة من حيث الحجم، حيث يمتد المشروع على مساحة إجمالية قدرها 5 مليون متر مربع. يستهدف المشروع شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، ويتميز بالعديد من المزايا منها على سبيل المثال ارتفاع مستوى الأرض الذي يمنح المشروع إطلالة خلابة على وادي حنيفة والساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف النشاط الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى. وسوف يتم تزويد المشروع بنظام خدمات رقمية متعددة مما يجعله مجمعا إسكانيا "ذكيا".

خلال العام 2014م تم التفاوض مع وزارة الخارجية لإقامة "قرية دبلوماسية" داخل مجمع شمس الرياض. كما أجريت دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية بناءً على مسح لجميع موظفي وزارة الخارجية. وعلى أساس نتائج تلك الدراسة تم تعديل مزيج المنتج وإعادة التصميم.

كما استكملت دراسة أخرى في العام 2014م لتشييد مجمع مغلق يستهدف تجمعات الأجانب. وقد تم إعداد مجموعة من التصميمات وتم تعديل المخطط الرئيسي بناءً عليه. وقد أبرمت اتفاقية مساهمة تضامنية مع دار البيان للتطوير العقاري بلغ نصيب دار الأركان فيها 87%. وتجري الآن عمليات التصميم والبناء لهذا العنصر.

خلال العام 2014م كان الاهتمام منصبا على "المركز الحضري لشمس الرياض" الذي يعد البوابة الشمالي الغربية لعاصمة المملكة، مستفيدين من خطط الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ADA) لإقامة مراكز حضرية بديلة على أطراف المدينة. وقد تم خلال العام 2014م تطوير إستراتيجية لهذا العنصر بمشروع شمس الرياض وإجراء دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لتحديد الاتجاه. كما تم عمل المزيد من التعديلات على تصميم هذا العنصر ليضم أبنية للضيافة والرعاية الصحية ومزيج من الأبنية

السكنية والتجارية، ومركز مؤتمرات، وبرج أيقوني، ومركز إعلامي. وتجري المفاوضات مع مستأجري المركز التجاري والمستثمرون للتأكد من جدوى المشروع.

بنهاية العام 2014م استكملت 47% من إنشاءات البنية التحتية. وتشمل أعمال البنية التحتية التي أنجزت: أعمال التسوية، تطوير واجهة ومدخل المشروع، تشييد جسر يمر عبر الوادي يربط بين المنطقتين السكنية والتجارية. كما تم تشييد محطتين كهربائيتين (رقم 8105 و 8107) وتم فحصهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء. بالإضافة إلى تمديد كوابل كهربائية للضغط العالي 132 كيلو فولت. بالنسبة لخدمات المياه، فقد تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، والتي باشرت خلال العام 2011 بتمديد شبكة المياه وبناء الخزان الإستراتيجي الرئيسي للمنطقة.

خلال العامين 2012م و2013م تم بيع 2.6 مليون متر مربع من أرض المشروع لشركة سابك وآخرين. وقد شرع هذا المطور من الباطن في أعمال البناء خلال العام 2014م. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس الرياض *	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية المتبقية بالمشروع	2.4 مليون متر مربع
وحدات سكنية مخصصة للتأجير	1,160 وحدة
وحدات سكنية مخصصة للبيع	325 وحدة
مساحة أرض تجارية للبيع	489,000 ألف متر مربع
*نسبة اكتمال البنية التحتية	48%

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية * لا تشمل تكلفة الأرض

7.4 مشروع شمس العروس



مشروع شمس العروس هو ثالث مشاريع البيئات السكنية المتكاملة للشركة، ويقع شرق مدينة جدة على امتداد شارع فلسطين شرقاً على بعد 12 كيلو متر من وسط المدينة. تبلغ مساحته الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء. 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 رئيسية ومساران للخدمة). وتم تدشين الطريق فعلياً في عام 2011م. انعكس ربط المشروع بشارع فلسطين على سرعة نمو المنطقة كنافذة توسع لمدينة جدة، مما أدى إلى زيادة كبيرة بالقيمة السوقية لأرض المشروع. وقد دعم رفع معامل البناء للمشروع، بزيادة مساحة البناء بنسبة 100%، الطلب على العقارات بمنطقة المشروع مما ساهم بنمو القيمة أيضاً. وعملت الشركة على صيانة وتحسين البنية التحتية للمشروع، وشمل ذلك عمل الإصلاحات اللازمة للطرق الداخلية والأرصفة، والعمل على إعادة تأهيل واصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيس بالمشروع وإمداد الكهرباء والتشجير.

خلال الأعوام 2012م و 2013م، قامت الشركة ببيع قطع أراضي سكنية مطورة بالمشروع، وخلال العام 2014م استمرت مبيعات الأراضي المطورة بالمشروع حيث تم بيع حوالي 338,408 متر مربع تم بيعها لصغار المطورين وبعض الوسطاء. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس العروس *	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع	938 ألف متر مربع
مساحة سكنية مخصصة للبيع	770 ألف متر مربع
وحدات سكنية مخصصة للتأجير	3,304 وحدة
مساحة تجارية مخصصة للتأجير	190 ألف متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية	100%

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية



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. بدأ المشروع بمساحة تطوير إجمالية قدرها حوالي 2.2 مليون متر مربع، حيث تم تطوير كامل المخطط كقطع أراضي مطورة، وبناء 499 فيلا. تم بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة. وخلال العام 2014م تم بيع أراضي مطورة مساحتها 10,082 متر مربع لمشتريين أفراد. وتعمل الشركة حالياً على تخطيط وتصميم منتج عقاري إضافي لمجمع التلال سيتم الاحتفاظ به لأغراض التأجير.

وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع التلال *	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع	438,824 متر مربع
مساحة الأراضي السكنية المخطط بيعها	439 ألف متر مربع
عدد الفلل المبنية بالمشروع	499 فيلا
المساحات السكنية المحددة للتأجير	87 ألف متر مربع
عدد الفلل المحتفظ بها للتأجير	270 فيلا
مساحة بناء تجارية مخطط بناءها والاحتفاظ بها لأغراض التأجير	4.4 ألف متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية	100%

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية



تأسست شركة تطوير خزام العقارية بناءً على طرح لشركات التطوير العقاري من القطاع الخاص، وقد تم اختيار شركة دار الأركان من بين (37) شركة منافسة كشريك مطور في ربيع الثاني 1429هـ، نظراً لما تتمتع به الشركة من خبرة فنية و سجل حافل. وتم تأسيس شركة خزام العقارية وهي شركة ذات مسئولية محدودة، مقرها الرئيس مدينة جدة، ومسجلة بموجب السجل التجاري رقم 4030193909 بتاريخ 1430/10/25هـ، برأس مال قدره (540,287,280) ريال، تمتلك فيه شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (49%) قدمت كحصة عينية أرض بمساحة (252.040.45م²) قيّمت بقيمة قدرها (264.740.770) ريال، مقابل (51%) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري تمثل قيمة قدرها (275.546.510) ريال تم دفعها نقداً.

والغرض الرئيس لتأسيس الشركة هو تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة به؛ ويعد هذا المشروع أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد توجت هذه المبادرة برعاية كريمة من لدن مقام خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بوضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح.

وبحمد الله فقد تم إنجاز العديد من الأهداف لهذا المشروع والتي منها ما يلي:

1. إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالقرار الصادر رقم 13069 في 1431/03/09هـ، وتم اعتماده من معالي أمين محافظة جدة وأصدر مخطط تنظيمي معتمد له برقم 15/م/ت/ش. وقد تجلت خبرات شركة دار الأركان الفنية من خلال تطوير المخطط العام حيث حاز على جائزة مكة للتميز العمراني.
2. الانتهاء من إعداد جميع صحائف نزع ملكيات العقارات.
3. الانتهاء من تقييم العقارات المزمع نزعها واعتماد كشوفات التقييم من الجهات ذات العلاقة.

4. الانتهاء من عمل مسح اجتماعي واقتصادي، قام به مكتب متخصص، لملك عقارات منطقة المشروع بهدف تحديد خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية ووضع دراسة متكاملة للتعامل مع آلية انتقالهم.
 5. الانتهاء من عمل دراسات فنية لاحتياجات كامل المشروع من البنية التحتية من شبكات الطرق، الطاقة الكهربائية، تغذية بالمياه، الصرف الصحي، وتصريف مياه الأمطار، الري، وشبكات الاتصالات.
- بالنسبة للمرحلة الأولى: فقد أنجزت أعمال الإخلاء والهدم والإزالة؛ كما تم إنجاز قرارات الذرعة وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإكمال فرزها وإصدار صكوكها تمهيداً لعرضها على المستثمرين.
- وبالنسبة للمرحلة الثانية: فقد اكتملت أعمال الرفع المساحي والتثمين واعتماد التثمين؛ وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية للإعلان للملاك بالإخلاء تمهيداً للإزالة.

8 إدارة الأملاك

8.1 نظرة عامة

يمثل العام 2014م عاماً آخر من التقدم نحو إستراتيجية تطوير وسائل الدخل المتكرر. وفي نهاية العام بلغت إيرادات الدخل من الأصول المؤجرة 125 مليون ريال أي ما يمثل نسبة 4.1% من الدخل الكلي للشركة.

كما شهدت قيمة نتائج الأصول التي تديرها الشركة نمواً بعد ضم أصول مشروع القصر والتلال في الربع الأول من العام 2014م والبالغة قيمتها 885 مليون ريال.

إن إدارة المجتمعات على نطاق واسع وتوفير الجودة وخدمات القيمة مقابل المال هي واحدة من العناصر الأساسية في تحديد المواقع وإدارة الممتلكات، وتقديم خدمات ذات جودة وقيمة مالية عالية يعتبر واحداً من العناصر وخدمات التأجير لزيادة حصتها بسوق العقارات السكنية المتنامية بالمملكة.

أحد العوامل للنمو في تلك الخدمات هو زيادة التركيز على قطاعات الشركات والحكومة. ومن خلال هذه القطاعات فإن هناك طلب كبير لتأجير عقارات حديثة ذات جودة عالية وبمواقع ملائمة. وهذا يتناسب مع إستراتيجية الشركة المستمرة لتطوير وإدارة المجمعات السكنية في جميع أنحاء المملكة.

ولقد تطورت خلال هذا العام أعمال الإدارة. حيث تم تطبيق إجراءات جديدة للإبلاغ وتقارير لإدارة الأداء بإدارة الأصول، وأدخلت عمليات جديدة لمراجعة عمليات التأجير وتسليم الممتلكات وإجراءات المسح والاستطلاع لحالة الأصول. كل ذلك يهدف لتبسيط عمليات إدارة وتأجير الممتلكات وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمة.

ومن ناحية أخرى، فقد تم زيادة تعزيز جودة وكفاءة الخدمة عن طريق هيكلة الإدارة لتحقيق المهام الرئيسية الثلاث: إدارة العقارات وإدارة التأجير وإدارة المرافق جنباً إلى جنب مع مؤشرات الأداء الزمنية المناسبة لكل وظيفة.

8.2 الأحداث الرئيسية في إدارة الأملاك والتأجير

8.2.1 الاستحواذ على الأصول

بفضل الطلب المتزايد من المؤسسات الحكومية لتوفير السكن لموظفيها بمدينتي الرياض والمدينة المنورة، وضعت شركة دار الأركان خطة استثمارية إستراتيجية بالاستحواذ على ما قيمته 885 مليون ريال من الأصول المخصصة للتأجير. ويتألف ما استحوذت عليه الشركة من 1071 شقة و 11 فيلا بمشروع مجمع القصر، وإضافة إلى 267 فيلا بمجمع التلال.

هذا الاستحواذ يمكن شركة دار الأركان من السيطرة على مجمعات سكنية أكبر بموقع واحد، كما أن ذلك سيمكن الشركة من تحقيق وفورات لتقديم خدماتها، كما سيمكنها الحجم من امتلاك محفظة تتمتع بمزيج من العناصر الاستثمارية من تحقيق أفضل لإستراتيجيتها القائمة على التأجير بين الأعمال إلى قطاعات كبرى وعلى نطاق واسع.

8.2.2 اتفاقيات التأجير الرئيسية التي أبرمتها الشركة خلال 2014م

8.2.2.1 مجمع المصيف



لقد تم الانتهاء من إعادة تجديد المجمع الذي يتألف من 26 فيلا والواقع في شمال مدينة الرياض وذلك في أبريل 2014م. وبعد فترة وجيزة تم تأجير المجمع بالكامل إلى شركة "نسما" بموجب عقد تأجير مدته ثلاث سنوات. إن سرعة تأجير المجمع مرة أخرى يعكس ارتفاع الطلب على العقارات ذات الجودة العالية لقطاعات كبرى.

8.2.2.2 مجمع القصر

لقد تم توقيع عدد من عقود الإيجار بمجمع القصر خلال العام 2014م مع جهات حكومية وشركات كبرى هامة. ومما يسر ملاحظة أن العديد من تلك العقود كانت لمستأجرين حاليين قاموا بتمديد بقائهم بمجمع القصر. وقد اشتملت تلك العقود على 98 شقة إضافية لفندق ريتز كارلتون لإسكان منسوبهم، و506 شقة إضافية تم تأجيرها لوزارة الخارجية، و25 شقة تم تأجيرها لمستشفى الحمادي، و65 مكتب و7 محلات تم تأجيرها لأمانة منطقة الرياض.

8.2.2.3 القصر مول



في شهر يونيو وقع الاختيار على القصر مول لإقامة حفل الافتتاح الرسمي لمهرجان الرياض للتسوق والترفيه في نسخته العاشرة برعاية وتشريف من صاحب السمو الملكي الأمير تركي بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود أمير منطقة الرياض حيث كان حدثاً رائعاً استقطب الآلاف من الزوار مما زاد الوعي وكذلك شعبية المول.

كما شهد العام 2014 أيضاً توسعاً في النشاط التأجير، حيث أبرمت العديد من اتفاقيات التأجير مع أطراف تمتلك مجموعة من العلامات التجارية المعروفة مثل ستاربوكس، باسكن روبنز، هيرفي، بلو إيدج، ماما روتي والدهام للساعات ... وآخرين.

8.2.2.4 التلال

يمثل مجمع التلال موقعاً آخر شهد تزايداً في الطلب على وحداته من قبل قطاع الشركات الكبرى والجهات الحكومية. ففي أواخر عام 2014م تم الاتفاق مع الشؤون الصحية بالحرس الوطني لاستئجار 82 فيلا لاسكان موظفيهم واستخدامات مرافقهم.

8.3 المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة

يمكن الحكم على حجم ونطاق خدمة إدارة الممتلكات من خلال الجدول التالي الذي يحتوي على محفظة التأجير حسب نوع العقار وموقعه. وقد نمت الأصول المؤجرة تحت إدارة الشركة إلى 726,716 متر مربع بنهاية عام 2014م.

المشروع	المساحة المؤجرة (بالمتر المربع)	سكني	تجاري	مكاتب
مجمع القصر	512,504	2,447 شقة و 102 فيلا	348 معرض	65
القصر مول	78,496		350 محل ومتجر و منفذ بيع	
أبراج العزيزية	40,746	276 شقة	6 معارض	
مجمع المصيف المغلق	6,838	26 فيلا		
التلال	87,025	279 فيلا		
مبنى طريق الملك فهد	1,107			مكاتب مبنى واحد
المساحة الكلية	726,716			

8.4 وصف لمحفظة أصول التأجير

8.4.1 مجمع القصر



يعتبر مشروع القصر أول مخطط شامل لشركة دار الأركان بالمملكة. يقع المشروع بحي السعودي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث والرحب الذي يبرهن على ملائمته للأسر ذات الدخل المتوسط والجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. كما أن موقعه المحاذي لطريق الملك فهد يوفر سهولة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية.

يتكون المزيج التأجيري من 3,000 وحدة (2,447 شقة، و102 فيلا، و348 معرضاً، و65 مكتباً)؛ يمثل مجمع القصر نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالملكة، تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب والحدائق والمتنزهات والمدارس والمحلات التجارية. كما يجري حالياً إضافة استثمارات كبيرة أخرى في المدارس والمكاتب الإدارية الحكومية مما يزيد من جاذبية المجمع كمكان للعيش والعمل.

خلال العام 2014م شهد مجمع القصر طلباً متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، ولا يزال يتلقى أعداد كبيرة من طلبات أو استفسارات التأجير.

تضم قائمة المستأجرين الحاليين بمجمع القصر كلاً من: وزارة الخارجية، المستشفى العسكري بالرياض، فندق ريتز كارلتون (سكن الموظفين)، شركة بودل للشقق المفروشة، مستشفى الحمادي.

8.4.2 القصر مول



يوفر القصر مول بحلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض، بمساحة إجمالية قدرها 250,000 متراً مربعاً تضم 350 من المحلات التجارية والترفيه العائلي والمطاعم والمقاهي، حيث يقدم المول للزوار بيئة حديثة رحبة والتي توفر مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.

كما أن المتاجر ومحلات بيع الأطعمة ومراكز الترفيه بالقصر مول تضم العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل: كوتون، الحمضي، إيتام، إتش أند إم، موزركير، سواتش، بوتس، فيجن اكسبريس، فوت لوكر، إيفانيس، نكست، مانجو، سويت بلانكو، ماك، بلو إيدج، ناومي، سبورتسون، سيتي ماكس، ريد تاغ، إي ماكس، ليندكس، كارولينا بوكس، سبورتس ساك، كول هان، كوش، شو اكسبرس، صن ساند أند سبورت ... وآخرين.

وطوال العام 2014م واصل المول التركيز على توفير تجرّبه فريدة للمتسوقين المحليين والأسر الشابة، بجانب تقديم فعاليات وأنشطة ترفيهية تجذب العائلات من مختلف أنحاء مدينة الرياض.

استضاف القصر مول سلسلة من فعاليات التوعية الاجتماعية والصحية بما في ذلك فعاليات في الحمية الذكية، واليوم العالمي للإعاقة، وصحة الفم والتوعية بأضرار المخدرات. وتمثل هذه الفعاليات جزءاً من مساهمة المول المستمرة لصحة المجتمع ورفاهيته.

8.4.3 أبراج العزيزة



يقع مشروع أبراج العزيزة بمدينة مكة المكرمة في قلب حي العزيزة على شارع الأمير سلطان، يبعد المشروع 5.5 كيلومتر فقط عن الحرم المكي و 3 كيلومترات عن مشعر في منى .

يضم المشروع 7 أبراج منها 3 أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان ويحوي كلاً منها 12 طابقاً سكنياً، و 4 أبراج خلفية يحوي كل واحد منها 11 طابقاً سكنياً.

تشغل أبراج العزيزة مساحة تبلغ 76,486 متراً مربعاً والتي تتضمن 276 شقة بمساحة سكنية صافية قدرها 38,475 متراً مربعاً وستة معارض بمساحة إجمالية قدرها 4,818 متراً مربعاً. وهذه الأبراج مؤجرة لمدينة الملك عبد الله الطبية.

8.4.4 مجمع فلل المصيف



يمثل مجمع المصيف السكني المغلق استثماراً آخر لشركة دار الأركان في توفير بيئات سكنية متميزة وعالية الجودة تستهدف قطاع المؤسسات.

يقع هذا المجمع السكني المغلق بحي المصيف شمال مدينة الرياض ويتكون من 26 فيلا دوبيلكس مخصصة للسكن محاطة بمساحات خضراء وملاعب للأطفال بالإضافة إلى المسبح.

في العام 2014م تم تأجير مجمع المصيف بالكامل لشركة نسما.

8.4.5 مجمع فلل التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وداخل حدود منطقة الحرم النبوي. والتلال هو مشروع تطوير حضري شامل على مساحة 2.2 مليون متر مربع من الأرض ويضم 499 فيلا، وأراضي مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات، ومع قطع أراضي مطورة للبيع بالجزء المتبقي من أرض المشروع.

وتضم محفظة التأجير 279 فيلا والتي تم استهدافها من قبل المستأجرين الأفراد. وخلال العام 2014م تم توجيه الجهود للتأجير بشكل أكبر للمؤسسات والجهات الحكومية، والتي تزداد أهمية كلاهما بمنطقة المدينة المنورة. كما يجري التخطيط لادخال مزيد من التحسينات للأماكن العامة والشوارع.

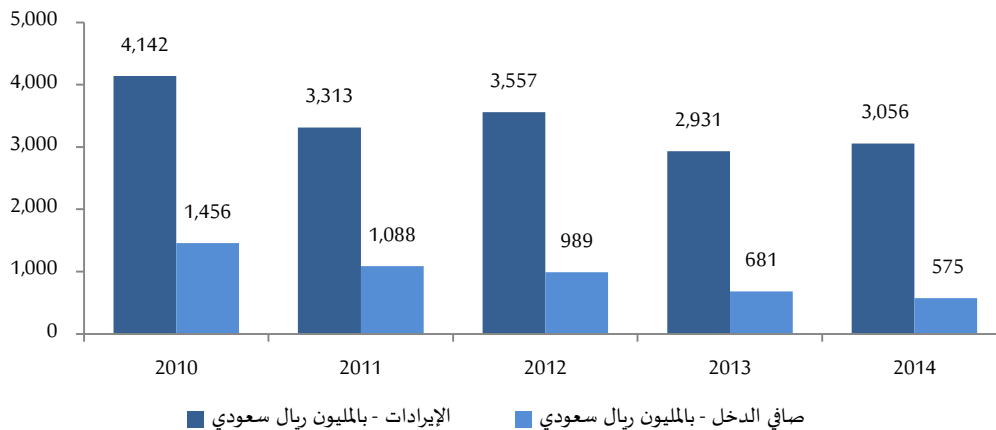
9 القوائم المالية

9.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2010م إلى 2014م

الجدول التالي يوضح قائمة الدخل للسنوات المالية الخمس الأخيرة، وللإطلاع على التفاصيل يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2010	2011	2012	2013	2014	البيان (بآلاف الريالات السعودية)
4,141,981	3,312,510	3,557,072	2,931,168	3,056,060	إيرادات العمليات
(2,377,724)	(1,943,497)	(2,163,366)	(1,778,097)	(1,756,805)	تكلفة المبيعات
1,764,257	1,369,013	1,393,706	1,153,071	1,299,255	مجمّل الربح
(146,599)	(118,594)	(209,279)	(182,692)	(279,341)	مصاريف الأعمال الرئيسة
1,617,658	1,250,419	1,184,427	970,379	1,019,914	صافي دخل السنة من الأعمال
(214,311)	(212,809)	(264,086)	(313,959)	(493,294)	مصاريف تمويل
79,364	99,699	93,626	42,570	62,895	الإيرادات الأخرى
1,482,711	1,137,309	1,013,967	698,990	589,515	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
(27,000)	(49,374)	(25,430)	(17,528)	(14,820)	مخصص الزكاة التقديري
1,455,711	1,087,935	988,537	681,462	574,695	صافي دخل السنة
1.35	1.01	0.92	0.63	0.53	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2010م – 2014م)



9.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2010م إلى 2014م

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

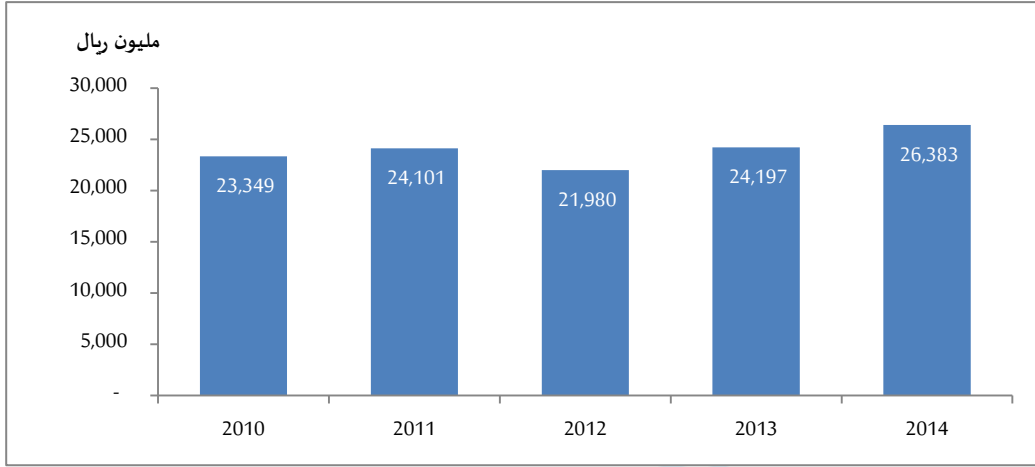
البيان (بآلاف الريالات السعودية)	2014	2013	2012	2011	2010
الأصول					
الأصول المتداولة	5,668,959	5,099,412	3,552,478	6,411,458	3,868,815
الأصول غير المتداولة	20,642,308	19,023,550	18,350,137	17,606,697	19,389,020
صافي الأصول الثابتة	71,279	74,370	77,674	82,604	91,026
مجموع الأصول	26,382,546	24,197,332	21,980,289	24,100,759	23,348,861
الخصوم					
الخصوم المتداولة	3,337,922	2,027,894	2,362,996	5,741,282	2,157,558
الخصوم غير المتداولة	5,477,108	5,176,617	3,305,934	2,771,914	6,691,675
مجموع الخصوم	8,815,030	7,204,511	5,668,930	8,513,196	8,849,233
حقوق المساهمين					
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الإحتياطي النظامي	942,384	884,914	816,768	716,768	607,768
أرباح مبقاة	5,825,132	5,307,907	4,694,591	3,806,054	2,827,119
مجموع حقوق المساهمين*	17,567,516	16,992,821	16,311,359	15,322,822	14,234,887
مجموع الخصوم و حقوق لمساهمين	26,382,546	24,197,332	21,980,289	24,100,759	23,348,861
قيمة السهم الدفترية**	16.27	15.73	15.10	14.19	13.18

* مجموع حقوق المساهمين، لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة لدار الأركان خلال الأعوام 2010، 2011 بقيمة 265 مليون ريال.

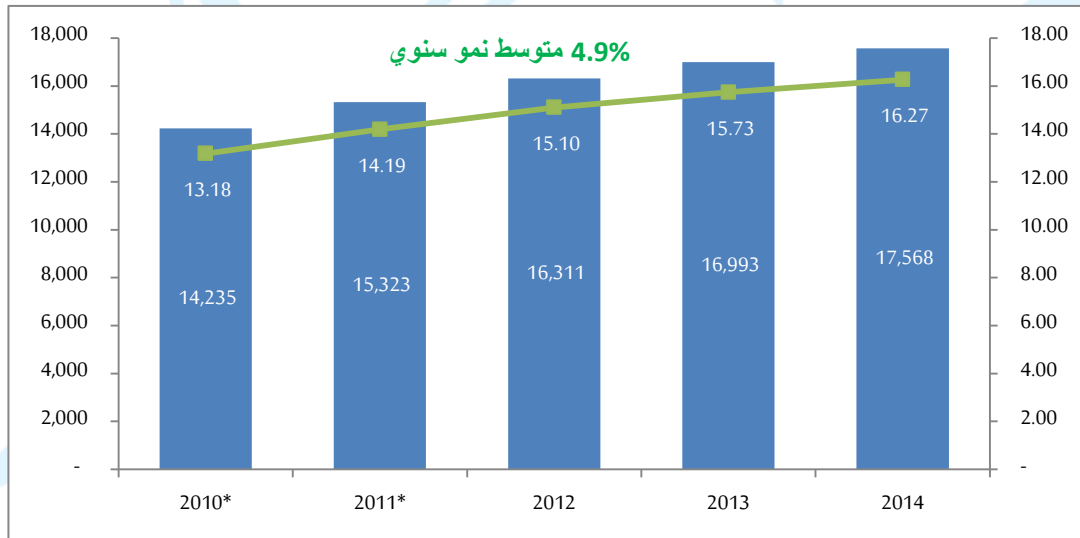
** تم حساب قيمة السهم الدفترية بناءً على عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية.

تفصح الشركة، أنه نظراً لأغراض تجارية وعملية فإنها تقوم بتسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد أن حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسة وأنها تفيد وتحفظ حقوق مساهميها. 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 لتغير إجمالي الأصول للأعوام (2010م – 2014م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2010م – 2014م)



علماً بأن السنوات 2010م و 2011م لا تشمل حقوق ملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للشركة بمقدار 265 مليون ريال.

9.3 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2013م، 2014م.

البيان (بآلاف الريالات)	2014	2013	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	3,056,060	2,931,168	124,892	4.26%
تكلفة الإيرادات	1,756,805	1,778,097	(21,292)	(1.20%)
مجمّل الربح	1,299,255	1,153,071	146,184	12.68%
مصاريف الأعمال الرئيسة	279,341	182,692	96,649	52.90%
صافي الدخل من الأعمال	1,019,914	970,379	49,535	5.10%
مصاريف تمويل	493,294	313,959	179,335	57.12%
إيرادات أخرى	62,895	42,570	20,325	47.74%
صافي الدخل قبل الزكاة	589,515	698,990	(109,475)	(15.87%)
مخصص الزكاة	14,820	17,528	(2,708)	(15.45%)
صافي الدخل السنوي	574,695	681,462	(106,767)	(15.67%)
ربح السهم	.53	.63	(.10)	(15.87%)

9.3.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 3,056 مليون ريال سعودي للعام 2014م، مقارنة بما قيمته 2,931 مليون ريال سعودي لعام 2013م، بنسبة ارتفاع قدرها 4.3%. ويعود الارتفاع بالإيرادات إلى ارتفاع مبيعات العقارات وإيرادات التأجير ومبيعات الوحدات السكنية.

وارتفعت إيرادات التأجير بمعدل 15% لتبلغ 125 مليون ريال سعودي خلال عام 2014م، مقابل مبلغ 108 مليون ريال سعودي في عام 2013م، نظراً للاستحواذ على أصول تأجير جديدة وبعضها كان مؤجراً وكذلك نمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض ومكة المكرمة.

كما بلغت إيرادات مبيعات الوحدات السكنية لعام 2014م ما مقداره 8 مليون ريال سعودي، مقابل 0.5 مليون ريال سعودي لعام 2013م. ويعزى هذا الارتفاع إلى بيع عدد الوحدات المتبقية خلال عام 2014م.

وبلغت إيرادات مبيعات الأراضي 2,923 مليون ريال سعودي في عام 2014م مقارنة بما قيمته 2,822 مليون ريال سعودي في عام 2013م، أي بارتفاع قدره 3.6%. ويعود الارتفاع إلى ارتفاع متوسط سعر الأراضي التي تم بيعها خلال عام 2014. وبلغت مساحة الأراضي المباعة خلال العام 2014م 3.23 مليون متر مربع، بانخفاض قدره حوالي 1.9 مليون متر مربع عن عام 2013م التي بلغت 5.16 مليون متر مربع.

تعترف الشركة بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع، واستلام 20% على الأقل من قيمة العملية كدفعة مقدمة (عربون)، في حين يتم إثبات باقي القيمة في حساب الذمم المدينة، على أن لا يتم إكمال إفراغ وتسجيل العقار باسم المشتري إلا بعد الإنتهاء من سداد كامل قيمة البيع.

9.3.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 1,757 مليون ريال سعودي في عام 2014م، أي بنسبة 57.5% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 1,778 مليون ريال سعودي لعام 2013م، أي بنسبة 60.7% من إجمالي الإيرادات، ويعزى الانخفاض الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى ارتفاع الربح الإجمالي الناتج من مبيعات العقارات خلال العام 2014م مقارنة بعام 2013م.

9.3.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 237 مليون ريال سعودي في عام 2014م، بينما بلغت في 2013م ما قيمته 151 مليون ريال سعودي، بنسبة ارتفاع قدره 57%، ويعود الارتفاع إلى زيادة تكاليف الرواتب والاستشارات.

9.3.4 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 493 مليون ريال سعودي في عام 2014م، مقابل 314 مليون ريال سعودي في عام 2013م، بزيادة قدرها 179 مليون ريال، وتعود الزيادة لارتفاع التمويل وانخفاض تكاليف التمويل المرسمة.

9.3.5 صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى خلال عام 2014م 63 مليون ريال، مقارنة بـ 43 مليون ريال في عام 2013م. تعود الزيادة بمقدار 20 مليون ريال إلى ارتفاع حصص الأرباح الناتجة من استثمارات في شركات زميلة بالإضافة إلى ارتفاع دخل الودائع الإسلامية.

9.3.6 صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 575 مليون ريال سعودي لعام 2014م، مقابل 681 مليون ريال سعودي لعام 2013م، وبلغ ربح السهم 0.53 ريالاً سعودياً لعام 2014م مقابل 0.63 ريالاً سعودياً لعام 2013م. إجمالاً لما سبق يعود انخفاض صافي الدخل خلال عام 2014م مقارنة بعام 2013م إلى ارتفاع مصاريف التشغيل وأعباء التمويل والذي قوبل جزئياً بـ (1) ارتفاع في مبيعات العقارات وهامش الربح الإجمالي منها والذي يعود لمزيج العقارات المباعة (2) ارتفاع إيرادات التأجير (3) انخفاض مخصص الزكاة (4) ارتفاع الإيرادات الأخرى الغير تشغيلية الناتجة من ارتفاع عائد المربحات وحصص الأرباح من الشركات الزميلة.

9.4 السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة النقدية وما يعادلها في نهاية العام 2014م 2,310 مليون ريال سعودي مقابل مبلغ وقدره 2,279 مليون ريال سعودي بنهاية العام 2013م.

9.4.1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2014م و 2013م.

البيان (بملايين الريالات السعودية)	2014	2013
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	333	1,005
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	(1,966)	(751)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	1,664	1,490

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 333 مليون ريال سعودي في عام 2014م مقارنة بما قيمته 1,005 مليون ريال سعودي في عام 2013م، وهذا التغير السالب يعزى إلى ارتفاع حساب الذمم المدينة، والدفعات المقدمة لشراء أراضي، وبعض التغيرات الأخرى في رأس المال العامل خلال عام 2014م.

أدى الاستثمار في مشاريع قيد الإنشاء وعقارات إلى صافي تدفق نقدي سالب من الأنشطة الاستثمارية بمبلغ وقدره 1,966 مليون ريال سعودي في 2014م.

صافي التدفق النقدي الموجب من الأنشطة التمويلية بمبلغ وقدره 1,664 مليون ريال سعودي نتج في معظمه عن إصدار الشركة لصكوك إسلامية جديدة بمقدار 1,500 مليون ريال سعودي. باستثناء الودائع الإسلامية قصيرة الأجل والبالغة 1,175 مليون ريال والتي تعتبر نقدا مودع لدى البنوك.

9.4.2 نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة واستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي والاستحواذ على استثمارات عقارات استثمارية مدرة للدخل. بلغت نفقات المشاريع والاستثمارات خلال عام 2014م ما قيمته 3,670 مليون ريال سعودي.

ربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. و عليه 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 كوجود فرص استثمارية، ومتطلبات إعادة الاستثمار، والاحتياطات النقدية والمالية، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الاعتبارات التنظيمية الأخرى.

وينص النظام الأساسي للشركة في مادته (43) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، 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 أن لا يقل عن (5%) من رأس المال المدفوع.

11 البرنامج التمويلي

11.1 استراتيجية التمويل

لم تزل دار الأركان ملتزمة في إستراتيجيتها التمويلية بالسير على نهج رؤيتها منذ العام 2007، حيث تركز الشركة بشكل رئيسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية في مشروعاتها والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاقية ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. وتواصل الشركة سعيها لتنوع مصادرها التمويلية كي لا تعتمد بشكل كامل على المصارف المحلية وأسواق رأس المال. فقد نفذت الشركة بنجاح إستراتيجيتها التمويلية المتمثلة في إصدار سلسلة من الصكوك الإسلامية المحلية والدولية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات السبع الماضية حيث نجحت الشركة في طرح ست إصدارات صكوك دولية وإصدار واحد لصكوك محلية. كما نجحت الشركة عام 2014م في إصدار الدفعة السابعة من الصكوك الإسلامية بقيمة 1.5 مليار ريال سعودي، كما تمكنت بنجاح من سداد 100 مليون ريال سعودي متبقية من الإصدار الثالث من الصكوك المحلية البالغ قيمتها 750 مليون ريال منها مبلغ 650 مليون ريال تم سدادها مبكراً في ديسمبر 2013م.

وقد بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من الصكوك 12.8 مليار ريال، منها 6.8 مليار ريال تم سدادها بحلول نهاية عام 2014م، في حين أن مبلغ 6 مليار ريال المتبقية تستحق السداد خلال 1-5 سنوات القادمة. ووفقاً لسياسة التنوع الاقتصادي أنشأت الشركة بنجاح علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية استطاعت من خلالها الحصول على قروض قصيرة ومتوسطة الأجل أغلبها من خلال صيغ المراجعة والإجارة للأغراض العامة للشركة وبلغ مجموع المبلغ المستحق في نهاية عام 2014م، مبلغ 1.9 مليار ريال.

وقد بلغت نسبة تمويل الصكوك طويلة الأجل إلى إجمالي التمويل في نهاية عام 2014م ما نسبته 76% تقريباً في حين بلغ التمويل قصير ومتوسط الأجل 24% وفي المستقبل ستستمر استراتيجية التمويل للتركيز على زيادة تنوع مصادر التمويل بما في ذلك الحصول على تمويل محدد عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ تلك المشروعات مع المصارف المحلية والإقليمية، وكذلك استكشاف أسواق الصكوك الدولية الأخرى. وتقوم الشركة أيضاً ببناء محفظة من العقارات المؤجرة والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل لضمان الحصول على قروض من المؤسسات المالية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن سجل دار الأركان الانتماني المتميز سيستمر في تسهيل الوصول إلى أسواق المال المحلية والدولية لطرح إصدارات من الصكوك الإسلامية.

11.2 المديونية

إن جميع صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو دولياً متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها كما في نهاية عام 2014م.

11.2.1 زيادة في التمويل بنهاية عام 2014م

بحلول نهاية عام 2014م حصلت الشركة على تمويل صافي بقيمة 1.71 مليار ريال. وقد طرحت الشركة إصداراً جديداً من الصكوك في مايو 2014م بقيمة 1.5 مليار ريال، وبمعدل سنوي قدره 6.5%. كما تمكنت الشركة من سداد 13% (100 مليون ريال) من جملة الإصدار الثالث للصكوك (إصدار محلي) في 2014م والبالغة قيمته 750 مليون ريال في موعد سدادها في أبريل 2014م دون تأخير؛ كما استطاعت سداد بعضاً من مستحقات تسهيلات المrabحة الثنائية المحلية والبالغة 372 مليون ريال.

التسهيلات الإسلامية الثنائية	السداد	رصيد بداية المدة	المدفوع أثناء 2014	الإضافات أثناء المدة	رصيد نهاية المدة
المrabحة 1 – مصرف محلي	مسددة بالكامل	50	50	-	-
المrabحة 2 – مصرف محلي	مسددة بالكامل	29	29	-	-
المrabحة 3 – مصرف محلي	تسديد ربع سنوي – الربع الأول من 2014	400	133	-	267
الإجارة 1 – مصرف محلي	سداد دفعة واحدة	46	-	-	46
المrabحة 4 – مصرف محلي	تسديد ربع سنوي	60	20	-	40
الإجارة 2 – مصرف محلي	سداد دفعة واحدة	42	-	-	42
المrabحة 5 – مصارف دولية	تسديد ربع سنوي	8	8	-	-
الإجارة 3 – مصارف دولية	تسديد ربع سنوي	661	94	860	1,427
المrabحة 6 – مصارف بدول مجلس التعاون الخليجي	تسديد ربع سنوي	94	38	-	56
الإجمالي		1,390	372	860	1,878

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول 20.1% في نهاية عام 2014م. كما ارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى 2,310 مليون ريال سعودي في نهاية عام 2014م مقارنة بما قيمته 2,279 ريال سعودي بنهاية عام 2013م.

ملخص المراجعات والصكوك

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات السعودية		
	الرصيد القائم	المراجعة	الصكوك
2015م	2,324	636	1,688
2016م	1,773	648	1,125
2017م	476	476	-
2018م	1,807	119	1,688
2019م	1,500	-	1,500
الإجمالي	7,880	1,878	6,000

11.3 نظرة عامة على إصدارات الصكوك والسداد في 2014م

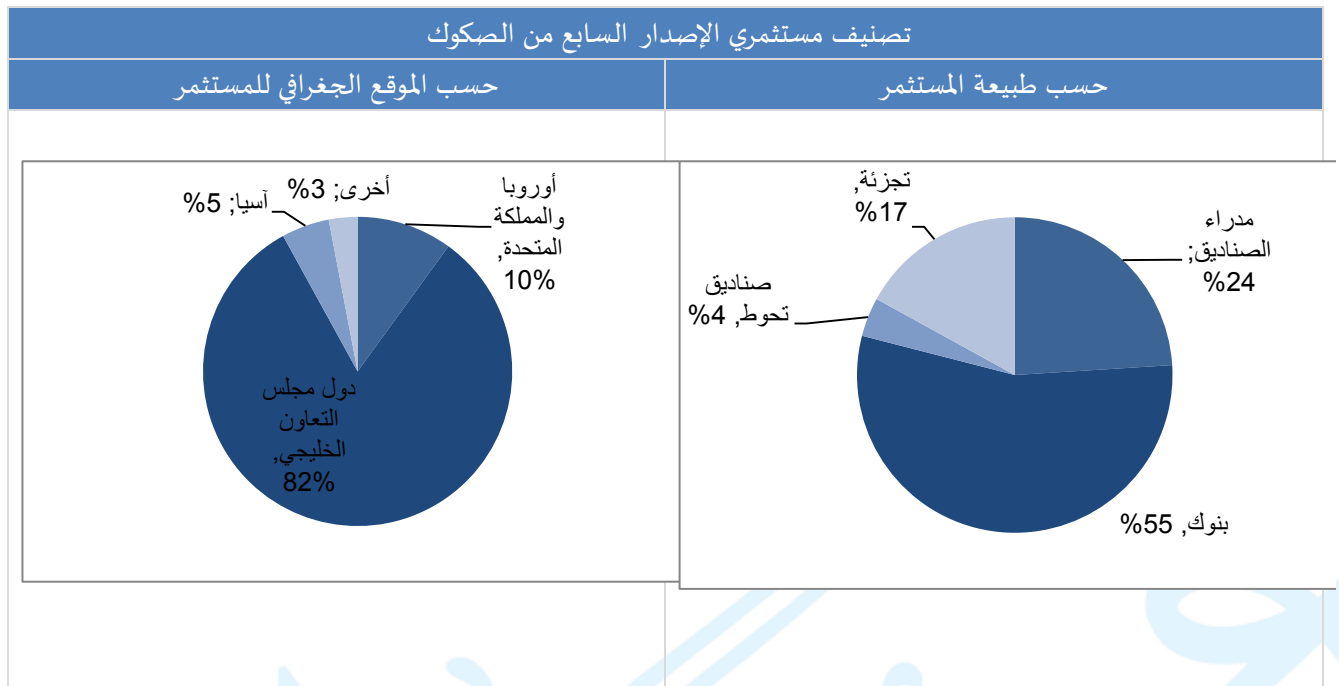
11.3.1 سداد إصدار الصكوك الثالث

في 14 أبريل عام 2014م، قامت شركة دار الأركان بسداد 100 مليون ريال المتبقية والتي تمثل 13% من قيمة الإصدار الثالث من الصكوك الإسلامية المحلية البالغة 750 مليون ريال سعودي والتي يحين أجل سدادها في 15 أبريل 2014م. تم شراء ما قيمته 87% من هذه الصكوك في 23 ديسمبر 2013م، وذلك قبل أربعة أشهر من تاريخ استحقاقها، حيث تم إلغاؤها. هذا السداد الجزئي السابق لأوان استحقاقه يتماشى مع إستراتيجية شركة دار الأركان في إدارة مديونيتها والوفاء بالتزاماتها بشكل استباقي.

11.3.2 إصدار الصكوك السابع

في 21 مايو عام 2014م قامت شركة دار الأركان بإصدار صكوك بقيمة 400 مليون دولار من صكوك شهادات الوكالات بأجل استحقاق خمس سنوات، كشريحة ثالثة من برنامج إصدار الصكوك الذي تبلغ قيمته الإجمالية 1.2 مليار دولار أمريكي. وقد نتج عن سعر الصكوك معدل مارجنة قيمته 6.5% وقد لاقت هذه الصفقة من الصكوك إقبلاً كبيراً حيث اكتتبت المصارف التجارية والخاصة بنسبة 72% من إجمالي الصكوك، بينما مثل مديري صناديق التمويل المجموعة الثانية من المستثمرين.

جغرافياً اشتهرت الصكوك بصورة كبيرة في المنطقة حيث كان 82% من المشاركين في الصكوك من دول مجلس التعاون الخليجي والباقي والبقية من أوروبا وبقية دول العالم.



11.3.3 السداد الجزئي المبكر للإصدار الرابع للصكوك

خلال الربع الرابع من العام 2014م، قامت دار الأركان بإعادة شراء ما قيمته 164 مليون ريال، والتي تمثل 9.7% من قيمة الإصدار الرابع من صكوكها الإسلامية الدولية التي بلغت قيمتها 1.68 مليار ريال يحين أجل سدادها في 18 فبراير 2015م. وسوف يتم إلغاء هذه النسبة من الصكوك والتي تمت إعادة شرائها (9.7%) مع بقية المبالغ المستحقة لتلك الصكوك والبالغة 1.5 مليار ريال والتي تستحق السداد في 18 فبراير 2015م. إن إعادة الشراء الجزئي قبل موعد السداد المقرر يتماشى مع إستراتيجية شركة دار الأركان المتمثلة في إدارة مديونيتها بكفاءة عالية والوفاء بالتزاماتها بشكل استباقي.

12 تعاملات الأطراف ذات العلاقة

قامت الشركة خلال العام 2014م بالدخول في معاملات مع أطراف ذات علاقة، وتتبع الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير، وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

12.1 الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

في سياق الأعمال العادية تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"، وهي طرف ذو علاقة، حيث أن الشركة تمتلك بها حصة 15% ولديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين مع الشركة وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ طارق محمد الجارالله، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. وطبيعة هذه المعاملات هي تمويل عملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن، ويتم اختيار سهل كعمول بناءً على رغبة العملاء، وخلال العام 2014م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل،

ولكن كان هناك رصيد قائم مستحق لدار الأركان من عمليات صيانة تم إجرائها بالنيابة عن شركة سهل بقيمة 50,000 ريال والتي تم سدادها بالكامل. وبالتالي يصبح رصيد شركة سهل من تعاملات السنوات السابقة مبلغ وقدره 143 ألف ريال سعودي.

12.2 شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية، طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة 51% فيها، ولديها أعضاء بمجلس المديرين هم أعضاء مجلس إدارة الشركة أيضاً وهم أ/ طارق محمد الجارالله، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. قامت إدارة شركة تطوير خزام العقارية بطلب استثمار رصيد النقد الزائد لديها (رصيد البند كما في بداية عام 2014م مبلغ وقدره 196.25 مليون ريال سعودي) مع دار الأركان ببيع رمزي، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام 2014م، تم إعادة سداد مبلغ وقدره 1.86 مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، كما تم تحميل مبلغ وقدره 1.22 مليون ريال سعودي كعائد ربح خلال الفترة. وبذلك أصبح رصيد البند المستحق لهذا الطرف ذو علاقة بنهاية العام 2014م مبلغ وقدره 195.61 مليون ريال سعودي.

12.3 بنك الخير

دخلت الشركة خلال عام 2014م في معاملات مع بنك الخير. وهو طرف ذو علاقة حيث أن لدى الشركة والبنك أعضاء مجلس إدارة مشتركين، وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ ماجد عبدالرحمن القاسم، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. وطبيعة المعاملات كانت عبارة عن تقديم الاستشارات المالية العامة بالتوافق مع الشريعة، والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية. خلال عام 2014م لم تتكبد الشركة من هذه المعاملات أي أتعاب أو مصروفات غير الرصيد القائم عند بداية الفترة بمبلغ وقدره 1.3 مليون ريال سعودي، تم دفع 1.2 مليون ريال سعودي.

12.4 الخير كابيتال

دخلت الشركة في معاملات مع شركة الخير كابيتال وهي طرف ذو علاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة 34% فيها، ولديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين وهم أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/ هذلول صالح الهذلول، وأ/ عبداللطيف عبدالله الشلاش. وطبيعة المعاملات كانت عبارة عن تقديم الاستشارات المالية العامة، تمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية، وتداول، والهيئات القانونية الأخرى، واستعراض التوافق مع الشريعة، والدعم الإداري للصكوك الدولية المصدره، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة الثالث من الصكوك، تأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. وبلغت قيمة الأتعاب ومبالغ التأجير من هذه المعاملات خلال عام 2014م مبلغ 4 مليون ريال تم دفعها بالكامل.

13 المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- الإستثمارات الرأسمالية الكبيرة لتحقيق أهداف النمو للشركة تستلزم الدعم المستمر ومن غير 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 والاستشاريين الذين قد يؤثر عدم التزام أي 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 2014، مجلس إدارة مكون من 11 عضو، منهم عضوان تنفيذيان وعضوان غير تنفيذيين وسبعة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس اجتماعات دورية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لانعقاده. هذا وقد عقد المجلس خمسة إجتماعات خلال عام 2014م، 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 المجلس	غير تنفيذي	5	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال
عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	5	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضو	تنفيذي	5	
هذلول بن صالح الهذلول	عضو	مستقل	5	الشركة السعودية لتمويل المساكن بنك الخير شركة الخير كابيتال
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	5	
طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	5	الشركة السعودية لتمويل المساكن
عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	5	
ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	5	
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	4	
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	5	بنك الخير
صالح بن مريخان المطيري	عضو	مستقل	2	
فهد بن صالح العجلان	عضو	مستقل	2	شركة اسمنت ينبع

* قبل مجلس الإدارة في تاريخ 2014/4/6م استقالة ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية الأستاذ/ فهد بن صالح العجلان (عضو مستقل) والمقدمه بتاريخ 2014/3/30م، وتم تعيين المهندس/ صالح بن مريخان المطيري (عضو مستقل) بدلاً منه بناءً على طلب المؤسسة وذلك اعتباراً من تاريخ 2014/4/6م.

14.2 سجل حضور اجتماعات المجلس

يعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة لإنعقاده. عقد المجلس خمسة اجتماعات خلال عام 2014م حسب سجل الحضور الآتي:

اسم العضو	19 فبراير	9 مارس	6 ابريل	16 يونيو	30 ديسمبر
يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	✓	✓	✓	✓	✓
هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓
خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓
عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓	✓
ماجد بن رومي الرومي	✓	✓	✓	✓	✓
احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	✓	✓	-	✓
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓
صالح بن مريخان المطيري	-	-	-	✓	✓
فهد بن صالح العجلان	✓	✓	-	-	-

14.3 لجان المجلس

مقدمة:

تتكون لجان المجلس من ثلاث لجان، وهي اللجنة التنفيذية- لجنة الترشيحات والمكافآت- ولجنة المراجعة، وتشكيلها كما يلي:

14.3.1 أولاً اللجنة التنفيذية وتتكون من:

- 1- يوسف بن عبدالله الشلاش رئيساً
- 2- طارق بن محمد الجارالله عضواً
- 3- عبداللطيف بن عبدالله الشلاش عضواً
- 4- د. عبدالرحمن بن حمد الحركان عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

متابعة تطبيق الاستراتيجية من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، والمراجعة والتوصية بتبني قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسة والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في إندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل المشاريع، والتأكد من توافق تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تنفيذها، ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية في تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعية ومراقبة ومعالجة أي إنحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقويمها وتعديلها إذا تطلب الأمر حسب معطيات السوق والمتطلبات الداخلية الأخرى، ومراجعة التقارير الدورية المقدمة من الإدارة التنفيذية والمتعلقة بالوضع التنافسي للشركة والعوامل التنظيمية والمالية والتقنية الأخرى التي تؤثر على استراتيجية الشركة طويلة الأمد، واعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعية من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وعقدت اللجنة خلال عام 2014م ثمانية اجتماعات.

14.3.2 ثانياً لجنة المراجعة وتتكون من:

- 1- طارق بن محمد الجارالله رئيساً
- 2- ماجد بن عبدالرحمن القاسم عضواً
- 3- هذلول بن صالح الهذلول عضواً
- 4- ماجد بن رومي الرومي عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أنعابهم بعد التأكد من إستقلاليتهم، ومتابعة أعمال المحاسبين القانونيين واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة، ودراسة الملاحظات الصادرة من المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم بشأنها، والإطلاع على خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظات اللجنة عليها ومناقشة كل الأمور التي تندرج ضمن مهام اللجنة في اجتماعات دورية منتظمة مع المحاسب القانوني، ودراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها، ودراسة السياسات المحاسبية المتبعة ومراجعتها دورياً ومواكبة ما يستجد من لوائح ومبادرات وإبداء الرأي والتوصية لمجلس

الإدارة، والبت في أي خلافات تنشأ بين إدارة الشركة والمحاسب القانوني بخصوص نطاق وكيفية أعماله، والإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها وإستقلاليته في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة، ومراجعة واعتماد خطط التدقيق السنوية وجميع التغييرات الرئيسية لهذه الخطة، والتأكد من مدى التزام إدارة المراجعة الداخلية بالمعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، ودراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه، وتقييم فعالية إدارة مخاطر الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة لرصد ومعالجة هذه المخاطر، والإشراف على أعمال إدارة المطابقة والالتزام والتحقق من مدى فعاليتها، والموافقة على سياسات المطابقة ودليل الالتزام، وتقييم سياسات المطابقة والالتزام بشكل منتظم وضمان كفاءة التنفيذ والإشراف على جهود الشركة في الالتزام بالسياسات وقواعد السلوك المهني والأنظمة ذات الصلة. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2014م خمسة إجتماعات.

14.3.3 ثالثاً) لجنة الترشيحات والمكافآت وتتكون من:

- 1- ماجد بن عبدالرحمن القاسم رئيساً
- 2- يوسف بن عبدالله الشلاش عضواً
- 3- خالد بن عبدالله الشلاش عضواً
- 4- عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش عضواً

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد الدوري من استقلالية الأعضاء وعدم وجود تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى، ووضع سياسة واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وفقاً لمعايير ترتبط بالأداء، وعقدت اللجنة خلال عام 2014م 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 2014م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	7,804,810
البدلات	-	-	2,309,160
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

16 وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق إكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة وأي تغيير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال العام 2014م

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 الشلتان	رئيس مجلس الإدارة	3,673,366	0.3401%	(3,672,366)	1,000	0.0001%	مباشرة
هائل بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	7,388,482	0.6841%	(2,659,000)	4,729,482	0.4379%	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلتان	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	9.1067%	(25,596,769)	72,755,976	6.7367%	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	2,800,000	0.2593%	1,394,550	4,194,550	0.3884%	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.0003%	-	3,000	0.0003%	مباشرة
عبد العزيز بن عبدالله الشلتان	عضو مجلس الإدارة	17,517,500	1.6220%	(17,517,500)	-	0.0000%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	7,038,363	0.6517%	(2,843,813)	4,194,550	0.3884%	مباشرة
عبد اللطيف بن عبدالله الشلتان	عضو مجلس الإدارة	6,923,000	0.6410%	1,214,550	8,137,550	0.7535%	مباشرة
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.1857%	-	2,005,104	0.1857%	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (شخصية)	عضو مجلس الإدارة	-	0.0000%	-	-	0.0000%	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (ممثل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	43,780,457	4.0537%	(11,539,000)	32,241,457	2.9853%	ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
عبدالرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	10,000	0.0009%	-	10,000	0.0009%	مباشرة
أحمد بن صالح سلمان الدهيلان	مدير المراجعة الداخلية	80,000	0.0074%	-	80,000	0.0074%	مباشرة
الإجمالي		248,759,628	23.0333%	(115,567,298)	133,192,330	12.3326%	

17 وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم 5% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام 2014م

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية	صفة الملكية
شركة مملكة التقييط للتجارة	21-Jan-2014	86,500,000	8.009%		
	12-Jun-2014	-	0.000%	-8.009%	
سلطان بن عبد الرحمن ابا الخيل	12-Jun-2014	46,200,000	4.278%		مباشرة
		28,353,234	2.625%		غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
	17-Dec-2014	32,200,000	2.981%	-1.296%	مباشرة
		28,353,234	2.625%	0.000%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبد الرحمن بن عبدالله العربي	12-Jun-2014	46,512,673	4.307%		مباشرة
		33,016,922	3.057%		غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
	21-Dec-2014	32,212,673	2.983%	-1.324%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		33,016,922	3.057%	0.000%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة

18 حوكمة الشركة

استرشاداً بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، اعتمد مجلس الإدارة لائحة حوكمة الشركة مشتملة على خطة الشركة التي تعكس العزم على الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصالح وتعزيز العلاقة معهم ورعاية مصالحهم، والإلتزام بمبادئ الشفافية والإفصاح، وتفعيل دور مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديد مسؤولياتهم وتدريبهم بصفة مستمرة، والتأكد من وجود آليات لتعزيز فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى التوافق مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وتبني أفضل الممارسات في مجال الحوكمة بهدف تعزيز الثقافة المؤسسية وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة. وتهدف الشركة من كل ذلك إلى عكس رسالتها القائمة على العمل بجهد للوصول إلى أعلى المستويات في مجال الحوكمة وتحقيق رؤيتها الهادفة إلى أن تكون الشركة نموذجاً يحتذى به كشركة وطنية مساهمة، ويعمل مجلس الإدارة في سبيل تحقيق أهدافه من خلال لجان المجلس وهي لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة المراجعة واللجنة التنفيذية. تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات (الإلزامية والإسترشادية) الصادرة عن هيئة السوق المالية، عدا البند (ب) من المادة السادسة الخاصة بالعمل بنظام التصويت التراكمي كطريقة للتصويت على بند اختيار أعضاء

مجلس الإدارة في الجمعية العامة، حيث أن هذا لا يزال قيد البحث نظراً لعدم نص النظام الأساسي للشركة على نظام التصويت التراكمي.

18.1 جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات للعام 2014م لأفضل الشركات بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا

حصدت شركة دار الأركان للتطوير العقاري جائزة "أفضل نظام حوكمة للعام 2014م بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا"، والتي تمنحها مجلة "ذا يوربيان" على ضوء المعايير التالية: حقوق المساهمين، الشفافية، الإفصاح، اجتماعات مجلس الإدارة وإدارة الشركة، لجان المراجعة والمكافآت.

19 المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظراً لأهميتها وتحقيقاً لاستقلاليتها فانها تتبع في الهيكل التنظيمي مباشرة إلى مجلس الإدارة، وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بانجاز أعمالها وفقاً لمعايير المراجعة الداخلية الدولية، ويتم ذلك من خلال توظيف نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للمراجعة الداخلية.

تتمثل مهمة المراجعة الداخلية في الشركة بتقديم خدمات مستقلة وموضوعية واستشارية من أجل تحقيق قيمة مضافة وتحسين عمليات الشركة، حيث تساعد المراجعة الداخلية الشركة على بلوغ أهدافها، وذلك باعتماد طريقة منهجية ومنضبطة لتقييم وتحسين فعالية إدارة المخاطر والرقابة الداخلية وحوكمة الشركة. وتوفر عمليات المراجعة الداخلية للإدارة العليا ولجنة المراجعة المعلومات الموضوعية وذات الصلة بالعمل في الوقت المناسب، ولا تقتصر هذه المعلومات على تقييم الوضع الحالي للشركة، وإنما تقدم للمسؤولين ومجلس الإدارة المعلومات اللازمة للقيام بمسؤولياتهم واتخاذ القرارات المالية والتنفيذية اللازمة. وتحقق إدارة المراجعة الداخلية أهدافها من خلال مساعدة منسوبي الشركة على القيام بمسؤولياتهم على أحسن وجه، وذلك بتزويدهم بالتحليل والتقييم والتوصيات والاستشارة والمعلومات المتعلقة بأنشطة المراجعة، مع تعزيز الرقابة الفعالة وتحسين إجراءات العمل بتكاليف معقولة.

وقد قدمت المراجعة الداخلية خلال عام 2014م العديد من الاقتراحات والتوصيات فيما يتعلق بتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في تكاليف المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى تقديم الدعم والمساندة إلى الإدارات الأخرى لمساعدتها في تحقيق أهدافها.

20 نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة والموظفين، ويستهدف هذا النظام معالجة المخاطر، وكفاءة وفعالية كافة عمليات الشركة، وتأكيد صحة ودقة القوائم المالية، والالتزام بالقوانين واللوائح السارية، وبالتالي ضمن حماية أصول الشركة من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.

20.1 عناصر نظام الرقابة الداخلية

البيئة الرقابية في الشركة

يمثل الهيكل التنظيمي المرجع الأساسي لتحديد البيئة الرقابية في الشركة حيث أنه 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 الدولية وتساهم بفاعلية في رقابة داخلية فعالة توفر معلومات دقيقة وشفافة.

إجراءات الرقابة الداخلية

إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان. ويتمثل هذا في مجموعة السياسات والإجراءات المعتمدة في الشركة مع الالتزام بالقوانين واللوائح السارية.

20.2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام 2014م، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة، وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة فاعلية وأداء نظام الرقابة الداخلية المتعلقة بكافة الإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ولم تظهر عمليات المراجعة لفاعلية اجراءات الرقابة الداخلية بالشركة أي ضعف جوهري يمكن الإشارة إليه.

21 علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي أولوية استراتيجية للشركة، ودائماً ما يكون هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. وخلال 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، وتتضمن الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهريّة تخص أعمال الشركة.

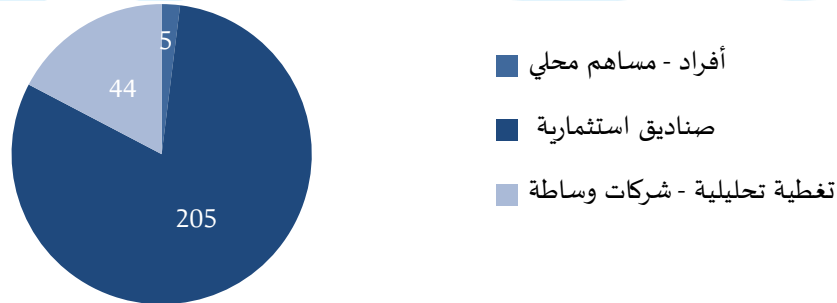
ويهدف تحسين تفعيل الاتصال بالمستثمرين والمحللين والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية للشركة، 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 في قسم علاقات المستثمرين للرد على الاستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهمين من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

ودرجت 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 ومدرّبة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة، وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الحادية عشر المنعقدة في 15 يونيو 2014م.

وانطلاقاً من حرص شركة دار الأركان على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فعالية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية. وقد عبر تواجد الشركة في هذه الفعاليات عن ثقل ومتانة مركز الشركة المالي، وإيضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الاستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام 2014م



22 الموارد البشرية

رأس المال البشري

تولي إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب والمحافظة على الخبرات والكفاءات البشرية للعمل لديها حتى تستعين بهم في مواجهة التحديات الآنية والمستقبلية. كما تهتم الإدارة كثيراً بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية. وبلغ عدد القوى العاملة في الشركة حتى نهاية شهر ديسمبر للعام 2014م ثلاثمائة وستة موظف.

وفيما يلي نبذة عن الإدارة العليا:

د. عبدالرحمن بن حمد الحركان – المدير العام

يحمل الدكتور عبدالرحمن درجة الدكتوراه في الهندسة المعمارية من جامعة متشجن آن أرب بأمریکا. وقد عمل في الأعوام السابقة في عدة مناصب إدارية وأكاديمية في القطاعين العام والخاص، ويعتبر الدكتور عبدالرحمن من الكفاءات المميزة.

ألن ديفيد ماسترتون – رئيس إدارة الأصول

يحمل السيد ألن درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن، وقد عمل في الأعوام السابقة في عدة مناصب إدارية كمدير مشروع بجامعة الملك عبدالله للعلوم والتكنولوجيا، ومدير عقار الحرم الجامعي والخدمات بجامعة سيدني بأستراليا، وقد حصل السيد ألن على خبرة طويلة في إدارة الأصول.

ميكا يوهانيس توفولا – رئيس الإدارة المالية

يحمل السيد ميكا درجة الماجستير في الاقتصاد والمحاسبة، وتولى عدة مناصب في شركات سابقة، كرئيس الإدارة المالية بشركة العرب للمقاولات، إحدى شركات مجموعة الراجحي، وعمل بوظيفة الرئيس المالي لمجموعة سكانسكا لمدة سبع سنوات. ويتمتع السيد ميكا بخبرة طويلة في مجال الإدارة المالية.

أزيدو ماري بيكار- رئيس الإدارة التجارية

يحمل السيد أزيدو درجة البكالوريوس في القانون من جامعة لا بلاتا في الأرجنتين، ولديه خبرة واسعة في الأعمال التجارية. حيث عمل سابقاً مديراً للتطوير في شركة ديار القطرية للاستثمار العقاري لمدة أربعة سنوات.

م. بدرعيد الحربي – الرئيس التنفيذي للشؤون الإدارية

يحمل المهندس بدر الحربي درجة الماجستير في إدارة الأعمال في إدارة التخطيط التنظيمي من جامعة كامبريدج بالمملكة المتحدة. وقد شغل المهندس بدر الحربي خلال سنوات عمله السابقة وظيفة المدير العام بالشركة السعودية لإنتاج مواد البناء المحدودة، وسبقها كمدير عام للخدمات المساندة في شركة أسمنت الرياض وشركة الأسمنت الأبيض السعودي.

23 توكيد الجودة

تُعنى إدارة توكيد الجودة بتبني وترسيخ مبادئ إدارة الجودة الشاملة، والتي تهدف الإرتقاء بمستوى جودة المنتج والخدمات وإرضاء العملاء. وترتكز نشاطات الإدارة على إنشاء وتفعيل وتطوير نظام لإدارة الجودة يشتمل على سياسات وإجراءات منظمة للعمل، ومتابعة تطبيقها ومراقبتها بالوسائل الفعالة في إطار المتطلبات المحددة في نظام إدارة الجودة العالمي ISO9001:2008 وغيرها من الأنظمة الحديثة لإدارة الجودة وتحسين مستوى الأداء.

خلال العام 2014م، عملت إدارة توكيد الجودة على:

- تأسيس وتطوير العديد من الإجراءات لتغطية المزيد من العمليات في أنشطة مختلفة شملت التوريد، والتشييد والبناء، وإدارة الأملاك، بالإضافة إلى الأنشطة المساندة الأخرى.
- تخطيط وإتمام دورتين كاملتين لبرنامج التدقيق الداخلي للجودة لجميع إجراءات نظام إدارة الجودة.
- تقديم العديد من دورات التدريب في مجالات التوعية بالجودة وتحسين الأداء شملت سياسة الجودة، الآيزو 9001 وخرائط العمليات.
- تم المحافظة على شهادة الـ ISO9001 وتجاوز التدقيق الخارجي بنجاح مرتين خلال العام.
- البدء في خطة تحويل استراتيجية شاملة لنظام إدارة الجودة الحالي ليتماشى مع متطلبات الهيكل التنظيمي الجديد للشركة.

24 خدمات البيئة والمجتمع

تشكل المساهمة في التنمية المستدامة للمجتمعات المحلية وحماية البيئة أهمية لدى شركة دار الأركان كجزء من التزاماتها تجاه المجتمع، فتحسين مستوى حياة المجتمع والبيئة تمثل هدفاً نبيلاً للشركة، إذ تقوم الشركة بتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة ومستدامة، تأخذ في الاعتبار القيم الاجتماعية السائدة، وتراعي كافة العوامل الاجتماعية والإقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية بالملكة العربية السعودية، وتتوفر بها الخدمات العامة والخدمات الاجتماعية والترفيهية والتجارية، كما أنه في إطار مسؤولية الشركة في الحفاظ على المكتسبات والقيم البيئية فإنها تلتزم مبدأ استدامة البيئة الصحية من خلال تكثيف عمليات التشجير والمساحات الخضراء، وزيادة مساحات ممرات المشاة على حساب الشوارع لتقليل نسبة التلوث، إضافة إلى إنشاء الميادين العامة للمساعدة على ممارسة الأنشطة الترفيهية.

وإنطلاقاً من مسؤوليتها الاجتماعية تعمل شركة دار الأركان على تنفيذ مشاريع عقارية تسهم في الإرتقاء بالمجتمع، وأهمها مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة، وذلك من خلال العمل والشراكة مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به، بهدف توفير بيئة عمرانية متكاملة ذات بيئة صحية وأمنة وصالحة توفر حياة كريمة للإنسان، كما يسهم المشروع في رفع القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر مجالاً واسعاً للفرص الاستثمارية، بالإضافة إلى توفير آلاف الفرص الوظيفية. وامتداداً لمسؤوليتها الاجتماعية أيضاً، قامت الشركة بتنفيذ طريق فلسطين في مدينة جدة الذي يمثل الإمتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة وذلك بعرض 52 متراً وطول 4 كيلومترات وربطه بمنطقة مشروع شمس العروس وبتكلفة بلغت 30 مليون ريال.

وتعي شركة دار الأركان مسؤوليتها تجاه المجتمع والتفاعل مع قضايا المرتبطة بالقطاع العقاري، وتقدم دعمها لقضايا القطاع العقاري والإسكان عبر التصدي لها بالتحليل والتشخيص وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها، ومن أبرزها مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الإسكانية بالملكة التي نظمتها وزارة الإسكان، وإبداء الرأي بمسودة التشريعات التنظيمية لأنظمة الرهن العقاري الصادرة عن مؤسسة النقد العربي السعودي، بالإضافة إلى المشاركة في المعارض والمؤتمرات المتخصصة في إطار

دعمها للفعاليات والأنشطة المحفزة للنشاط العقاري والتواصل المباشر مع المتخصصين في القطاع العقاري والقطاعات ذات الصلة لتبادل المعارف والخبرات التي تسهم في تطوير القطاع العقاري بالمنطقة، إضافة إلى التواصل المباشر مع الشرائح المختلفة لأفراد المجتمع وعملاء الشركة والتعرف على رغباتهم وعرض منتجات الشركة أمامهم عبر طرح المزيد من الحلول والمنتجات العقارية الكفيلة بالاستجابة لمتطلبات السوق، وتلبية احتياجات أفراد المجتمع.

كما لا تتواني شركة دار الأركان في دعم ورعاية الأنشطة والقضايا الاجتماعية المختلفة، ومن ضمنها رعايتها لفعاليات اليوم العالمي لمكافحة المخدرات تحت شعار "بوعينا نحي مجتمعنا" والتي نظمتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات، والتي تأتي في إطار إيمان دار الأركان بأهمية زيادة الوعي المجتمعي نحو آفة المخدرات الخطيرة وأضرارها والمساهمة في وقاية المجتمع منها.

المسؤولية الاجتماعية لدار الأركان شملت موظفيها، من خلال العمل على تطوير قدراتهم وإمكانياتهم، وتوفير الأمان الوظيفي والرعاية، وكفلت لهم العيش الكريم ولعائلاتهم، وكذلك العمل على توفير بيئة عمل صحية ومثالية من خلال تنظيم لقاءات الموظفين الداخلية واستثمار المناسبات مثل الإفطار الرمضاني والمعايدة، وهذا من شأنه أن يساهم في توفر بيئة عمل صالحة تسهم في زيادة الإنتاجية وتعزيز من جودة الأداء.

24.1 جائزة المسؤولية الاجتماعية لأفضل الشركات بالمملكة العربية السعودية للعام 2014م

حصلت دار الأركان على جائزة المسؤولية الاجتماعية لأفضل الشركات بالمملكة العربية السعودية للعام 2014م من مجلة "ذا يوروبيان". وتتمثل أهم معايير جائزة المسؤولية الاجتماعية في قيام الشركة بتطوير مشاريع وبرامج مسؤولية اجتماعية كان لها تأثير بالغ على سياسات وبيئة الشركة. كما يتطلب الأمر أن تمثل الشركات المرشحة النموذج الذي يحتذى به وتمارس تأثير إيجابي على نظيراتها وعلى المجتمع.

25 مشاركات ورعايات دار الأركان في العام 2014م

25.1 اليوم العالمي لمكافحة المخدرات 2014م

شاركت شركة دار الأركان للتطوير العقاري في رعاية فعاليات اليوم العالمي لمكافحة المخدرات تحت شعار "بوعينا نحي مجتمعنا" والتي نظمتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات. وتم تكريم شركة دار الأركان للتطوير العقاري لرعايتها هذه الفعاليات، وذلك في احتفالية خاصة أقامتها الإدارة العامة لمكافحة المخدرات في نادي ضباط قوى الأمن بحضور مدير الإدارة العامة لمكافحة المخدرات بمنطقة الرياض اللواء سعود بن راشد العصيمي وعدد من كبار الشخصيات والمسؤولين في القطاعين العام والخاص.

25.2 حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان 2014م

استمراراً للعادة السنوية للشركة وتأكيداً على حرص الشركة على تعزيز وتقوية العلاقات بين الموظفين، نفذت الشركة حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في قاعة مكارم بفندق ماريوت الرياض، شرف الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش، وبحضور أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين ومنسوبي الشركة، وذلك وسط أجواء رمضانية مفعمة بالروحانية والود.

25.3 مهرجان الرياض للتسوق والترفيه للعام 1435هـ - 2014م

اختارت اللجنة المنظمة لمهرجان الرياض للتسوق والترفيه للعام 1435هـ-2014م "القصر مول" لرعاية وإقامة حفل الافتتاح الرسمي للمهرجان برعاية وتشريف صاحب السمو الملكي الأمير تركي بن عبدالله بن عبد العزيز آل سعود أمير منطقة الرياض وذلك يوم الخميس 7 شعبان 1435هـ الموافق 5 يونيو 2014م.

25.4 معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السابع عشر 2014م

شاركت دار الأركان كراعي ماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني السابع عشر الذي أقيم بمدينة الرياض في 27 أبريل 2014م لعرض إنجازاتها الرائدة في مجال التطوير العقاري والمشروعات الجاهزة بجانب عرضها لخبراتها في السوق العقارية وبشكل خاص في مجال الإسكان. وقد كان جناح دار الأركان أكبر جناح بالمعرض بمساحة تزيد عن 600 متر مربع. تهدف دار الأركان لتعزيز العلاقة مع كل فئات المجتمع المحلي.

26 إقرارات مجلس الإدارة

بناءً على ما ورد في الفقرة 23 من المادة الثالثة والأربعون من قواعد التسجيل والإدراج، يقر مجلس الإدارة بما يلي:

1. أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
2. أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
3. أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

27 بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2014م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها

البيان	2014م بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الاجتماعية	1,662,776	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	991,339	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
غرامة	100,000	غرامة مالية فرضت من قبل هيئة سوق المال على الشركة، لمخالفتها الفقرة (ج) من المادة الخامسة والأربعين من نظام السوق المالية، لإفشائها لموقع رويترز الإلكتروني بتاريخ 2013/10/28م معلومات وبيانات قبل تزويد الهيئة بها وإعلانها. وتم السداد بالكامل.	متطلب خاص
زكاة	10,730,342	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	متطلب نظامي
الإجمالي	13,484,457		

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

28 الجوائز

28.1 وورلد فاينانس تمنح دار الأركان لقب الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط للعام 2014م

تم اختيار شركة دار الأركان للتطوير العقاري "الشركة العقارية الأولى في الشرق الأوسط للعام 2014م" من قبل مجلة "وورلد فاينانس"، الدورية العالمية الشهيرة في المجالات المالية والتجارية. وقد تم منح الشركة الجائزة بناءً على أدائها، نمو إيراداتها، قيادتهم للتطوير ومجالات الاستثمار العقاري. بجانب الابتكار في تطوير مشروعات أيقونية والوفاء باحتياجات العملاء في بيئة متقلبة، وتقديم خدمات عالية الجودة تنال رضا واستحسان عملائها.