



شركة دار الأركان للتطوير العقاري
تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي
في ٢٠١٦/١٢/٣١ م

الفهرس

٥	١	كلمة رئيس مجلس الإدارة.....
٧	٢	أعمال وأنشطة الشركة.....
٧	١-٢	الشركات التابعة.....
٨	٣	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات.....
٨	١-٣	التطوير العقاري.....
٩	٢-٣	إدارة الأملاك والتأجير.....
٩	٣-٣	الأنشطة الاستثمارية.....
٩	٤	نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي.....
٩	١-٤	الاقتصاد السعودي.....
١٠	٢-٤	الوضع الراهن لسوق العقار السعودي.....
١٣	٣-٤	مستجدات أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع.....
١٤	٤-٤	الرسوم على الأراضي البيضاء.....
١٥	٥	نموذج عمل الشركة.....
١٦	١-٥	التطوير الأفقي.....
١٦	٢-٥	التطوير الرأسي.....
١٧	٦	الاستراتيجية.....
١٧	١-٦	استراتيجية التنوع بالأصول.....
١٨	٢-٦	مخزون أراضي متنوع في المملكة.....
١٨	٣-٦	التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في عملية نمو الشركة.....
١٩	٤-٦	استثمارات استراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة.....
١٩	٥-٦	استراتيجية تمويل متحفظة.....
٢٠	٧	تطوير العقارات السكنية والتجارية.....
٢٠	١-٧	دار الأركان، أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة.....
٢٠	٢-٧	مشروع جمان.....
٢١	٣-٧	مشروع شمس الرياض.....
٢٤	٤-٧	مشروع شمس العروس.....
٢٥	٥-٧	مشروع التلال.....
٢٦	٦-٧	مشروع تطوير منطقة قصر خزام.....
٢٧	٧-٧	تأثير السوق العقارية على شركة دار الأركان في ٢٠١٦م.....
٢٨	٨	إدارة الأصول.....
٢٨	١-٨	نظرة عامة.....
٢٩	٢-٨	أهم الأحداث التي شهدتها إدارة الأملاك والتأجير.....
٣٠	٣-٨	المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة.....
٣٠	٤-٨	وصف محفظة أصول التأجير.....
٣٤	٩	القوائم المالية.....
٣٤	١-٩	قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٦م.....
٣٥	٢-٩	قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٦م.....
٣٧	٣-٩	النتائج التشغيلية.....

٣٨	٤-٩ السبيل و الموارد الرأسمالية
٣٩	١٠ سياسة توزيع الأرباح
٤٠	١١ البرنامج التمويلي
٤٠	١-١١ استراتيجية التمويل
٤١	٢-١١ المديونية
٤٢	٣-١١ نظرة عامة على إصدارات الصكوك والسداد في ٢٠١٦ م
٤٢	١٢ تعاملات الأطراف ذوي العلاقة
٤٢	١-١٢ الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"
٤٣	٢-١٢ شركة تطوير خزام العقارية
٤٣	٣-١٢ بنك الخير
٤٣	٤-١٢ الخير كابيتال
٤٣	١٣ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
٤٦	١٤ التنظيم والإدارة
٤٦	١-١٤ تشكيل مجلس الإدارة
٤٧	٢-١٤ سجل حضور اجتماعات المجلس
٤٧	٣-١٤ لجان المجلس
٥٠	١٥ المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
٥٠	١٦ وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب 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 ٢٠١٦ م...
٥١	١٧ وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم ٥٪ أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٦ م...
٥١	١٨ حوكمة الشركة
٥٢	١٩ المراجعة الداخلية
٥٢	٢٠ نظام الرقابة الداخلية بالشركة
٥٣	٢١ علاقات المستثمرين
٥٤	٢٢ الموارد البشرية
٥٤	١-٢٢ رأس المال البشري
٥٤	٢-٢٢ نبذة عن فريق الإدارة العليا
٥٧	٢٣ إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS)
٥٧	١-٢٣ إنجازات إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية في عام ٢٠١٦ م
٥٨	٢٤ خدمات البيئة والمجتمع
٦٠	٢٥ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٦ م
٦٠	١-٢٥ حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان ٢٠١٦ م
٦١	٢-٢٥ دار الأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٦ م
٦١	٢٦ إقرارات مجلس الإدارة
٦١	٢٧ العقوبات والغرامات
٦٢	٢٨ خطة استعداد الشركة لتطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

- ٢٩ بيان بالمدفوعات النظامية خلال العام ٢٠١٦ م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها ٦٣
- ٣٠ الجوائز..... ٦٤
- ١-٣٠ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات بالملكة" لعام ٢٠١٦ م من مجلة "وورلد فاينانس" ٦٤
- ٢-٣٠ جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة لعام ٢٠١٦ م" من مجلة "ذا يوربيان" ٦٤
- ٣-٣٠ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" لعام ٢٠١٦ م من "ذا يوربيان" ٦٥
- ٤-٣٠ جائزة أكبر مشروع إسكاني واعد في المملكة "مشروع جمان" من "ريستاتكس" - ٢٠١٦ م ٦٥

BUILT FOR LIFE

١ كلمة رئيس مجلس الإدارة

يسرني أن أقدم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، التقرير السنوي لشركة دار الأركان عن عام ٢٠١٦م، والذي يستعرض نتائج أعمال الشركة والقوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م.

لقد شهد القطاع العقاري خلال العام ٢٠١٦م، تطورات عدة كان أهمها البدء بالمرحلة الأولى لتطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء في كل من الرياض وجدة والدمام وتدايعات الواقع الاقتصادي العالمي المتأزم، والتي تعتبر الأقسى والأشد وطأة على مر السنوات السابقة، وكذلك تذبذب أسعار النفط، والعديد من المتغيرات التي أثرت على القطاع بشكل مباشر أو غير مباشر. وقد أدت هذه المتغيرات إلى فرض حالة من الحذر والترقب في القطاع العقاري وتراجعت بسببها التعاملات خلال العام. وكعادة شركة دار الأركان، فقد قامت بإجراء المزيد من الدراسات والتحليل لواقع الحال لتفادي أثر هذه المتغيرات والتحديات الاقتصادية والخروج منها بأقل الآثار الممكنة على الشركة ومواردها، ومحاولة التكيف مع هذه الظروف والتحديات واستغلالها لصالح الشركة من جميع الجوانب قدر المستطاع.

والتزاماً بنهجها في العمل المتواصل من أجل تحقيق الأفضل، فإن الشركة ماضية في تنفيذ خططها التشغيلية المتميزة ورفع مستوى الخدمات المقدمة والمحافظة على أصول الشركة الثابتة وضبط النفقات من خلال وضع الخطط التشغيلية التي تكفل ذلك مع الحفاظ على أعلى مستويات الجودة.

ونرصد فيما يلي أبرز الإنجازات التي تحققت للشركة خلال العام ٢٠١٦م:

١. الاستمرار في استكمال خطط إعادة الهيكلة بالشركة إدارياً وفنياً ومالياً خلال العام بما يتناسب مع حجم المستجدات بالسوق العقاري لكي تتمكن الشركة من مواصلة دورها الريادي وتعزيز سمعتها ومكانتها كأكبر مطور عقاري بالملكة وتحقيق خططها التجارية الطموحة.
٢. مواصلة في تطوير أنظمة الشركة وخططها الاستراتيجية التقنية منها والإدارية وذلك لتوفير المعلومات والرقابة التي تساعد الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة.
٣. الالتزام في تطبيق المنهجيات التي تستند إلى الأداء المتميز لتمكين الشركة من تنفيذ خططها واستراتيجياتها وتلبية احتياجاتها التشغيلية وزيادة فاعلية التحكم ومراقبة البيانات وإظهار أعلى قدر ممكن من الشفافية والمسؤولية.
٤. مواصلة استقطاب الكفاءات البشرية العالمية ذات الخبرات الطويلة والمهنية العالية وتطوير القدرات البشرية لتمكين الشركة من الاستمرار في تنفيذ خططها الاستراتيجية.

لقد تمكنت دار الأركان من تحسين مستويات التشغيل ورفع من قيمة إيرادات التأجير بالإضافة إلى استمرار أعمال وإجراءات الحصول على التصاريح النهائية لمشروع شمس الرياض، حيث تم الاتفاق على تعيين استشاري عالي بناءً على المؤشرات الإيجابية للمناقشات التي تمت مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. كما بدأت الشركة تنفيذ المرحلة الأولى للطرق الرئيسية والبنية التحتية المتعلقة بها في مشروع شمس الرياض بعد الحصول على الموافقات الخاصة بها من الجهات المعنية. ومن جهة أخرى، بادرت الشركة

بالدخول في مفاوضات مع بعض الجهات لإنشاء مشاريع عقارية مشتركة، وكذلك استمرار ومتابعة المناقشات مع الجهات المختصة لإنهاء متطلبات اعتماد المخطط العام لمشروع جمان بالمنطقة الشرقية.

لقد شكل إطلاق رؤية ٢٠٣٠ م، وكذلك برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ م علامة بارزة في المملكة خلال العام ٢٠١٦ م في المملكة، حيث تهدف الرؤية لبناء اقتصاد قوي بعيداً عن النفط، وتنشيط مختلف القطاعات الاقتصادية الأخرى. ويأتي إطلاق رؤية ٢٠٣٠ م لتعزيز التفاؤل لدينا بمنح الفرصة للقطاع الخاص لمزيد من العمل والتوسع في الاستثمار، حيث نصت الرؤية على أن تقوم السلطات التشريعية بتعديل الأنظمة ذات العلاقة لتسهيل بيئة العمل ورفع كفاءة الاقتصاد بما يمكن القطاع الخاص من القيام بدوره في تحقيق أهداف الرؤية المستقبلية والمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية ومعالجة كافة المعوقات والتحديات التي تواجهه.

ولا يفوتني هنا أن أشيد باستمرار نجاح الشركة على مدار السنوات السابقة في الوفاء بكافة التزاماتها الائتمانية والمالية، وها هي تواصل نجاحها خلال العام ٢٠١٦ م بسداد كامل قيمة الصكوك الإسلامية بمبلغ ١,١٢٥ مليار ريال سعودي (٣٠٠ مليون دولار أمريكي)، على الرغم من التحديات والمتغيرات التي تواجه القطاع العقاري بشكل خاص والاقتصاد بشكل عام. كما يتواصل نجاح دار الأركان، بحصولها على عدد من الجوائز المحلية والعالمية التي حازت عليها والتي تضمنت أربع جوائز في عام ٢٠١٦ م وهي:

- جائزة أكبر مشروع اسكاني واعد (مشروع جمان) بمدينة الدمام.
- جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال افريقيا من ذا يوروبيان.
- جائزة الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية من ذا يوروبيان.
- جائزة أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية من وورلد فاينانس.

وبهذه المناسبة، أودّ أن أتقدم بخالص الشكر للزملاء أعضاء مجلس الإدارة، والشكر موصول للإدارة التنفيذية وجميع العاملين في الشركة على جهودهم المخلصة في تنفيذ استراتيجية الشركة والعمل على تحقيق أهدافها وغاياتها.

وختاماً، أؤكد مجدداً على التزام شركة دار الأركان تجاه جميع مساهميها، وعلى تكريس كافة الجهود لمواصلة تعزيز المكانة الرائدة للشركة كأكبر مطور عقاري في المملكة العربية السعودية.

رئيس مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش

٢ أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام ١٩٩٤م بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥، وفي عام ٢٠٠٥م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم ١٠٢١ الصادر بتاريخ ١٤٢٦/٦/١٠هـ، الموافق ٢٠٠٥/٧/١٧م. تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، 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.

١-٢ الشركات التابعة

١-١-٢ شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٣ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ الموافق ٢٠٠٨/٤/٥م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء/الصيانة/الهدم/الترميم).

٢-١-٢ شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ١٤٢٩/٧/٢٥هـ الموافق ٢٠٠٨/٧/٢٨م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

٣-١-٢ شركة دار الأركان للاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ١٤٢٩/٣/٢٨هـ الموافق ٢٠٠٨/٤/٥م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها.

٤-١-٢ شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٤٢٩/٩/١٦هـ الموافق ٢٠٠٨/٩/١٦م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٥-١-٢ شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/١١هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١م، وتعمل في المملكة العربية السعودية في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

٦-١-٢ شركة ثوابت الاستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٩ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٧-١-٢ شركة دار صكوك الدولية

شركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال مدفوع قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٩ م وتعمل في المملكة العربية السعودية في الاستثمار والتطوير العقاري.

٨-١-٢ استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

١-٨-١-٢ شركة تطوير خزام العقارية

تأسست شركة تطوير خزام العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بعدد إجمالي من الحصص يبلغ ٥٤,٠٢٨,٧٢٨ بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة وتملك نسبة (٤٩٪)، وشركة دار الأركان للتطوير العقاري وتملك عدداً من الأسهم يبلغ ٢٧,٥٥٤,٦٥١ سهم بنسبة (٥١٪)، وهي مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٢٥ هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٤ م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي. يقع مقر الشركة الرئيس في مدينة جدة وتعمل في المملكة العربية السعودية في مجال التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام).

٢-٨-١-٢ شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة ١٠,٢٠٠,٠٠٠ سهم بحصة قدرها ٣٤٪ من الأسهم الصادرة لشركة الخير كابيتال السعودية البالغة ٣٠ مليون سهم والمرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل كأصيل 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 ١٠١٠٢٦٤٩١٥ بتاريخ ١٤٣٠/٠٣/٢٧ هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٣/٢٤ م، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي، ومقرها الرئيس في مدينة الرياض وتعمل في المملكة العربية السعودية.

٣ وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تجري كافة عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاث قطاعات رئيسية وهي:

١-٣ التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والشركات والمستثمرين والمطورين. وقد بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري خلال العام المالي ٢٠١٦ م ما قيمته ١,٧٢٥ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٢,٢٤٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ٢,٠٧٥ مليون ريال سعودي تمثل ٩٣,٨٥٪ من جملة إيرادات عام ٢٠١٥ م.

٢-٣ إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثاني أكبر القطاعات تأثيراً في إيرادات الشركة وأسرعها نمواً أيضاً. وتتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، بالإضافة إلى الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية. خلال العام ٢٠١٦م، وصلت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير إلى ١٤٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٧,٨٠٪ من إيرادات الشركة مقابل ١٣٦ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٦,١٥٪ من إيرادات الشركة في عام ٢٠١٥م.

٣-٣ الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات والتي ترى إدارة الشركة أنها مكاملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام ٢٠١٦م، لم يكن لهذه الأنشطة الاستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح من هذه الشركات المستثمر فيها بلغت ٥,١٣٪ من صافي الربح الإجمالي للشركة. لا يوجد عناصر جوهريّة أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة خلال عام ٢٠١٦م. ومع ذلك، فقد حققت الشركة خلال عام ٢٠١٦م أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت ١,١ مليون ريال ومثلت ما نسبته ٠,٣٪ من صافي الدخل.

٤ نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

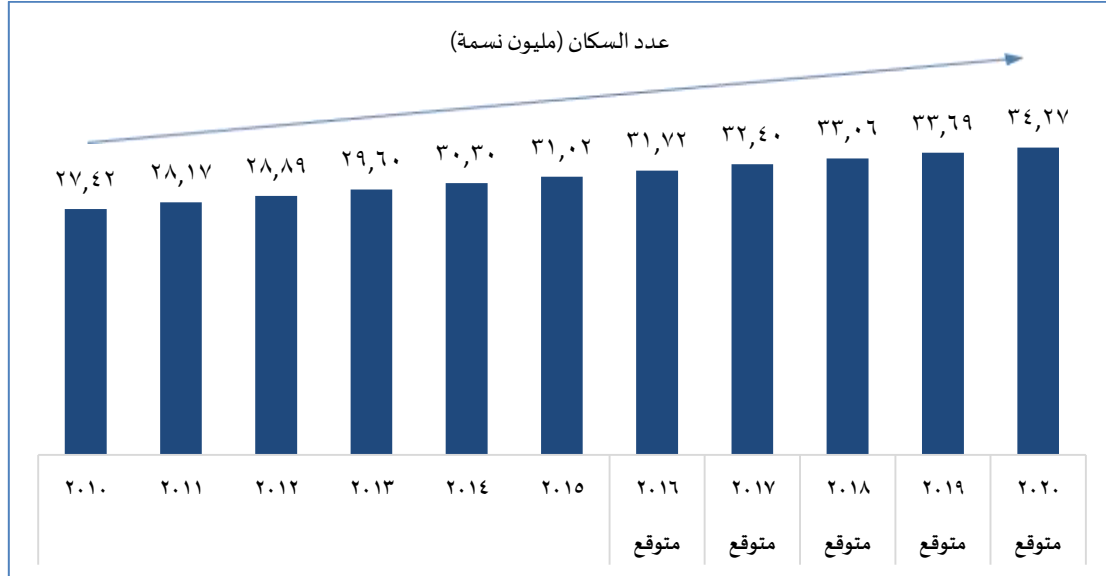
١-٤ الاقتصاد السعودي

تشير الموازنة السعودية للسنة المالية ٢٠١٧م إلى اتخاذها المنحى التوسعي الذي انتهجته المملكة، بينما تظل متماشية في الوقت نفسه مع أهداف برنامج التحول الوطني (NTP) للوصول إلى ميزانية متوازنة بحلول عام ٢٠٢٠م. وقد زادت الدولة الإنفاق في هذه الميزانية بنسبة ٦٪ ليصل إلى ٨٩٠ مليار ريال سعودي مقابل ميزانية ٢٠١٦م التي شهدت إنفاق ٨٤٠ مليار ريال سعودي، مما يعيد التأكيد على التزام الدولة بدعم الاقتصاد الوطني. وفي حين تبلغ العوائد المتوقعة ٦٩٢ مليار ريال سعودي، سيكون هناك عجز قدره ١٩٨ مليار ريال سعودي سيستمر تمويله عن طريق استخدام مزيج من الحلول سواء بسحب الودائع الحكومية أو بالاستفادة من أسواق السندات الدولية والمحلية. وقد قدرت الحكومة الإيرادات غير النفطية في ميزانية ٢٠١٧م بما يصل إلى ٢١٢ مليار ريال سعودي، مما يدل على نمو قوي بنسبة ١٧,٨٪ عن ميزانية عام ٢٠١٦م التقديرية وبنسبة ٦,٥٪ عن الميزانية الفعلية لنفس العام.

ويظل التعليم والرعاية الصحية على رأس أولويات الإنفاق الحكومي بنسبة ٣٦٪ من إجمالي الإنفاق. كما ترصد ميزانية العام الجديد مخصصات لزيادة الإنفاق في البنية التحتية والتكنولوجيا والخدمات والمرافق العامة. ومن المتوقع تطبيق العديد من السياسات المالية التوسعية في المملكة لتقديم المزيد من الدعم لاقتصاد مزدهر تنعكس آثاره بوضوح في كافة القطاعات خلال السنوات القليلة المقبلة.

٢-٤ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

إن تزايد عدد السكان وغالبيتهم من فئة الشباب وحركة التطوير العمراني السريعة والتدفق المستمر للعمالة الوافدة وانخفاض حجم الأسرة من بين العوامل الرئيسية التي تقود الطلب على العقارات في المملكة العربية السعودية.



وعلاوة على ذلك، سجلت المملكة واحداً من أدنى مستويات نسب تملك المنازل في العالم. وتشير الإحصائيات إلى أن نسبة تملك المنازل هي ٤٧٪ في المملكة مقابل المعدل العالمي والبالغ ٧٠٪.

وعلى الرغم من الثروة النفطية الهائلة التي تتمتع بها البلاد، تواجه المملكة نقصاً في المساكن ولا تستطيع معظم الأسر الشابة امتلاك منازلهم لأسباب تتعلق بالتمويل والذي يعجز دائماً عن تلبية الاحتياجات المتنامية للسكان.

لقد اعتزمت وزارة الإسكان (MOH) توفير السكن بأسعار معقولة لمواطنيها، ورفع نسبة تملك السعوديين للمنازل تدريجياً إلى ٧٥٪ خلال الخمس سنوات القادمة وفي سبيل ذلك، شرعت الوزارة في تنفيذ خطة لتسليم ١,٥ مليون وحدة سكنية على مدى السبع إلى الثمان سنوات القادمة. وفيما يلي المبادرات الرئيسية التي تبنتها وزارة الإسكان لمعالجة أزمة السكن في المملكة:

- سيتم تسليم ١٢٠ ألف منتج سكني إلى المشتريين المحتملين خلال ثلاث سنوات، وذلك ضمن برنامج الإسكان لتوفير ٢٨٠ ألف وحدة سكنية في كافة أنحاء المملكة. وسيتم تنفيذ المشروع الذي أطلق عليه اسم "سكني" بالتعاون مع القطاع الخاص وبدعم من برنامج التمويل العقاري بالاشتراك مع البنوك التجارية وصندوق التنمية العقارية وشركات التمويل العقاري الأخرى. ويضم المشروع ٧٥ ألف قطعة أرض وتصل إجمالي الاستثمارات فيه إلى ١١٩,٥ مليار ريال. وقال وزير الإسكان إنه من المتوقع أن يضيف المشروع ما مجموعه ٥٦٢ مليار ريال إلى اقتصاد المملكة. وأضاف الوزير أن الأثر الاقتصادي المباشر وغير المباشر لبرنامج سكني قد يصل إلى ٤٣٣ مليار ريال وقد يخلق ٣٦ ألف وظيفة.

- ضمن برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠، تعتزم الوزارة طرح قروض سكنية لمستحقي الدعم السكني الذين اختاروا منتج القرض العقاري ضمن خيارات الدعم السكني للمستحقين الذين يزيد عددهم على ٦٠٠ ألف أسرة، بالشراكة مع البنوك السعودية، وآلية جديدة في تحديد نسب المراجعة على القرض، تتحملها الوزارة وفق وضع المستحق الائتماني. ويبلغ عدد القروض المتوقع طرحها خلال العام (٢٠١٧م) ١٣٠ ألف قرض عقاري جديد بالشراكة مع البنوك المحلية. وتهدف وزارة الإسكان إلى رفع مؤشر نسبة التملك للأسر السعودية من ٤٧٪ إلى ٥٢٪ على مدى الثلاث سنوات القادمة، إضافة إلى مؤشر الأسر الحاصلة على تمويل سكني من الأسر المدرجة في مسارات التملك، الذي سترفع نسبته من ٠٪ إلى ٤٠٪.

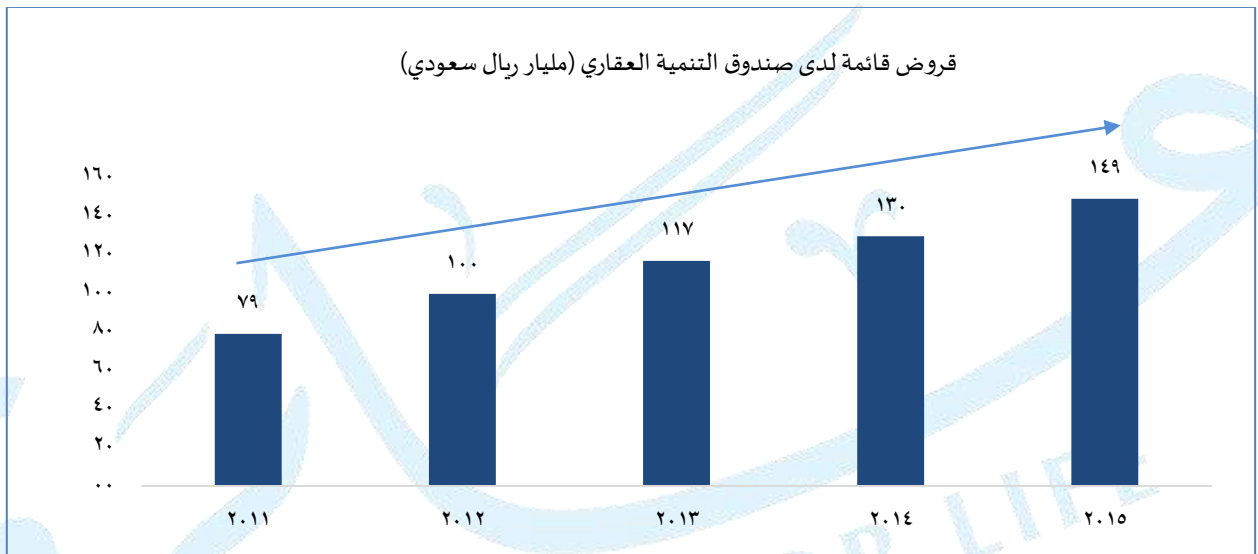
الجدول التالي يوضح أهداف وزارة الإسكان ضمن برنامج التحول الوطني للمملكة ٢٠٢٠، ومؤشرات الأداء التي سيتم من خلالها قياس مدى تحقيق تلك الأهداف:

الهدف الاستراتيجي	مؤشر الأداء	خط الأساس	المستهدف ٢٠٢٠	معيار إقليمي	معيار عالمي
تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي	نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي	٥٪	١٠٪	١٣٪	٢٠٪
	نسبة النمو السنوي للقطاع العقاري	٤٪	٧٪	٦٪	١١٪
	متوسط الوقت المطلوب لاعتماد وإصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري السكني	٧٣٠ يوم	٦٠ يوم	٤٤ يوم	٢٦ يوم
تحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة	مكرر متوسط سعر الوحدة إلى إجمالي دخل الفرد السنوي	١٠ مرة	٥ مرة	٦.٧ مرة	٣ مرة
	نسبة الوحدات السكنية المنفذة من قبل شركات التطوير العقاري المعتمدة	١٠٪	٣٠٪	لا ينطبق	لا ينطبق
	نسبة الوحدات السكنية التي تم توفيرها في السوق (شاغرة أو جديدة) إلى عدد مستحقي الدعم	١٠٪	٥٠٪	لا ينطبق	لا ينطبق
تمكين المواطنين من الحصول على تمويل سكني مناسب	نسبة التملك الأسر السعودية	٤٧٪	٥٢٪	٤٨٪	٦٤٪
	نسبة التمويل العقاري من الناتج المحلي (غير النفطي)	٨٪	١٥٪	١٦٪	٧٥٪
	نسبة الأسر الحاصلة على تمويل سكني من الأسر المدرجة في مسارات التملك	٠٪	٤٠٪	لا ينطبق	لا ينطبق
	نسبة الأسر الحاصلة على دعم سكني لتأهيلهم للحصول على تمويل سكني	٠٪	٦٠٪	لا ينطبق	لا ينطبق
	متوسط مدة الانتظار للحصول على تمويل سكني	١٥ سنة	٥ سنة	لا ينطبق	لا ينطبق

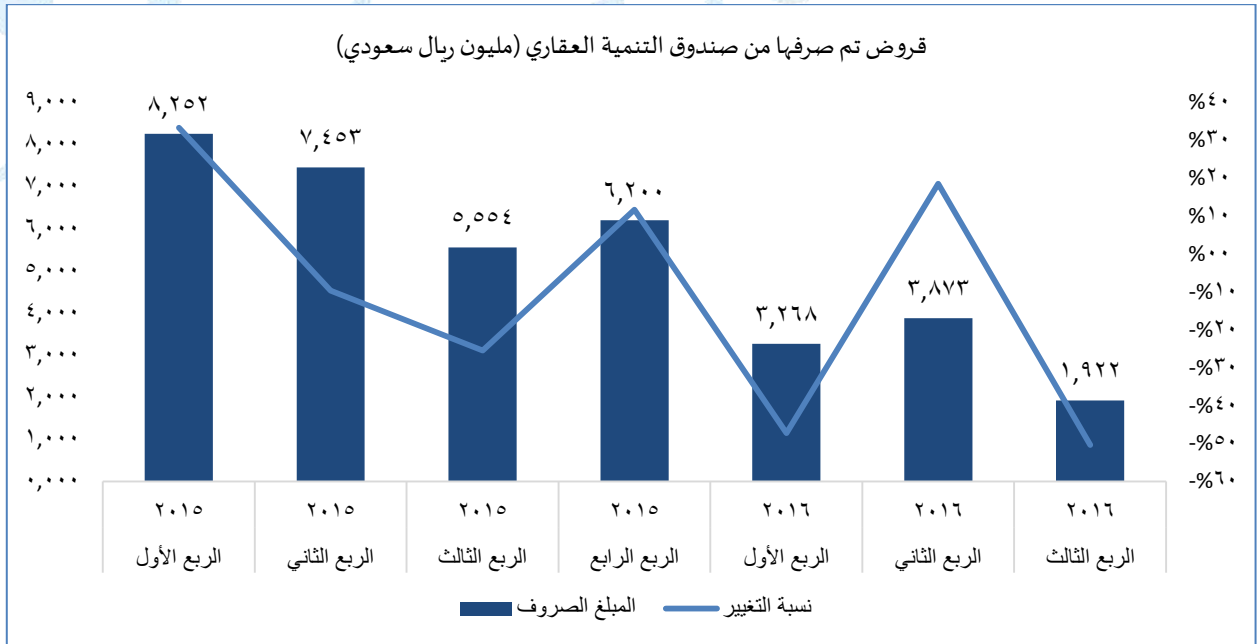
(المصدر: برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠)

- وقعت الوزارة في مايو ٢٠١٦ م اتفاقيات تعاون مع أحد عشر مطوراً من المطورين العقاريين لبناء ما مجموعه (٥٦,٠٩٩) وحدة سكنية في محافظات الرياض ومكة المكرمة وحائل وتبوك والمنطقة الشرقية.
- تعمل الوزارة حالياً على (٦٧) مشروعاً تضم (٦٦,٠٠٠) وحدة سكنية قيد الإنشاء، في حين تضم المشاريع الجديدة (١٦٢,٠٠٠) وحدة سكنية قيد التصميم.

- تم التوقيع على مذكرة تفاهم مع حكومة منطقة نينغشيا في الصين لبناء (١٠٠) ألف وحدة سكنية وتطوير ضاحية الأصفر في الأحساء. كما تم توقيع اتفاق مبدئي آخر مع نائب الوزير الصيني للتجارة من أجل التعاون في مشاريع الإسكان الأخرى. وفي مارس ٢٠١٦م، وقعت المملكة مذكرة تفاهم مع شركات البناء في كوريا الجنوبية لتطوير (١٠٠) ألف وحدة سكنية شمال الرياض على مدى عشر سنوات.
- تخطط الوزارة لإصدار صكوك إسلامية في العام ٢٠١٧م/٢٠١٨م من أجل تمويل مشاريع التطوير العقاري في البلاد. وقد طرق عدد من البنوك الاستثمارية باب الوزارة للتعبير عن رغبتهم في إصدار الصكوك الإسلامية وتوريق محفظة صندوق التنمية العقارية، حيث يوجد لدى صندوق التنمية العقاري قروضاً قائمة للمواطنين بقيمة (١٤٩) مليار ريال سعودي بنهاية عام ٢٠١٥م.



(المصدر: موقع صندوق التنمية العقاري)



(المصدر: مؤسسة النقد العربي السعودي)

وبالإضافة إلى ما سبق، وفي إطار جهودها لتحفيز النمو في مجال التطوير العقاري، تدرس وزارة الإسكان زيادة حدود الكثافة السكانية وتوفير نظام النافذة الواحدة لاعتماد مخططات التطوير وترخيص البيع على الخارطة والذي يهدف لخفض تكاليف تملك الوحدات العقارية، إضافة إلى تطوير وتحفيز روح المنافسة بين المطورين، والإسهام في زيادة المعروض من خلال تنمية المشاريع العقارية.

٣-٤ مستجبات أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

لزيادة نسبة تملك المنازل بين المواطنين، قامت الجهة التشريعية المختصة بتعديل نظام الرهن العقاري حيث تم خفض الحد الأدنى للدفعة المقدمة لتصل إلى ١٥٪ من قيمة المسكن مقارنة بالنسبة السابقة والبالغة ٣٠٪.

وقد أظهر تقرير النشرة الإحصائية الشهرية لمؤسسة النقد العربي السعودي (ساما) لشهر أكتوبر ٢٠١٦م، نمواً صحياً في نسب الحصول على قروض عقارية للشركات بلغ ١١٪ من الربع الثاني لعام ٢٠١٦م وحتى الربع الثالث من نفس العام، مقارنة بنسبة ٤٪ لنفس الفترة من العام السابق، وإن كانت القروض العقارية لقطاع التجزئة قد أظهرت زيادة معتدلة بنسبة ١٪ فقط من الربع الثاني لعام ٢٠١٦م وحتى الربع الثالث من نفس العام مقارنة بنسبة ٤٪ لنفس الفترة من العام السابق، ويعود ذلك إلى توقعات المشترين بانخفاض الأسعار مدفوعةً بالتباطؤ الحاصل في الاقتصاد.

وعلى الرغم من النمو المعتدل في قروض التجزئة، فقد وافق مجلس الوزراء مؤخراً على إجراءات "الرهن العقاري الميسر" الذي يهدف إلى زيادة تملك المنازل والاستثمار في القطاع العقاري. وتعد هذه السياسة الجديدة للرهن العقاري نتاج تضافر الجهود بين وزارة الإسكان ووزارة المالية ومؤسسة النقد العربي السعودي (ساما). ومن أجل تيسير انطلاق المزيد من عمليات الرهن العقاري، تطلب النظام الجديد إصدار ضمان مالي من قبل وزارة المالية لتغطية ١٥٪ من القيمة الإجمالية للوحدة العقارية في حال تخلف المقترض عن السداد. وسيتم تطبيق هذه الضمانات المالية على وجه التحديد على المستفيدين من مشاريع وزارة الإسكان "إسكان". وتهدف سياسة الرهن العقاري الميسر إلى التوسع في القطاع العقاري من خلال الأساليب التالية:

أولاً، سيساهم نظام الرهن العقاري الجديد في رفع نسبة تملك السعوديين للمنازل في الوقت الحالي والتي تبلغ ٤٧٪ لتصل إلى ٥٢٪ بحلول عام ٢٠٢٠م مما يسهل الطلب ويحقق معدلات تملك المنازل التي تتماشى مع برنامج التحول الوطني.

ثانياً، سوف يشجع نظام الرهن العقاري الميسر البنوك على توجيه استثمارات إضافية في قطاع الإسكان بسبب تقاسم المخاطر بشكل جزئي مع وزارة المالية.

ثالثاً، نتيجة لزيادة عمليات الرهن العقاري، فسيبذل المطورين المزيد من الجهد في نشاطات التطوير العقاري من أجل تلبية الطلب المتزايد.

بالإضافة إلى ما سبق، من المتوقع أن تعالج الرسوم على الأراضي البيضاء، والمقترح تطبيقها على الأراضي المزودة بالخدمات في المناطق الحضرية، القضايا المتعلقة بالعرض عن طريق زيادة الأراضي المتوفرة والمعدة للتطوير والتي كانت شاغرة من قبل. وسوف يسهم الاعتدال المتوقع في الأسعار بسبب تداعيات الرسوم المقترحة على الأراضي البيضاء وتفعيل شروط الرهن العقاري الجديدة، في تحفيز الطلب على الوحدات السكنية على المدين القصير والمتوسط.

٤-٤ الرسوم على الأراضي البيضاء

وافق مجلس الوزراء في يونيو ٢٠١٦م، على عدد من اللوائح الخاصة بفرض الرسوم على الأراضي البيضاء، وتضمنت الملامح الهامة لهذه اللوائح ما يلي:

١. تعرف الأراضي البيضاء بأنها كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني لجميع المدن في مختلف أنحاء المملكة.

٢. سيتم فرض الرسوم بشكل مرحلي على الأراضي التي تستوفي المعايير التالية:

(أ) المرحلة الأولى: تنطبق على الأراضي غير المطورة التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع و الواقعة ضمن نطاق مخططات التطوير المعتمد من قبل الوزارة.

(ب) في المرحلة الثانية: وتشمل الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، ما دام مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.

(ج) في المرحلة الثالثة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مخطط معتمد واحد، مجموع مساحتها يزيد على خمسة آلاف متر مربع.

(د) وأخيراً، في المرحلة الرابعة: الأراضي المطورة العائدة لمالك واحد في مدينة واحدة، مجموع مساحتها يزيد على عشرة آلاف متر مربع.

٣. ستكون وزارة الإسكان مسؤولة عن تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة. وقد سبق الإعلان عن أن نسبة الرسوم ستكون ٢,٥٪ من قيمة الأرض.

من المتوقع أن يؤدي هذا النظام الجديد إلى إحداث تغيير جذري في سوق العقارات في المملكة ويساعد على تحفيز المزيد من مشاريع التطوير لسد فجوة المساكن المخصصة لذوي الدخل المتوسط.

وبينما لا يزال الوقت مبكراً للقطع بكيفية رد فعل السوق على وجه التحديد، إلا أن المتوقع أن يؤدي النظام الجديد إلى النتائج التالية:

- سوف يبدأ عدد من أصحاب الأراضي في تطويرها لتجنب عبء الرسوم الإضافية مقابل الاحتفاظ بالأراضي غير المطورة.
- سيقوم بعض ملاك الأراضي ببيع أراضيهم لتجنب الرسوم. ومع زيادة توافر الأراضي من المتوقع أن تنخفض أسعار الأراضي التي سبق أن شهدت ارتفاعاً بسبب النقص الذي يعاينيه السوق.
- قيمة الأرض المنخفضة ستجعل من التطوير أمراً مجدياً من الناحية المالية، مما يحفز نشاط التطوير العقاري.
- ستتمكن الدولة، من خلال إيرادات الرسوم، من تنفيذ مشاريع سكنية إضافية تستهدف قطاع الإسكان الميسر.

٥ نموذج عمل الشركة

تتبنى شركة دار الأركان نموذج عمل مرّن يستهدف مضاعفة نمو أصول وأرباح الشركة. لذا، تستثمر الشركة مبالغ مالية ضخمة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والاقتصادية ويُمكن الشركة من تحقيق أعلى معدل للقيمة المضافة. وتحقيقاً لهذه الغاية، تركز الشركة على شراء 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 وفقاً لخطوات دقيقة تضمن زيادة القيمة المضافة في كل مرحلة وهي كما يلي:

مرحلة التطوير	المدخلات	المنتج
١ توفير الأرض	- أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية القانونية. - شراء الأرض. - الاستثمار في الأرض. - مقترح استثمار أو تطوير الأرض مع خطة العمل ودراسة جدوى.	أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال مقترح الجدوى الاستثمارية
٢ التخطيط للمشروع	- تنظيم المشروع. - وضع استراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع. - وضع استراتيجية وإجراءات إدارة المشروع. - تخصيص الموارد.	هيكل مشروع متكامل شاملاً تخصيص الموارد وخطة عمل فاعلة
٣ تطوير الموقع	- التصميم والتخطيط. - الحصول على التراخيص اللازمة. - تهيئة الموقع بما في ذلك أعمال الحفر والردم. - تخطيط الأرض وتقسيمها إلى مناطق.	قطع أراضي شبه مطورة
٤ تطوير البنية التحتية	- المواد والتقنيات. - رصف الطرق وممرات المشاة وأعمال تنسيق الموقع. - شبكات الخدمات والمرافق المختلفة.	قطع أراضي مطورة بالكامل
٥ تطوير البنية الفوقية	- التصميم. - خطة الإنشاء. - المواد والتقنيات. - أعمال الفحص والاختبار.	وحدة سكنية أو تجارية شبه جاهزة
٦ التشطيب والديكور	- تشكيل وتغطية المرافق السكنية والتجارية. - الأعمال الميكانيكية والكهربائية. - أعمال النجارة والألومنيوم. - أعمال اللباسة وتركيب البلاط والدهان. - أعمال الديكور الداخلية والخارجية.	وحدة سكنية أو تجارية منجزة وجاهزة للإيجار أو البيع
٧ خدمات ما بعد البيع أو التأجير	- صيانة مجانية لمدة عام. - ضمان على الهيكل الإنشائي لمدة ١٠ أعوام. - تزويد العملاء بمخططات الوحدات السكنية أو التجارية التي توضح كافة التجهيزات للتسهيل من عمليات الصيانة الوقائية والصيانة العلاجية إن دعت الضرورة. - القيام بأعمال المسح الميداني الدوري للوقوف على مدى رضا العميل.	وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة

تتغير الاستراتيجيات التي توظفها دار الأركان لتطبيق نموذج العمل من مشروع لآخر ووفق ظروف السوق ومحددات كفاءة الاستثمار التي تعتمد بدورها على عوامل اجتماعية واقتصادية وتجارية ومالية. وينصب تركيز الشركة على تعزيز مواردها من خلال ثلاث شرائح للأعمال وهي:

- (١) تطوير وبيع الأراضي.
- (٢) تطوير وبيع المباني السكنية والتجارية.
- (٣) تكوين محفظة أصول استثمارية للتأجير.

وتكمن رؤية الشركة في أن تكون أفضل مزود للحلول العقارية بالمملكة من خلال إظهار القدرة على تبني مناهج ملائمة لمختلف المشاريع. لذا، فإنها تقوم في بعض المشاريع بتطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن، ومن ثم بيع المساكن للأفراد. وأحياناً، قد تقوم الشركة ببيع الأراضي المطورة أو شبة المطورة للشركات والمستثمرين وصغار المطورين، الأمر الذي يؤدي إلى تطوير المشروع بالكامل وتنمية استثمارات الشركة العقارية الأخرى بجانب المشروع. وبالمثل، قد تنتهج الشركة في بعض الأحيان منهج التطوير الحضري الشامل ومن ثم تباع المساكن للأفراد وتحتفظ ببعض العقارات السكنية والتجارية ضمن محفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير.

وإجمالاً، يمكننا تلخيص الميزة التنافسية لشركة دار الأركان في أنها تتمحور حول التركيز على إقامة المجمعات السكنية الكبيرة التي تعظم القيمة المضافة خلال مراحل التطوير الأفقية والرأسية كما يلي:

١-٥ التطوير الأفقي

تطوير البنية التحتية

- استهداف أراضي مشاريع عقارية في مناطق عالية الطلب والاستحواذ عليها أو الحصول على حق تطوير الأراضي من خلال عقود الإدارة والتطوير.
- إعداد خطط التطوير مستخدمين في ذلك التصميم الدقيق والمفصلة، والحصول على الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة.
- إنشاء شبكات البنى التحتية الرئيسية.
- السعي لتشكيل تحالفات استراتيجية مع المطورين الآخرين للعمل من أجل تعظيم القيمة.
- بيع الأراضي للمطورين الآخرين والمستثمرين والمستهلكين.

٢-٥ التطوير الرأسي

- تطوير وبناء مشروعات كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير بشكل كبير على القيمة في المجتمعات المحيطة بها.
- تنوع المشاريع الكبرى التي تطورها شركة دار الأركان ما بين: (أ) مشاريع للبيع (وحدات سكنية) بهدف ضخ السيولة المستخدمة في تقليل المخاطر، أو (ب) أصول تشغيلية (مساحات تجارية، ومجمعات سكنية للإيجار) والتي بمجرد اكتمال بنائها تتحول إلى إدارة الأملاك والتأجير لتشغيلها والحصول على عوائد من التأجير.

٦ الاستراتيجية

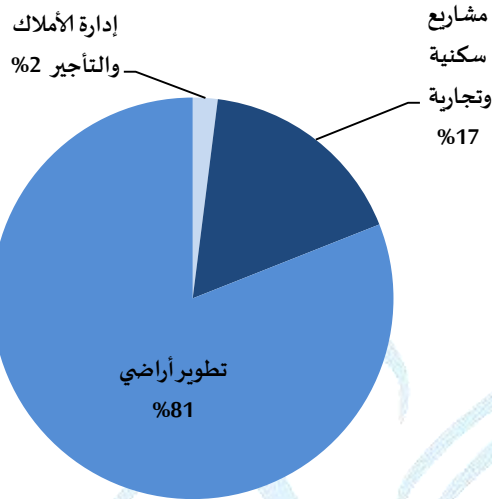
١-٦ استراتيجية التنوع بالأصول

على الرغم من التقلبات الأخيرة التي تسود القطاع العقاري، تظل دار الأركان ملتزمة بأهدافها الاستراتيجية المتمثلة في تطوير المجتمعات المتكاملة والمساكن ومراكز التسوق والأعمال التي تخدم الطبقة الوسطى الآخذة في النمو من المجتمع السعودي.

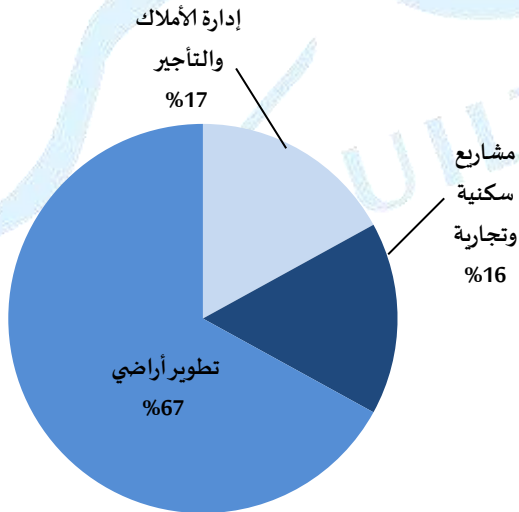
وبفضل التركيز على قدراتنا العالية على تطوير تلك المجتمعات، فقد تمكننا من القيام بأعمال ناجحة بأداء تشغيلي عالٍ ومركز مالي قوي وسمعة طيبة في السوق السعودي.

أتاح تطوير المجتمعات العمرانية الكبيرة المتكاملة الفرصة لاستمرار نمو نشاطاتنا التجارية الثلاثة في مجال التطوير العقاري وهي تطوير الأراضي والتطوير السكني والتجاري وإدارة الأملاك والتأجير والاستثمار في الشركات ذات الصلة بالمجال العقاري.

ويتمثل هدفنا في خفض المخاطر والتقلبات وتحسين الربحية والإيرادات عن طريق الاستمرار في سياسة تنوع مصادر الدخل والإيرادات من مختلف مصادر الدخل. وسوف نعمل على زيادة إيرادات أعمالنا التجارية من خلال خفض الاعتماد على نشاط تطوير الأراضي كرافد رئيسي وزيادة الاستثمار في الأصول المدرة للدخل والاستفادة من الفرص المتاحة لبناء وحدات سكنية وتجارية أكثر ضمن الخطط التطويرية للشركة.



مزيج الأصول في ٢٠٠٧ م



مزيج الأصول في ٢٠١٦ م

٢-٦ مخزون أراضي متنوع في المملكة

تملك دار الأركان مخزوناً من الأراضي ذات الجودة العالية والمواقع الاستراتيجية في مناطق النمو الرئيسية في المملكة، وتعمل على الاستحواذ على الأراضي كلما ساحت الفرصة لذلك، كما تستثمر الشركة في الأراضي التي تملكها من خلال تطوير البنى التحتية لها، وذلك من أجل تعزيز قيمتها. وتضع دار الأركان نفسها في موضع جيد لاقتناص الفرص في المستقبل عندما تتحسن ظروف السوق، وتلتزم بتحقيق التوازن المستمر ما بين شراء الأراضي المميزة وإدارة التدفق النقدي بشكل فعال للحفاظ على انضباطية الميزانية العمومية والتخطيط لسداد الصكوك المستقبلية الواجب سدادها.

ستظل دار الأركان على الأرجح بائعاً للأراضي وستدفع في اتجاه تحويل مساحات متزايدة من الأراضي المطورة لتصبح مخططات على الخارطة وعقارات للإيجار مما يسمح للشركة بالاستفادة من العوائد وجني أرباح ما قبل الفوائد والضريبة (EBITDA).

٣-٦ التطوير السكني والتجاري يمثل حجر الزاوية في عملية نمو الشركة

١-٣-٦ المجتمعات العمرانية المتكاملة

تستهدف دار الأركان الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع.

الجدير بالذكر، أن الخطة الاستراتيجية التي وضعتها الدولة خصصت دعماً كبيراً لقطاع العقارات من خلال السماح بمزيد من الضمانات والتمويل لمشتري المنازل، وتسعى الخطة للحصول على دورات موافقة أسرع وتعاون أفضل مع المطورين في مشاريع الإسكان، وكل هذا يسير بالتوازي مع طموحات دار الأركان لمواصلة ريادتها لقطاع التطوير في المملكة.

ووفق ما ذكرناه آنفاً، فإن نظام الرهن العقاري ولائحة البيع على الخارطة قد مكنا دار الأركان من إعادة توجيه الجهود الاستراتيجية لتوفير المساكن والعقارات التجارية متعددة الاستخدامات للمشتريين ذوي الدخل المتوسط ورجال الأعمال سواء في مشروع شمس الرياض ومؤخراً في مشروع جمان، أكبر المجتمعات العمرانية المتكاملة التي نعمل على تطويرها. كما سنواصل البحث عن فرص جديدة لتطوير المجمعات السكنية المتكاملة في المدن الكبرى بالمملكة.

٢-٣-٦ المساكن الميسرة

تعد المساكن الميسرة من بين أهم الركائز الأساسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠م، والتي تضع نصب عينها تلبية الطلب المتزايد لعدد كبير من السكان ذوي الدخل المنخفض. ونظراً لكونها أكبر مطوري الأراضي في المملكة، تمتلك دار الأركان مجموعة متميزة من قطع الأراضي في المدن سريعة النمو التي تم اختيارها بعناية فائقة بحيث تخدم أغراض السكن الميسر، كما أنها تتمتع بوضع جيد للغاية يمكنها من دعم وزارة الإسكان في جهودها الرامية إلى حل مشكلة الإسكان الميسر. وبناءً عليه، سيكون السكن الميسر عنصراً أساسياً في عروض منتجات دار الأركان في المستقبل، وذلك وفق العروض المقدمة إلى وزارة الإسكان خلال عام ٢٠١٦م، والتي احتوت كمية كبيرة من الوحدات السكنية التي يمكن تطويرها على الأراضي التي تملكها دار الأركان. وبالمثل، ستواصل شركة دار الأركان الاستجابة لدعوات وزارة الإسكان للمشاركة في تطوير مشاريع الإسكان الميسر في كافة أنحاء المملكة على أراضي الوزارة.

٣-٣-٦ خدمات التطوير

شجعت الإمكانيات الهائلة التي تتمتع بها دار الأركان في مجال تصميم وتقديم نوعية عالية الجودة من مخططات التطوير المتكامل على المشاركة كمنافس على عدة فرص لتطوير مجمعات عمرانية طرحتها بعض الوزارات والهيئات الحكومية مثل وزارة الإسكان ووزارة الدفاع والطيران و الهيئة العامة للطيران المدني و صندوق الاستثمارات العامة وجهات من القطاع الخاص خلال السنوات السابقة. وزاد الطلب على خدمات التطوير أو المشاركة المباشرة في أعمال التطوير من مجرد حاجة الدولة وغيرها من الجهات للاستفادة من الأراضي لأغراض الاستخدام السكني إلى توظيف خبرات دار الأركان باعتبارها المطور الرائد في المملكة لإدارة مشاريع التطوير تلك نيابة عن أصحاب الأرض.

٤-٣-٦ نمو عمليات إدارة الأصول والتأجير

لقد وضعت الشركة نصب عينها تنمية قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية. وقد وصلت قيمة المحفظة التأجيرية خلال عام ٢٠١٦ م ما يساوي ٣,٤ مليار ريال سعودي. واستمر طلب العملاء الكبار على تأجير وحدات جديدة في أملاك دار الأركان بما في ذلك أحد أكبر مراكز التسوق التجارية بمدينة الرياض بالإضافة إلى أصول سكنية وتجارية أخرى بمدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة. وسوف تواصل الشركة الاستفادة من مشروعاتها المتكاملة في تطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار في مشروع شمس العروس إلى جانب مجمع سكني في شمس الرياض. كما ستسعى بجدية إلى دعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية/ تجارية تلي معايير الشركة للاستثمار.

٤-٦ استثمارات استراتيجية أخرى تدعم نموذج أعمال الشركة

أقدمت الشركة على استثمارات استراتيجية أخرى في أنشطة مُكمّلة للتطوير العقاري، وستواصل الإدارة البحث عن فرص استثمارية أخرى شريطة أن تكون ذات جدوى اقتصادية وتعزز من قيمة أسهمها في المستقبل المنظور.

٥-٦ استراتيجية تمويل متحفظة

نجحت الشركة في تنويع مصادر التمويل وتحسين قدرات السداد من أجل دعم نموذج أعمالها وخفض مخاطر السيولة. وسوف تواصل شركة دار الأركان البحث عن سبل تنويع مصادر التمويل الأخرى بغرض دعم التغييرات الاستراتيجية في أعمالها. وفي إطار تطلعاتها المستقبلية، سوف تعمل الشركة على زيادة عمليات تمويل المشاريع والأصول المخصصة للتأجير بحيث تتناسب والاستراتيجية التي رسمتها لتنويع مصادر الدخل، وبالتالي تتمتع الشركة بمدد استحقاق طويلة الأجل للقروض وتكلفة تمويل أقل.

تعود علاقة شركة دار الأركان بسوق الصكوك الإسلامية إلى العام ٢٠٠٧ م، حيث تلتزم الشركة بالحفاظ على هذه العلاقة وتطويرها مستقبلاً بالتعامل مع أسواق الصكوك المحلية المتاحة. وتتميز شركة دار الأركان بمستوى مديونية معتدل وتسعى للاستمرار في انتاج خطط تمويل متحفظة وتحسين مستويات التمويل الحالية.

تتمتع دار الأركان حالياً بتصنيف موديز عند مستوى بي ١ (B1) كما تحظى بتصنيف وكالة رام عند مستوى أيه ١/بي ١ (A1/P1) وتلتزم الإدارة بالحفاظ على علاقات طيبة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كافة الخطوات اللازمة لدفع الأداء نحو آفاق أوسع.

٧ تطوير العقارات السكنية والتجارية

١-٧ دار الأركان، أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة

تعد شركة دار الأركان للتطوير العقاري أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري والإنشاءات في المملكة العربية السعودية. وتنفرد الشركة بالريادة في مجال الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة في جميع القطاعات، بما في ذلك المجتمعات العمرانية الضخمة المخطط لها بعناية ومشاريع التطوير السكنية التجارية ذات الاستخدام المتعدد ومشاريع تطوير تجارة التجزئة فضلاً عن مشاريع التطوير المشتركة.

٢-٧ مشروع جمان

يقع المشروع في المنطقة الشرقية قبالة خليج تاروت. وتبلغ مساحة المشروع (٨,٢) مليون متر مربع من الأراضي شبه المغمورة على ساحل الخليج العربي والتي سيتم استصلاحها وفقاً للاتفاقية المبرمة مع الملاك بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٤م. وبموجب هذه الاتفاقية تلعب شركة دار الأركان دور مدير التطوير للمشروع كما أن الشركة تملك حصة نسبتها (١٨,٣٪) من الأرض.



يضم المشروع مخططاً لمجتمع متكامل متعدد الاستخدامات خصص منه (٢,٧) مليون متر مربع للاستخدام السكني و (٤١٠,٠١١) متر مربع للاستخدام الفندقي و (١,١) مليون متر مربع للاستخدامات المختلطة (تجاري وسكني) بالإضافة إلى (١٢٩,١٩٢,٩٥) متر مربع لإنشاء مجمع تجاري و (٦٩٤,٣٢٣,٧٨) متر مربع للاستخدامات المكتبية والطبية والتعليمية وغيرها.

استكملت دار الأركان مرحلة التصميم ما قبل الأولية للمخطط العام لمشروع جمان وفقاً لاستراتيجية التطوير القائمة على دراسات الجدوى الاقتصادية والسوقية التي قامت بها شركة GRMC. كما استكملت دراسات الأعماق البحرية والتي أشارت إلى مدى جاذبية المشروع حيث تبين أن غالبية مساحة الأرض (٧٣٪) تقع تحت مستوى الماء بعمق ١,١ متر فقط، الأمر الذي يمكن

دار الأركان من تقليص التكاليف وتعجيل تطوير البنية التحتية للمشروع. وعلى الجانب الآخر، فقد تواصلت المناقشات مع العديد من الجهات المعنية بما فيها وزارة الشئون البلدية والقروية وأمانة الدمام للتعريف بالمشروع بشكل أفضل والاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم. وخلال عام ٢٠١٦م، شهد المخطط العام المبدئي إدخال المزيد من التفاصيل والتحسينات والتعديلات للسماح بالمضي قدماً و تسريع عملية موافقة الجهات المعنية على التصميم المبدئي من أجل الانتقال إلى مرحلة التطوير النهائي للمخطط العام.

٣-٧ مشروع شمس الرياض

تطور شركة دار الأركان مشروع شمس الرياض، ثاني مشروعات المجتمعات المتكاملة للشركة وأحد أكبر مشروعات التطوير السكني في المملكة من حيث الحجم بمساحة إجمالية قدرها ٥ مليون متر مربع، وذلك في الدرعية شمال غرب العاصمة الرياض. ويستهدف المشروع شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، ويتمتع بمزايا عديدة منها على سبيل المثال ارتفاع مستوى الأرض الذي يمنح المشروع إطلالة ساحرة على وادي حنيفة والساحات الفسيحة والمسطحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف النشاطات الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة الأخرى.



حققت المناقشات مع الجهات المعنية لاعتماد المخطط العام لمشروع شمس الرياض تقدماً ملحوظاً، حيث حصل المخطط العام للمشروع على دعم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ADA) في ديسمبر ٢٠١٥م. وبالرغم من ذلك، بقيت بعض الأمور العالقة بخصوص بعض قواعد التطوير قيد التفاوض.

وخلال عام ٢٠١٦ م، وبناء على توصية الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ADA)، قامت شركة دار الأركان بتعيين شركة تصميم استشارية عالمية متخصصة (AS+P) لمراجعة المخطط العام وإدخال بعض التعديلات من أجل إنهاء الأمور العالقة والمتعلقة بالمخطط العام. الجدير بالذكر، أن شركة دار الأركان وشركة (AS+P)، مجتمعين، يعقدون الاجتماعات وحلقات النقاش المستمر مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض من أجل الوصول إلى تفاهم نهائي للمخطط العام. ومع تطور الإنجاز الحالي، من المتوقع الحصول على الموافقة النهائية على المخطط العام مع نهاية الربع الثاني من العام ٢٠١٧ م.

وفي نفس الوقت، تجري الأعمال لإعداد المخطط العام المبدئي لإنشاء مجمع مغلق في جزء من أرض المشروع، ويستهدف شريحة الجاليات الأجنبية بالتحالف مع دار البيان للتطوير العقاري. وتأتي تلك الأعمال عقب تقديم العديد من البدائل في مرحلة ما قبل التصميم المبدئي تم على إثرها تعديل المخطط العام للمشروع. وتتواصل الجهود لإتمام عملية التصميم والتجهيز لبناء هذا الجزء. ويجري حالياً إعادة تقييم الجدوى والاستراتيجية الخاصة بالمجمع المغلق بما يتماشى مع ديناميكيات السوق وتطوراتها. وتجدر الإشارة إلى أنه خلال عام ٢٠١٥ م، توصلت المحادثات التي أجريت مع وزارة الإسكان إلى ابتكار تصميم مبدئي أطلق عليه "القرية السكنية" داخل شمس الرياض. وأجرت شركة دار الأركان دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية بناءً على نتائج الاجتماعات التي جرت مع وزارة الإسكان. وبناءً على نتائج تلك الدراسة، تم تعديل مزيج عناصر المشروع وإعادة تصميمه ليلتئم الاستخدام الجديد. وما تزال المناقشات مستمرة مع وزارة الإسكان في عام ٢٠١٦ م للتوصل إلى استراتيجية التطوير التي تتناسب مع متطلبات الوزارة واستراتيجية عمل دار الأركان.

لقد شمل التحسين المستمر للمخطط العام خلال عام ٢٠١٦ م عملية تطوير "المركز الحضري لشمس الرياض" الذي يعد البوابة الشمالية الغربية لعاصمة المملكة، حيث سيستفيد المركز الحضري من خطط الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (ADA) لإقامة مراكز حضرية بديلة على أطراف المدينة. واستطاعت شركة دار الأركان خلال العام إدخال المزيد من عمليات التطوير الاستراتيجي على هذا الجزء من مشروع شمس الرياض وإجراء دراسة جدوى اقتصادية وتسويقية لتحديد اتجاهات التطوير، إضافة إلى إدخال المزيد من التعديلات على تصميم هذا الجزء ليضم أبنية لتجارة التجزئة وأخرى لدور الضيافة والرعاية الصحية والمساحات ذات الاستخدامات السكنية والتجارية المختلطة بالإضافة إلى مركز مؤتمرات وبرج أيقوني ومركز إعلامي وإبداعي.

بلغت نسبة إنجازات البنية التحتية (٤٩٪). وشملت أعمال البنية التحتية التي أُنجز منها أعمال التسوية وتطوير واجهة ومدخل المشروع وإنشاء جسر يمر عبر الوادي يربط ما بين المنطقتين السكنية والتجارية. وفي إطار ذات الأعمال، تم إنشاء محطتين كهربائيتين (رقم ٨١٠٥ و ٨١٠٧) واختبارهما وتسليمهما للشركة السعودية للكهرباء. بالإضافة إلى تمديد كابلات كهربائية جهد ١٣٢ كيلو فولت لشبكة الضغط العالي. أما بخصوص مرافق المياه، فقد تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات المتعلقة بمتطلبات المشروع من المياه، وبناءً عليه انتهت شركة المياه من تمديد شبكة المياه وبناء الخزان الاستراتيجي الرئيسي للمنطقة.

تم إسناد عقد إعادة تصميم الطرق الرئيسية في المشروع والبنية التحتية ذات الصلة إلى شركة سعود كونسلت في النصف الثاني من عام ٢٠١٥ م. وفي نهاية عام ٢٠١٦ م تم إسناد الحزمة الأولى من البنية التحتية الأساسية لمشروع شمس الرياض - إلى مقالٍ الإنشاءات، وتجري حالياً أعمال البناء التي يتوقع الانتهاء منها خلال الربع الأول من عام ٢٠١٧ م. وتشمل هذه الحزمة البنية التحتية (كهرباء، مياه، صرف مياه أمطار، صرف صحي... إلخ)، بالإضافة إلى الشوارع ورصفها وإنارتها بطول يزيد على ٣,٢ كيلومتر طولي.

خلال عامي ٢٠١٢م و٢٠١٣م بيع ١,٨ مليون متر مربع من أرض مشروع شمس الرياض إلى الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك). وقد شرع مطورو الباطن في أعمال البناء خلال عام ٢٠١٤م، وخلال عام ٢٠١٦م حدث تطور ملحوظ في وتيرة البناء.



وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس الرياض *	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية المتبقية في المشروع	٣,٢ مليون متر مربع
مساحة الأراضي السكنية المخصصة للبيع/التطوير	٩٩١,٦١٧.٤٢ متر مربع
مساحة الأراضي التجارية المخصصة للبيع/التطوير	٤١٢,٦٩٣.٧٥ متر مربع
مساحة الأراضي المختلطة بين السكني والتجاري	٣١٤,٣٩٢.٤٥ متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية **	٤٩٪

* الأرقام وفقاً لخطة التطوير الحالية

** لا تشمل تكلفة الأرض

٤-٧ مشروع شمس العروس

شمس العروس هو ثالث مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط لشركة دار الأركان، ويقع في مكان استراتيجي في مدينة جدة على بعد ١٢ كيلو متر تقريباً شرقي وسط المدينة. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة على امتداد شارع فلسطين، أحد أهم الطرق التجارية الحيوية في مدينة جدة. تم ربط المشروع بطريق فلسطين من خلال طريق فرعي بطول ٤ كيلومترات وعرض ٥٢ متراً ويضم خمسة مسارات، ثلاثة رئيسية ومساران للخدمة. انعكس ربط المشروع بشارع فلسطين بشكل إيجابي على سرعة نمو المنطقة كامتداد توسعي لمدينة جدة، وبالتالي أحدث زيادة كبيرة في القيمة السوقية لأرض المشروع، بالإضافة إلى أن رفع معامل البناء للمشروع بنسبة ١٠٠٪ أسهم في زيادة الطلب على العقارات في منطقة المشروع.





خلال الأعوام ٢٠١٢ م و ٢٠١٣ م، قامت الشركة ببيع قطع أراضي سكنية مطورة بالمشروع، وخلال العام ٢٠١٤ م زادت مبيعات الأراضي المطورة بالمشروع حيث بيع نحو ٣٣٨,٤٠٨ متر مربع لصغار المطورين وبعض الوسطاء. وفي عام ٢٠١٦ م واصلت شركة دار الأركان تخطيط وتصميم المنتجات الإضافية لمشروع تطوير شمس العروس. وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس العروس *	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية الصافية المتبقية بالمشروع	٩٣٨ ألف متر مربع
مساحة الأراضي السكنية المخصصة للبيع/التطوير	٧٧٣ ألف متر مربع
مساحة الأراضي التجارية المخصصة للبيع/التطوير	١٩٠ ألف متر مربع
نسبة اكتمال البنية التحتية	٪١٠٠

*الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٥-٧ مشروع التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان، أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف الذي يبعد عنه نحو ٩ كيلو متر، كما يبعد حوالي ٨ كيلو متر عن مسجد قباء. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ٢,٢ مليون متر مربع حيث جرى تطوير كامل المخطط وتقسيمه إلى قطع أراضي مطورة. انتهت الشركة من بناء ٤٩٩ فيلا بالمشروع وبيع عدد منها بالإضافة إلى بيع مساحات كبيرة من الأراضي المطورة. وقد باعت الشركة ما مساحته ١٠,٠٨٢ متر مربع من الأراضي المطورة إلى مشترين أفراد.

وفي نهاية عام ٢٠١٦ باشرت الشركة أعمال التصميم المبدئية لمبنى تجاري وحدائق عامة لخدمة سكان المشروع بهدف دراسة الجدوى وبالتالي المضي قدماً بالمشروع.



فيما يلي تفاصيل مشروع التلال بالأرقام:

مشروع التلال *	
البيان	الرقم
مساحة الأراضي السكنية المخطط بيعها	٤٣٩ ألف متر مربع
عدد الفلل المبنية بالمشروع	٤٩٩ فيلا
مساحة بناء تجارية مخطط بناؤها والاحتفاظ بها لأغراض التأجير	٤,٤٠٠ متر مربع
نسبة اكتمال المشروع	١٠٠٪

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٦-٧ مشروع تطوير منطقة قصر خزام

تأسست شركة تطوير خزام العقارية عقب الانتهاء من طرح المشروع على شركات التطوير العقاري الخاصة. ونظراً لما تتمتع به الشركة من خبرة فنية و سجل حافل بالإنجازات، فقد تم اختيار دار الأركان من بين (٣٧) شركة منافسة لتكون الشريك المطور وذلك في شهر أبريل من عام ٢٠٠٨م. وتأسست شركة خزام العقارية، شركة ذات مسئولية محدودة، ليكون مقرها الرئيس في مدينة جدة وتم تسجيلها بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٩٣٩٠٩ بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٩م ورأس مال قدره (٥٤٠) مليون ريال سعودي، تمتلك فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة (٤٩٪) قدمت كحصة عينية لأرض مساحتها (٢٥٢,٠٤٠,٤٥) متر مربع قيّمت بمبلغ (٢٦٤,٧) مليون ريال سعودي، مقابل ما نسبته (٥١٪) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري بقيمة قدرها (٢٧٥,٥) مليون ريال تم دفعها نقداً.



يهدف تأسيس الشركة العقارية إلى تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة بها؛ وينظر إليه على أنه أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية في منطقة جدة. وقد حظيت هذه المبادرة برعاية كريمة من المغفور له خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز رحمه الله عندما وضع حجر الأساس لهذا المشروع التنموي الطموح. وقد تمكنت شركة تطوير خزام من إنجاز عدد من أهداف المشروع نذكر منها:

١. إعداد مخطط عام للمشروع حظي بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية بالقرار الصادر رقم (١٣٠٦٩) بتاريخ ١٤٣١/٠٣/٠٩هـ، وتم اعتماده من معالي أمين محافظة جدة والذي أصدر من أجله المخطط التنظيمي المعتمد رقم ١٥/م/ت/ش. وقد تجلت خبرات شركة دار الأركان الفنية في تطوير المخطط العام الذي حاز على جائزة مكة للتميز العمراني.
٢. الانتهاء من إعداد جميع صحائف نزع ملكيات العقارات.
٣. الانتهاء من تقييم العقارات المزمع نزعها واعتماد كشوفات التقييم من الجهات ذات العلاقة.
٤. الانتهاء من عمل مسح اجتماعي واقتصادي لملاك عقارات منطقة المشروع قام به مكتب متخصص بهدف تحديد خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية ووضع دراسة متكاملة للتعامل مع آلية انتقالهم.
٥. الانتهاء من عمل دراسات فنية لكافة إحتياجات المشروع من خدمات البنية التحتية بما في ذلك شبكات الطرق وشبكة الكهرباء ومياه الشرب والصرف الصحي، وشبكات تصريف مياه الأمطار والري والاتصالات.

بالنسبة للمرحلة الأولى، فقد تم الانتهاء من تنفيذ قرارات الذرعة وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإكمال فرزها وإصدار صكوكها تمهيداً لعرضها على المستثمرين. أما بالنسبة للمرحلة الثانية، فقد اكتملت أعمال الرفع المساحي (رفع مساحي شامل للأراضي والممتلكات) والتممين واعتماد التثمين؛ وهي بانتظار موافقات الجهات المعنية لإعلام الملاك بالإخلاء تمهيداً للبدء بأعمال الإزالة.

٧-٧ تأثير السوق العقارية على شركة دار الأركان في ٢٠١٦م

ساد النصف الثاني من عام ٢٠١٥م مناخ اتسم بالضبابية وانخفاض أداء السوق، واستمر ذلك في عام ٢٠١٦م، وذلك بسبب التقلبات في أسعار النفط واستمرار حالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي على الصعيدين الإقليمي والعالمي. ففي أواخر عامي ٢٠١٥م و ٢٠١٦م، أعلنت المملكة العربية السعودية عجزاً قياسيًّا في ميزانيتها بلغ ٣٦٧ مليار ريال سعودي (٩٧,٩ مليار دولار) و ١٩٨ مليار ريال سعودي (٥٢,٨ مليار دولار) على التوالي، كما أعلنت عن خفض الإنفاق الإستثماري لمواجهة أسعار النفط المنخفضة وقضايا العرض والطلب.

وفي المقابل، شهدت مؤشرات السوق العقارية (متوسط سعر المتر المربع وعدد الصفقات)، تراجعاً في الآونة الأخيرة استمر منذ بداية الربع الثاني من عام ٢٠١٥م وحتى نهاية عام ٢٠١٦م. وانعكس هذا التراجع على استمرار تعرض السوق العقاري لعدد من العوامل والمتغيرات بما في ذلك تطبيق قرار فرض رسوم على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني للمدن والمحافظات. وسوف يستمر تأثير بعض هذه العوامل على أداء السوق العقاري في المملكة خلال عام ٢٠١٧م.

وبالنظر إلى المعطيات السابقة، فقد اعتمدت دار الأركان استراتيجية تطوير متحفظة خلال عام ٢٠١٦م فيما يتعلق بتوارد المشاريع. ومع ذلك، فقد قطعت الشركة شوطاً كبيراً في تطوير تصاميم المخططات العامة لمشاريع شمس الرياض وجمان كما ورد أنفاً.

٨ إدارة الأصول

١-٨ نظرة عامة

شهد عام ٢٠١٦م، من جديد، على التقدم الذي أحرزته الشركة، وإن كان أبطأ مما كان متوقعاً لنسبة نمو الدخل المتكرر. وفي هذا السياق، بلغت الإيرادات من الأصول المؤجرة ١٤٦ مليون ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٦م أو ما يمثل ٨٪ من إجمالي إيرادات الشركة. وتعد إدارة المجتمعات ذات النطاق الواسع وتقديم الخدمات القيمة ذات الجودة العالية من بين العناصر الأساسية اللازمة لزيادة حصة إدارة الأملاك والتأجير في سوق المجتمعات السكنية المتنامي بالمملكة. ولهذا، فقد طبقت الشركة أقوى النظم وأكثرها ملائمة لإدارة الممتلكات لضمان الحفاظ على المستأجرين وتحفيز الطلب.

وتعاني قطاعات الشركات والقطاعات الحكومية من ضغوط مالية، بالإضافة إلى أن انخفاض نمو الطلب لدى هذه القطاعات قابله منافسة شرسة في مجال التأجير. ومع ذلك، حافظت شركة دار الأركان على مكانتها كشركة رائدة في توفير المساكن لهذه الشريحة، وتمكنت من جذب اهتمام المزيد من المستأجرين من الشركات الحالية والحفاظ في نفس الوقت على قائمة المستأجرين الحاليين. وتسعى دار الأركان جاهدة لإيجاد حلول تأجيرية بديلة وإبرام عقود الإيجار الفردية بما يتلائم مع تحولات الأسواق بفعل الضغوط الاقتصادية والمالية. وتهدف دار الأركان من وراء ذلك إلى أن تكون استراتيجيتها على قدر من المرونة التي تضمن النمو باستخدام نهج ذي شقين، الشق الأول شريحة الافراد والشق الثاني قطاع الشركات حيث نشهد طلباً متوسطاً بالتوازي مع الظروف الحالية للسوق والتكثيف الذي يضمن على تأجير الوحدات السكنية الحديثة وعالية الجودة في مواقع ملائمة للعملاء. وتجهز دار الأركان خطة تسويق وتأجير طموحة سيتم إطلاقها في عام ٢٠١٧م لضمان استمرار نمو العمليات في السوق.

وقد استمر تركيز الإدارة خلال عام ٢٠١٦م على تحسين العمليات وتيسير النظم وتوظيف الخبراء في هذا المجال. وقد تم اعتماد إجراءات جديدة لتقديم تقارير إدارة الأصول، وإدخال طرق جديدة للحفاظ على المستأجرين والصيانة الاستباقية للمرافق ومراجعة عمليات التأجير وتسليم الممتلكات ومسح حالة الأصول. وقد جرى كل ذلك بهدف تيسير عمليات إدارة وتأجير الأصول وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمات.

وسينصب التركيز خلال عام ٢٠١٧م على الارتقاء بمستوى الأداء الحالي وتحقيق أقصى كفاءة للتشغيل والتسويق المكثف مع تحسين تجربة خدمة العملاء لدينا.

٢-٨ أهم الأحداث التي شهدتها إدارة الأصول والتأجير

١-٢-٨ اتفاقيات التأجير الرئيسية التي أبرمتها الشركة خلال ٢٠١٦ م

١-١-٢-٨ مجمع المصيف



يتألف المجمع من ٢٦ فيلا ويقع شمال مدينة الرياض. ومازال المجمع مؤجراً بالكامل لإسكان منسوبي إحدى الشركات العاملة في مشروع مترو الرياض. ويعكس استمرار تأجير المجمع مرة أخرى ارتفاع الطلب على العقارات ذات الجودة العالية لقطاع الشركات.

٢-١-٢-٨ مجمع القصر

وقعت الشركة عدداً من عقود الإيجار بمجمع القصر مع شركات كبرى خلال عام ٢٠١٦ م. وكان من دواعي سرورنا أن الكثير من تلك العقود تعود لمستأجرين حاليين قرروا تمديد إقامتهم في مجمع القصر. وقد ضمت تلك العقود تأجير ٢٥ وحدة جديدة لمستأجر حالي كما تم توقيع عقود جديدة لمستأجرين حاليين إضافة إلى ١٥٠ وحدة تم تأجيرهم لأحد كبار الرواد في قطاع الرعاية الصحية في المملكة.

٣-١-٢-٨ القصر مول

شهد عام ٢٠١٦ م توسعاً في النشاط التأجيري للقصر مول، حيث أبرمت الشركة العديد من اتفاقيات التأجير مع مجموعة من العلامات التجارية الشهيرة مثل عالم جمولي وهيليوم بيرفيوم (Heleum Perfumes) وملابس ماتلان (Matalan Clothes) و ساعات دس ان دات (Desndat for Watches). وبلغ إجمالي المساحة المؤجرة في عام ٢٠١٦ م ما يساوي ٦٧,٣٧٦ متر مربع (أو ٢٧٥ وحدة تجزئة). وسيشهد العام الجديد ٢٠١٧ م حملة تسويقية وتأجيرية مكثفة لإحداث طفرة في عدد الزائرين ومبالغ الإنفاق.

٤-١-٢-٨ التلال

شهد مجمع التلال تباطؤ الطلب، وتقوم دار الأركان حالياً بمراجعة استراتيجية التأجير وتخطط لإدخال تحسينات مطلوبة على هذا المجمع من أجل تحفيز الطلب عليه. وقد تم تأجير ما مجموعه ٨٧ فيلا.

٣-٨ المساحة المؤجرة تحت إدارة الشركة

تدير شركة دار الأركان باقة متنوعة من الأصول كما هو موضح في الجدول التالي الذي يحتوي على تفاصيل محفظة التأجير. وقد وصلت المساحة الكلية للأصول المؤجرة تحت إدارة الشركة بنهاية عام ٢٠١٦ م إلى ٧٢٧ ألف متر مربع.

المشروع	المساحة المؤجرة (بالمتر المربع)	سكني	تجاري	مكاتب
مجمع القصر	٥١٢,٥٠٤	٢,٤٤٧ شقة و ١٠٢ فيلا	٣٤٨ معرض	٦٥ مكتب
القصر مول	٧٨,٤٩٦		٣٥٠ محل ومتجر و منفذ بيع	
أبراج العزيزية	٤٠,٤٧٢	٢٧٦ شقة	٦ معارض	
مجمع المصيف	٦,٨٣٨	٢٦ فيلا		
التلال	٨٧,٠٢٥	٢٧٩ فيلا		
مبنى طريق الملك فهد	١,١٠٧			مبنى مكنتي واحد
المساحة الكلية	٧٢٦,٧١٦			

٤-٨ وصف محفظة أصول التأجير

١-٤-٨ مجمع القصر

يعتبر مشروع القصر أول مجمع سكني متكامل خططت له شركة دار الأركان في المملكة. يقع المشروع في حي السويدي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخططه الرحب الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. ويوفر المجمع لقاطنيه ميزة الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة، وذلك بفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد.



يتكون المزيج التأجيري من ثلاثة آلاف وحدة (٢٤٤٧ شقة و ١٠٢ فيلا و ٣٤٨ معرضاً و ٦٥ مكتباً)؛ ويمثل مجمع القصر نموذجاً رائداً للمجمعات السكنية المتكاملة والشاملة بالمملكة، حيث تستمتع الأسر بتصميمه الحضري الرحب الذي يجمع الحدائق والمتنزهات والمدارس والمحلات التجارية. كما يجري حالياً إضافة الكثير من الاستثمارات الأخرى في المدارس والمكاتب الإدارية الحكومية مما يزيد من جاذبية المجمع كبيئة للعيش والعمل.

خلال عام ٢٠١٦ م شهد مجمع القصر إقبالاً متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، وما يزال يتلقى عدداً كبيراً من الطلبات أو الاستفسارات الخاصة بالتأجير كما أرسلت بعض العروض لعدد من كبار الشركات. وتضم القائمة الحالية من المستأجرين بمجمع القصر وزارة الخارجية وفندق ريتز كارلتون (سكن الموظفين) وشركة بودل للشقق المفروشة ومستشفى الحمادي ومستشفى الحبيب (سكن الأطباء وكبار الموظفين).

٢-٤-٨ القصر مول

يوفر القصر مول بحلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٢٥٠ ألف متراً مربعاً وتضم ٣٥٠ محلاً تجارياً وأماكن للترفيه العائلي، إضافة إلى المطاعم والمقاهي. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورحبة تعد مكاناً مناسباً للتسوق والنشاطات الاجتماعية والترفيه العائلي.



تضم المتاجر والمطاعم ومراكز الترفيه بالقصر مول العديد من العلامات التجارية الشهيرة مثل كارفور (Carrefour) وكوتون (Koton) والحميضي وإيتام (Etam) وإتش آند إم (H&M) وماذركير (Mothercare) وسواتش (Swatch) وبوتس (Boots) وفيجن إكسبريس (Vision Express) وفوت لوكر (Foot Locker) وإيفانز (Evans) ونكست (Next) ومانجو (Mango) وسويت بلانكو (Suit Blanco) وماك (Mac) وبلو إيدج (Blue Age) وناعومي (Nayomi) وسبورتس ون (SportsOne) وماكس (Max) وريد تاغ (Red Tag) وليندكس (Lindex) وسبورتس ساك (SportsSac) وكول هان (Cole Haan) وكوش (Coach) وشو إكسبريس (Shoe Express) وصن ساند آند سيورت (Sun Sand & Sports) وساكو (SACO) وعالم جمولي ونيكي أن مارك (Nichi in Mark) وهوم سنتر (Home Center).

وطوال عام ٢٠١٦ م، اهتم المول بتقديم تجربته الفريدة للمتسوقين والأسر الشابة، بجانب تقديم الفعاليات والأنشطة الترفيهية التي تجذب العائلات من مختلف أنحاء مدينة الرياض.

٣-٤-٨ أبراج العزيزة



يقع مشروع أبراج العزيزة في مكة المكرمة في قلب حي العزيزة على شارع الأمير سلطان، ويبعد المشروع مسافة ٥,٥ كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاث كيلومترات عن مشعر منى. ويضم المشروع سبعة أبراج منها ثلاث أبراج أمامية تطل على شارع الأمير سلطان يتألف كل منها من ١٢ طابقاً سكنياً، وأربعة أبراج خلفية يتألف كل منها من ١١ طابقاً سكنياً.

تشغل أبراج العزيزة مساحة تبلغ ٧٦,٤٨٦ متراً مربعاً وتضم ٢٧٦ شقة بمساحة سكنية صافية تبلغ ٤٠,٤٧٢ متراً مربعاً، بالإضافة إلى ستة معارض بمساحة إجمالية ٢,١٣٥ متراً مربعاً. وقد تم تأجير الأبراج لمدينة الملك عبد الله الطبية التي جددت اتفاقية التأجير لثلاث أعوام مقبلة.

٤-٤-٨ مجمع المصيف

يعد مجمع المصيف السكني نموذجاً آخر لاستثمارات شركة دار الأركان في توفير بيئات سكنية متميزة وعالية الجودة تستهدف قطاع المؤسسات. ويقع هذا المجمع السكني في حي المصيف شمال مدينة الرياض، ويتكون من ٢٦ فيلا سكنية دوبلكس محاطة بمساحات خضراء وملاعب للأطفال بالإضافة إلى مسبح. وقد استمر تأجير مجمع المصيف بالكامل لشركة نسما منذ يونيو ٢٠١٤ م.



٥-٤-٨ مجمع فلل التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز وداخل حدود منطقة الحرم النبوي الشريف. وتم تطوير المجمع بطريقة التطوير الحضري الشامل على مساحة ٢,٢ مليون متر مربع من الأرض. ويضم المشروع ٤٩٩ فيلا وأراضي مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات وأراضي أخرى مطورة للبيع بالجزء المتبقي من أرض المشروع.



تضم محفظة التأجير ٢٧٩ فيلا وهو العدد الذي تم استهدافه بالنسبة لشريحة المستأجرين الأفراد. وتركزت الجهود خلال عام ٢٠١٦ م على التأجير لشريحة الشركات بالإضافة إلى شريحة الأفراد والتي تزداد أهمية كل منهما في منطقة المدينة المنورة. وسوف تركز دار الأركان خلال عام ٢٠١٧ م على إدخال مزيد من التحسينات على المجمع والصيانة المستمرة وإدارة عمليات التطوير. كما يجري التخطيط لإدخال التحسينات على الأماكن العامة وتنسيق الشوارع.

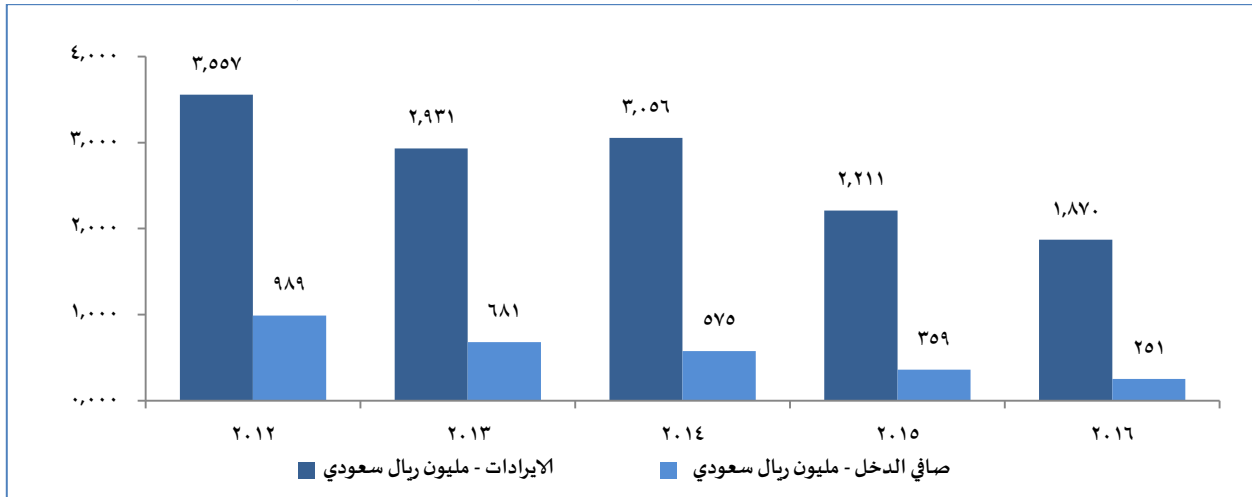
٩ القوائم المالية

٩-١ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٦م

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

٢٠١٢م	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	البيان (بآلاف الريالات)
٣,٥٥٧,٠٧٢	٢,٩٣١,١٦٨	٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٢١١,٣٤٩	١,٨٧٠,٢٢٩	إيرادات العمليات
(٢,١٦٣,٣٦٦)	(١,٧٧٨,٠٩٧)	(١,٧٥٦,٨٠٥)	(١,٢٢٨,١١٧)	(١,٠٧٨,٢٨٦)	تكلفة المبيعات
١,٣٩٣,٧٠٦	١,١٥٣,٠٧١	١,٢٩٩,٢٥٥	٩٨٣,٢٣٢	٧٩١,٩٤٣	مجمّل الربح
(٢٠٩,٢٧٩)	(١٨٢,٦٩٢)	(٢٧٩,٣٤١)	(٢٤٣,٨٢٤)	(١٩٢,٤٧٦)	مصاريف الأعمال الرئيسة
١,١٨٤,٤٢٧	٩٧٠,٣٧٩	١,٠١٩,٩١٤	٧٣٩,٤٠٨	٥٩٩,٤٦٧	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
(٢٦٤,٠٨٦)	(٣١٣,٩٥٩)	(٤٩٣,٢٩٤)	(٣٨٤,٨٠١)	(٣٥٣,٥٣٦)	مصاريف تمويل
٩٣,٦٢٦	٤٢,٥٧٠	٦٢,٨٩٥	١٣,٨٧٥	١٢,٨٤٦	الإيرادات الأخرى
١,٠١٣,٩٦٧	٦٩٨,٩٩٠	٥٨٩,٥١٥	٣٦٨,٤٨٢	٢٥٨,٧٧٧	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
(٢٥,٤٣٠)	(١٧,٥٢٨)	(١٤,٨٢٠)	(٩,٣٢٥)	(٧,٩٤٣)	مخصص الزكاة التقديري
٩٨٨,٥٣٧	٦٨١,٤٦٢	٥٧٤,٦٩٥	٣٥٩,١٥٧	٢٥٠,٨٣٤	صافي دخل السنة
٠,٩٢	٠,٦٣	٠,٥٣	٠,٣٣	٠,٢٣	ربحية السهم

رسم بياني لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (٢٠١٢ - ٢٠١٦م)



٢-٩ قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٦م

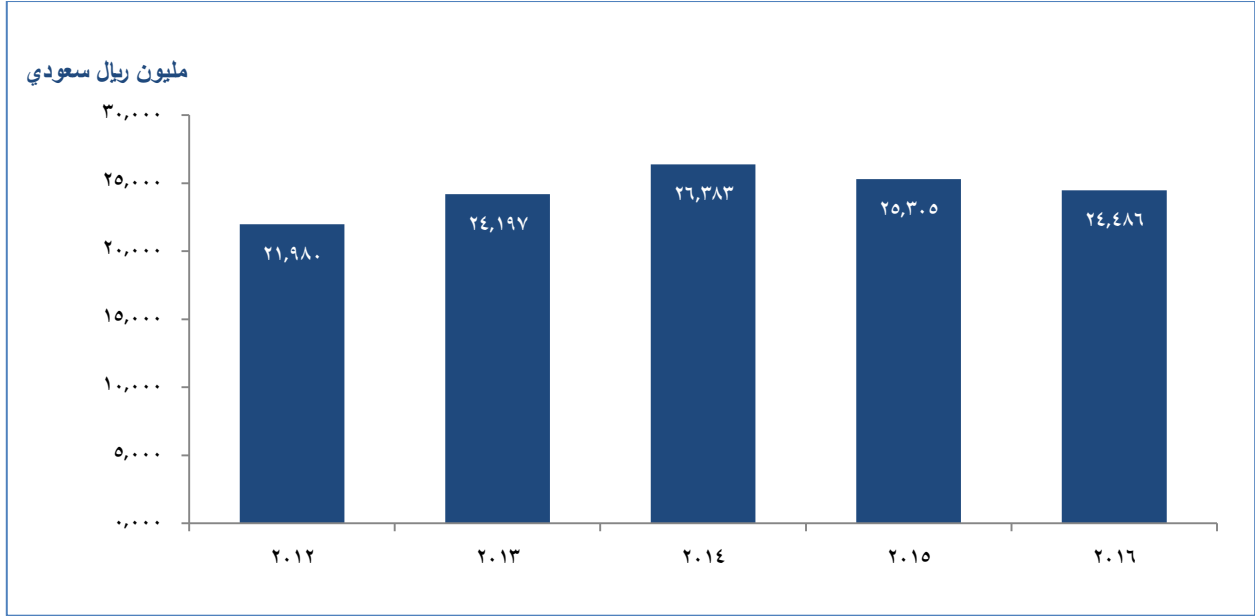
الجدول التالي يوضح البنود الرئيسة لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللاطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٦م	٢٠١٥م	٢٠١٤م	٢٠١٣م	٢٠١٢م
الأصول					
الأصول المتداولة	٣,٤٨٢,٣٩١	٤,٣٦١,٧٤٢	٥,٦٦٨,٩٥٩	٥,٠٩٩,٤١٢	٣,٥٥٢,٤٧٨
الأصول غير المتداولة	٢٠,٩٣٧,٢٥٢	٢٠,٨٧٥,٠٨٥	٢٠,٦٤٢,٣٠٨	١٩,٠٢٣,٥٥٠	١٨,٣٥٠,١٣٧
صافي الأصول الثابتة	٦٦,١٣١	٦٨,٤١٦	٧١,٢٧٩	٧٤,٣٧٠	٧٧,٦٧٤
مجموع الأصول	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢١,٩٨٠,٢٨٩
الإلتزامات					
الخصوم المتداولة	١,٣٩٢,٢١٠	٢,٥٩٦,٩٨٠	٣,٣٣٧,٩٢٢	٢,٠٢٧,٨٩٤	٢,٣٦٢,٩٩٦
الخصوم غير المتداولة	٤,٩١٦,٠٥٧	٤,٧٨١,٥٩٠	٥,٤٧٧,١٠٨	٥,١٧٦,٦١٧	٣,٣٠٥,٩٣٤
مجموع الخصوم	٦,٣٠٨,٢٦٧	٧,٣٧٨,٥٧٠	٨,٨١٥,٠٣٠	٧,٢٠٤,٥١١	٥,٦٦٨,٩٣٠
حقوق الملكية					
رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	١,٠٠٣,٣٨٣	٩٧٨,٣٠٠	٩٤٢,٣٨٤	٨٨٤,٩١٤	٨١٦,٧٦٨
أرباح مبقاة	٦,٣٧٤,١٢٤	٦,١٤٨,٣٧٣	٥,٨٢٥,١٣٢	٥,٣٠٧,٩٠٧	٤,٦٩٤,٥٩١
مجموع حقوق المساهمين	١٨,١٧٧,٥٠٧	١٧,٩٢٦,٦٧٣	١٧,٥٦٧,٥١٦	١٦,٩٩٢,٨٢١	١٦,٣١١,٣٥٩
مجموع الخصوم وحقوق مساهمين	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢	٢١,٩٨٠,٢٨٩
قيمة السهم الدفترية*	١٦,٨٣	١٦,٦٠	١٦,٢٧	١٥,٧٣	١٥,١٠

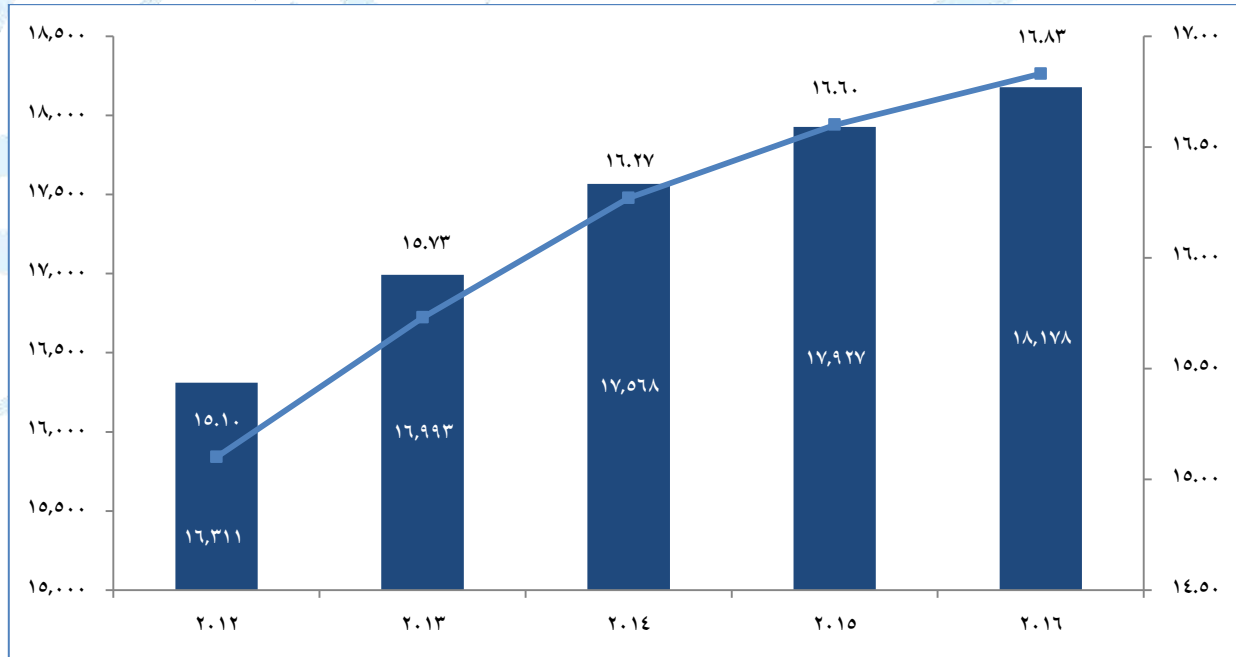
* تم حساب قيمة السهم الدفترية بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على إجمالي عدد الاسهم القائمة بنهاية كل سنة مالية.

ملاحظة: نظراً لأغراض تجارية وعملية، فإن الشركة تفصح عن تسجيل 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 مساهمها، علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.

رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (٢٠١٢م - ٢٠١٦م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (٢٠١٢م - ٢٠١٦م)



٣-٩ النتائج التشغيلية

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي ٢٠١٥ م و ٢٠١٦ م.

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٦ م	٢٠١٥ م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	١,٨٧٠,٢٢٩	٢,٢١١,٣٤٩	٣٤١,١٢٠-	-١٥.٤٣%
تكلفة الإيرادات	(١,٠٧٨,٢٨٦)	(١,٢٢٨,١١٧)	١٤٩,٨٣١-	-١٢.٢٠%
مجمّل الربح	٧٩١,٩٤٣	٩٨٣,٢٣٢	١٩١,٢٨٩-	-١٩.٤٦%
مصاريّف الأعمال الرئيسية	(١٩٢,٤٧٦)	(٢٤,٣٨٢٤)	٥١,٣٤٨-	-٢١.٠٦%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	٥٩٩,٤٦٧	٧٣٩,٤٠٨	١٣٩,٩٤١-	-١٨.٩٣%
مصاريّف تمويل	٣٥٣,٥٣٦	٣٨٤,٨٠١	٣١,٢٦٥	-٨.١٢%
إيرادات أخرى	١٢,٨٤٦	١٣,٨٧٥	١,٠٢٩-	-٧.٤٢%
صافي الدخل قبل الزكاة	٢٥٨,٧٧٧	٣٦٨,٤٨٢	١٠٩,٧٠٥-	-٢٩.٧٧%
مخصّص الزكاة	(٧,٩٤٣)	٩,٣٢٥	١,٣٨٢-	-١٤.٨٢%
صافي الدخل السنوي	٢٥٠,٨٣٤	٣٥٩,١٥٧	١٠٨,٣٢٣-	-٣٠.١٦%
ربح السهم	٠,٢٣	٠,٣٣	٠,١٠-	-٣٠.٣٠%

١٠-٣-٩ الإيرادات

بلغت الإيرادات ١,٨٧٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م ، مقارنة بما قيمته ٢,٢١١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، بنسبة انخفاض قدرها ١٥,٤٣٪. ويعود الانخفاض في الإيرادات بالأساس إلى انخفاض مبيعات الأراضي. وقد ارتفعت إيرادات إدارة الممتلكات بمعدل ٧٪ لتبلغ ١٤٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٦ م، مقابل مبلغ ١٣٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، ويعود ذلك إلى نمو نسب الإشغال بعقارات الشركة السكنية والتجارية المخصصة للتأجير في منطقتي الرياض والمدينة المنورة.

لم تحصل الشركة على أي عائدات من بيع العقارات السكنية في عام ٢٠١٦ م. كما بلغت إيرادات مبيعات الأراضي ١,٧٢٥ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠١٦ م مقارنة بما قيمته ٢,٠٧٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، أي بانخفاض قدره ١٧٪ ويرجع ذلك أساساً إلى انخفاض مساحة الأراضي التي تم بيعها وانخفاض متوسط سعر البيع للمتر المربع الواحد بحسب الموقع والحالة التطويرية للأراضي المباعة مقارنة مع عام ٢٠١٥ م. وقد بلغت المساحة الإجمالية للأرض المباعة خلال عام ٢٠١٦ م ٣,١١ مليون متر مربع وذلك بانخفاض طفيف عن عام ٢٠١٥ م الذي شهد بيع ٣,١٤ مليون متر مربع من الأراضي.

تعترف الشركة بإيرادات بيع الأراضي عند توقيع عملية البيع واستلام حتى ٢٠٪ من قيمة العملية كدفعة مقدمة غير قابلة للاسترداد (عربون)، في حين يتم إثبات باقي القيمة في حساب الذمم المدينة، على أن لا يتم إكمال إفراغ وتسجيل الأرض باسم المشتري إلا بعد الانتهاء من سداد كامل قيمة البيع.

٢-٣-٩ تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ١,٠٧٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، أي بنسبة ٥٧,٧٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٢٢٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٥ م، أي بنسبة ٥٥,٥٪ من إجمالي الإيرادات، ويعزى الارتفاع الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى انخفاض الربح الإجمالي الناتج عن مبيعات الأراضي خلال العام ٢٠١٦ م مقارنة بعام ٢٠١٥ م.

٣-٣-٩ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ١٥٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، مقارنة بما قيمته ٢٠٤ مليون ريال سعودي في ٢٠١٥ م بنسبة انخفاض بلغت ٢٤٪. ويعود الانخفاض بشكل رئيسي إلى انخفاض تكاليف الرواتب والخدمات الاستشارية.

٤-٣-٩ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٣٥٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، مقابل ٣٨٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، بنسبة انخفاض بلغت ٨٪ وبما يساوي ٣١ مليون ريال سعودي. ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى انخفاض متوسط الدين خلال عام ٢٠١٦ م عنه في عام ٢٠١٥ م.

٥-٣-٩ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠١٦ م ما يساوي ١٣ مليون ريال سعودي، مقارنة بـ ١٤ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م. ويعود ذلك الانخفاض الطفيف إلى انخفاض حجم الودائع مقابل حجم الودائع الأعلى في عام ٢٠١٥ م.

٦-٣-٩ صافي الدخل

بلغ صافي الدخل ٢٥١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٦ م، مقابل ٣٥٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥ م، وبلغ ربح السهم ٠,٢٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٦ م مقابل ٠,٣٣ ريالاً سعودياً لعام ٢٠١٥ م. وإجمالاً لما سبق، يعود انخفاض صافي الدخل إلى انخفاض مبيعات الأراضي وانخفاض هوامش الأرباح على الرغم من انخفاض عمليات البيع والمصاريف الإدارية وتكاليف التمويل مقارنة مع عام ٢٠١٦ م.

٤-٩ السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م ما يساوي ٥٨٢ مليون ريال سعودي مقابل ١,٠٠١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م.

١-٤-٩ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١٥م و ٢٠١٦م.

البيان (بملايين الريالات)	٢٠١٦م	٢٠١٥م
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	٩٥١	٤٩١
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية	(٢٥٩)	(٤٤٩)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(١,١١٠)	(١,٧٦٤)

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية ٩٥١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦م مقارنة بما قيمته ٤٩١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥م، ويعزى هذا التغيير الإيجابي بشكل أساسي إلى انخفاض الأراضي المطورة وبعض التغيرات الأخرى في رأس المال العامل خلال عام ٢٠١٦م. وقد أدى انخفاض استثمارات الشركة في أراضي ومشاريع قيد التطوير إلى حدوث تدفق نقدي عام خارجي من الأنشطة الاستثمارية بلغ ٢٥٩ مليون ريال سعودي في ٢٠١٦م مقابل ٤٤٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٥م، في حين بلغ صافي التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية ١,١١٠ مليون ريال سعودي ويعود السبب في المقام الأول إلى سداد الشركة لصكوك بقيمة ١,١٢٥ مليون ريال سعودي في شهر نوفمبر من عام ٢٠١٦م.

٢-٤-٩ نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولوياتنا للصرف على المشاريع مواصلة الإنفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام ٢٠١٦م، أنفقت الشركة ما قيمته ١,٠١٢ مليون ريال سعودي على تطوير الأراضي في المقام الأول وللإستحواذ على مساحات من الأراضي بقيمة ٥٥٣ مليون ريال سعودي في النصف الأول من عام ٢٠١٦م.

ربما تتأثر قيمة الإنفاق على المشاريع وتوقيتاتها بعدد من المخاطر، حيث نعتقد أنه يمكن تلبية متطلبات الإنفاق على مشاريعنا من خلال مزيج من التدفقات النقدية يضم العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

١٠ سياسة توزيع الأرباح

استناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما تم إقراره خلال اجتماعات الجمعية العمومية للشركة، يتم دفع الأرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وبعد إجراء اختبارات الفائض والتصفية لمعرفة جواز توزيع الأرباح من عدمه.

وينص النظام الأساسي للشركة في مادته (٤٣) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم الزكاة وتجنب (١٠٪) من صافي الدخل لتكوين احتياطي نظامي. ويوزع الباقي على المساهمين على أن لا يقل عن (٥٪) من رأس المال المدفوع.

ونظراً لما شهده القطاع العقاري خلال عامي ٢٠١٥م و ٢٠١٦م من تطورات على الصعيد التشريعي كتطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء وتداعيات الواقع الاقتصادي بالإضافة إلى العقبات التي تعانيها الشركة في الحصول على الاعتمادات والتراخيص لمشاريعها التطويرية الضخمة التي تتطلب سنوات من العمل والجهد حتى يتم إكمال هذه المشاريع، فقد كان لهذه التطورات والتداعيات أكبر الأثر في عدم توزيع الأرباح للعام ٢٠١٥م من منطلق الحرص على تحقيق أهداف الشركة على المدى البعيد و مراعاة المصلحة العامة لجميع المساهمين.

١١ البرنامج التمويلي

١١-١ استراتيجية التمويل

تواصل دار الأركان التزامها بالاستراتيجية التمويلية على نهج رؤيتها ، حيث تركز الشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. وتواصل الشركة سعيها لتنوع مصادر التمويل كي لا تعتمد بشكل كامل على المصارف المحلية. وفي هذا الصدد، بدت الاستراتيجية التمويلية للشركة واضحة في إصدار سلسلة من الصكوك الإسلامية المحلية والدولية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات العشر الماضية، حيث طرحت الشركة ست إصدارات صكوك دولية وإصدار واحد لصكوك محلية.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك ١٢,٨ مليار ريال سعودي، تم سداد ٩,٦ مليار ريال سعودي منها بنهاية عام ٢٠١٦م، في حين يستحق سداد مبلغ ٣,٢ مليار ريال سعودي المتبقية خلال السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة. ووفقاً لسياسة التنوع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المراجعة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام ٢٠١٦م، مبلغ ٢,٠٩ مليار ريال سعودي.

وقد بلغت نسبة تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام ٢٠١٦م ما يقرب من ٦٠٪ ، في حين بلغت نسب المراجعة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية ٤٠٪ . وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنوع مصادر التمويل بشكل أكبر، بما في ذلك الحصول على تمويل محدد من المصارف المحلية والإقليمية عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات كالبيع على الخارطة، وكذلك استكشاف أسواق الصكوك الدولية الأخرى. كما استطاعت الشركة أيضاً تكوين محفظة من العقارات القابلة للتأجير والتي يمكن استغلالها كأصول مدرة للدخل لضمان الحصول على قروض من المؤسسات المالية. وفي نفس الوقت، تثق دار الأركان في العلاقات التي أرسنها مع المستثمرين في الصكوك الدولية على مدى السنوات العشر الماضية، وبفضل سجلها المتميز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والدولية لطرح إصدارات من الصكوك الإسلامية..

٢-١١ المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو دولياً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمربحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام ٢٠١٦ م.

١-٢-١١ تفاصيل المديونية وانخفاض التمويل بنهاية عام ٢٠١٦ م

بنهاية عام ٢٠١٦ م، حصلت الشركة على تمويل صافي بقيمة ٤٠٠ مليون ريال سعودي. ونجحت الشركة في سداد الإصدار السادس من الصكوك والبالغ قيمته ١,١ مليار ريال سعودي؛ كما استطاعت سداد بعض مستحقات تسهيلات المربحة الثنائية المحلية والبالغة ٣٨٤ مليون ريال سعودي.

تفاصيل المديونية بنهاية عام ٢٠١٦ م

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافات أثناء ٢٠١٦ م	المدفوع أثناء ٢٠١٦ م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مربحة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد ربع سنوي	٤٠٠	١٢ نوفمبر ٢٠١٣ م	١٣٣	-	١٣٣	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
مربحة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد نصف سنوي	١٣٠	٢ فبراير ٢٠١٥ م	١٣٠	-	٦٥	٦٥	٣١ أكتوبر ٢٠١٢ م
مربحة - مصرف محلي بنك مسقط ١	تسديد ربع سنوي	١٠٠	١١ يوليو ٢٠١١ م	٢٠	-	٢٠	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م
مربحة - مصرف محلي بنك مسقط ٢	تسديد ربع سنوي	١٧٥	٢٦ مارس ٢٠١٥ م	١٦٣	-	١٦	١٤٧	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
مربحة - مصرف محلي بنك مسقط ٣	دفعة واحدة	٤٠٠	١٤ ديسمبر ٢٠١٦ م	-	٤٠٠	-	٤٠٠	١٤ مايو ٢٠٢٣ م
مربحة - مصرف محلي بنك الإنماء	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام ٢٠١٦ م	٣٠٠	١١ يونيو ٢٠١٥ م	٣٠٠	-	١٣	٢٨٧	٣١ مايو ٢٠٢٧ م
إجارة - مصارف دولية داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	١,٤٢٧	١١ يوليو ٢٠١٥ م	١,٣١٢	-	١١٨	١,١٩٤	٣١ يوليو ٢٠٢٠ م
مربحة - مصارف دول مجلس التعاون الخليجي داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	١١٣	٧ مايو ٢٠١٣ م	١٩	-	١٩	-	١٢ يناير ٢٠١٦ م
الإجمالي		٢,٦٤٥		٢,٠٧٧	٤٠٠	٣٨٤	٢,٠٩٣	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول ٢٢٪ في نهاية عام ٢٠١٦ م. كما انخفض الرصيد النقدي الختامي إلى ٥٨٢ مليون ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٦ م مقابل ١ مليار ريال سعودي بنهاية عام ٢٠١٥ م. ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى سداد الإصدار السادس من الصكوك في نوفمبر ٢٠١٦ م بقيمة ١,١٢ مليار ريال سعودي.

ملخص المربحات والصكوك

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات السعودية		
	الرصيد القائم	المربحة	الصكوك
٢٠١٧ م	٣٣٢	٣٣٢	-
٢٠١٨ م	٢,٠٣٥	٣٤٧	١,٦٨٨
٢٠١٩ م	١,٨٥٩	٣٥٩	١,٥٠٠
٢٠٢٠ م	٣٤٩	٣٤٩	-
٢٠٢١ م	٧٠٦	٧٠٦	-
الإجمالي	٥,٢٨١	٢,٠٩٣	٣,١٨٨

٣-١١ نظرة عامة على إصدارات الصكوك والسداد في ٢٠١٦ م

١-٣-١١ سداد إصدار الصكوك السادس بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي

في ٢٥ نوفمبر من عام ٢٠١٦ م، قامت شركة دار الأركان بسداد مبلغ ١,١٢ مليار ريال سعودي مقابل الإصدار السادس من الصكوك الإسلامية التي صدرت عام ٢٠١٣ م.

١٢ تعاملات الأطراف ذوي العلاقة

خلال عام ٢٠١٦ م دخلت الشركة في معاملات مع أطراف ذات علاقة، واتبعت الشركة في هذه المعاملات نفس الشروط والأسس المتبعة مع الغير. ولا ترتبط هذه التعاملات بمدة معينة ويتم الحصول على الموافقات اللازمة عليها أثناء اجتماع الجمعية العمومية وذلك لترخيص تعاملات العام الحالي والعام القادم. وفيما يلي ملخص لتلك التعاملات:

١-١٢ الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"

تدخل الشركة في معاملات مع الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" في سياق الأعمال العادية. وتعتبر شركة "سهل" طرفاً ذا علاقة، حيث تمتلك دار الأركان حصة في "سهل" تبلغ نسبتها ١٥٪. تعادل قيمة ٣٠ مليون سهم من أصل ٢٠٠ مليون من الأسهم الصادرة. ويضم مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" أعضاء من مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش و أ/ هذلول صالح الهذلول و أ/عبد اللطيف عبدالله الشلاش و د/عبد الرحمن حمد الحركان. وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناءً على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كعمول لشراء المساكن. وخلال عام ٢٠١٦ م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق لدى ذلك الطرف أو له.

٢-١٢ شركة تطوير خزام العقارية

شركة تطوير خزام العقارية هي طرف ذو علاقة، حيث تمتلك دار الأركان فيها ما نسبته ٥١٪ بعدد حصص يبلغ ٢٧,٥٥٤,٦٥١ من إجمالي عدد الحصص البالغ ٥٤,٠٢٨,٧٢٨. ويضم مجلس مديري شركة تطوير خزام أعضاء من مجلس إدارة شركة دار الأركان أيضاً وهم أ/عبد اللطيف عبدالله الشلاش و د/ عبد الرحمن حمد الحركان. طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان ببيع رمزي (في بداية عام ٢٠١٦ م ، بلغ الرصيد الافتتاحي ١٩٤,٢٥ مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام ٢٠١٦ م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره ١,١٣ مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره ٠,٢٤ مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م مبلغ وقدره ١٩٣,٣٦ مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ ١ مايو ٢٠١٦ م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

٣-١٢ بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذو علاقة وهناك أعضاء في مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش، وأ/هذلول صالح الهذلول (حتى ١٢ مايو ٢٠١٦ م) ، وأ/ ماجد عبدالرحمن القاسم، وأ/عبد اللطيف عبدالله الشلاش. كلفت الشركة بنك الخير بتقديم الاستشارات المالية العامة في صفقة معينة في سوق المال بحيث تكون متوافقة مع الشريعة الإسلامية والدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية. خلال عام ٢٠١٦ م لم تتكبد الشركة أتعاب أو مصروفات باستثناء الرصيد الافتتاحي البالغ ١٠٠ الف ريال سعودي، وهو ما تبقى من المبلغ المدفوع في وقت سابق أو الذي سيتم دفعه/ تسويته خلال عام ٢٠١٧ م.

٤-١٢ الخير كابيتال

تعد شركة الخير كابيتال من الأطراف ذات العلاقة حيث تمتلك دار الأركان حصة ٣٤٪ فيها تعادل قيمة ١٠,٢٠٠,٠٠٠ سهم من إجمالي عدد الأسهم الصادرة والبالغ ٣٠ مليون سهم. هناك أعضاء في مجلس إدارة الخير كابيتال من بين أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبدالله الشلاش و أ/هذلول صالح الهذلول و أ/عبد اللطيف عبدالله الشلاش. تقوم الخير كابيتال بتقديم الاستشارات المالية العامة وتمثيل وتقديم المستندات نيابة عن دار الأركان لهيئة السوق المالية وتداول والهيئات القانونية الأخرى، ومراجعة الأمور الخاصة بالتوافق مع الشريعة الإسلامية وتقديم الدعم الإداري لإصدار الصكوك الدولية المصدرة، والإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. خلال عام ٢٠١٦ م لم تتكبد الشركة أي أتعاب أو مصروفات ولا يوجد رصيد مستحق ينبغي دفعه أو تسويته.

١٣ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- هبوط أسعار النفط بشكل حاد.
- التعقيدات السياسية والاقتصادية على الصعيد الإقليمي.
- مدى توفر مصادر التمويل ذات التكلفة الفعالة للقيام باستثمارات رأسمالية كبيرة لتحقيق أهداف الشركة في النمو.

- الاعتماد على النمو الشامل للقطاع العقاري والاقتصادي، حيث يمكن أن يؤثر أي تباطؤ طويل المدى بشكل سلبي على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين والاستشاريين في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية، حيث أن عدم التزام أي منهم بالاتفاقيات قد يؤثر سلباً على نسب إنجاز المشاريع والربحية.
- قد تتأثر تكاليف مشاريع الشركة سلباً بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.
- رسوم الأراضي البيضاء وتبعاتها.
- التقلبات في القطاع العقاري.
- تعتمد ربحية الشركة على إيجارات المباني وأيضاً على بيع الأراضي، لذا فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.
- تأثر عقود الإيجار طويلة الأجل بالمتغيرات في السوق مع مرور الوقت
- لا يوجد ضمان بأن الزيادات التي تحددها الشركة وقت إبرام عقود الإيجار طويلة الأجل ستكون كافية لتعويض الشركة عن الزيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو أن تكون هذه الزيادات موازية لمعدلات النمو التي تطرأ على القيم الإيجارية عند حلولها. وبالتالي، فإن ذلك قد يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.
- ارتفاع بعض مصروفات التشغيل والصيانة
- تشمل نفقات الشركة الدورية مصاريف تشغيل وصيانة المجمعات السكنية والمراكز التجارية التابعة لها بغرض الحفاظ عليها، حيث تحتاج تلك المجمعات السكنية والمراكز التجارية إلى الصيانة المستمرة للحفاظ على حالتها التشغيلية في أفضل مستوياتها وللاحتفاظ بجاذبيتها للمستأجرين والزوار. وفي حال ارتفاع هذه المصاريف عن القدر المتوقع لها نظراً لعدة عوامل من ضمنها زيادة تكاليف العمالة، وتكاليف العقود مع الغير، وتكاليف الإصلاح والصيانة، أو عدم استطاعة الشركة نقل عبء تلك النفقات واستردادها من المستأجرين، فإنه سيكون هناك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.
- تضخم الأسعار في بعض انحاء المملكة وارتفاع الفائدة قد يحدان من جاذبية السوق العقاري
- إن قرار مؤسسة النقد العربي السعودي «ساما» بزيادة الحد الأقصى لنسبة مبلغ التمويل العقاري لتصل إلى ٨٥٪ من قيمة المسكن، إلى جانب ارتفاع أسعار الفائدة على القروض التمويلية والعقارية عوامل من شأنها أن تحد من جاذبية السوق العقارية. وعلى الجانب الآخر، أدى إجهاد بعض المواطنين عن الشراء وحالة الترقب في السوق العقاري - خلال فترة زمنية - بعد القرارات الأخيرة المتعلقة بفرض الرسوم على الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني، إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.
- بالإضافة إلى المخاطر المذكورة أعلاه، سوف نلقي الضوء على المخاطر الواردة في القوائم المالية المدققة وهي:

■ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي عبارة عن الخسارة المالية في حال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بشكل أساسي من الأرصدة لدى البنوك والمستحقة من جهات ذات علاقة والذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى.

تقوم دار الأركان بإيداع أرصدها في عدد من المؤسسات المالية ذات القدرات الائتمانية العالية ولديها سياسة للحد من حجم أرصدها المودعة في كل مؤسسة مالية. وتخضع الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى لشروط (عدم

وجود ائتمان) ولكن في بعض الحالات تكون هناك جداول دفع لبعض العملاء أو يطلبون الدفع على فترات مختلفة. وفي هذه الحالات تكون الشركة معرضة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبلغ المستحق من هؤلاء العملاء، غير أنه في هذه الحالات تقوم الشركة بتأجيل التسليم النهائي أو حيازة الممتلكات للتقليل من المخاطر، حتى يتم دفع المبلغ بالكامل وفقاً للعقد، ويتم بصفة دورية إكمال مراقبة الأرصدة ومتابعتها وبالتالي يكون تعرض الشركة للخسائر محدوداً مع وجود مخصصات مناسبة للمبالغ المشكوك في تحصيلها، عند الحاجة لذلك.

■ مخاطر معدلات العمولة

تتعلق مخاطر معدلات العمولة بالتغير في معدلات العمولة المتاحة عند إعادة التفاوض حول الأدوات المالية التي تتأثر بالأوضاع المالية الحالية للسوق العالمي. وتتعرض شركة دار الأركان لمخاطر معدلات العمولات فيما يتعلق بتعهدات العمولة العائمة التي يتم الموافقة عليها لتسهيلات المربحة الإسلامية الأخرى طويلة الأجل (قروض متجددة) التي يتم الحصول عليها من بنوك محلية. ويتم إعادة التفاوض حول معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند تجديد كل عرض للحصول على أفضل معدل عمولة لعكس المواصفات المالية للشركة وتصورها للمخاطر. تتبع شركة دار الأركان سياسة مقايضة أسعار عمولة متوافقة مع الشريعة الإسلامية لإدارة مخاطر معدلات العمولة، وتعتمد معدلات العمولة للقروض العالمية للشركة على أسعار ليبور في حين تعتمد قروضها المحلية على أسعار سايبور (SIBOR)، وبالتالي فإن تعرض الشركة لمخاطر العمولات متفاوت وفقاً للتغيرات في أسعار ليبور وسايبور.

■ مخاطر السيولة

هي مخاطر تعرض شركة دار الأركان لصعوبات في الاعتراف بالموجودات أو الحصول على الأموال اللازمة لمقابلة الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. وتدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر الأموال والتدفقات النقدية الناشئة عن الاعتراف بالموجودات لمقابلة أية التزامات حالية ومستقبلية.

■ مخاطر العملات الأجنبية

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية و تراقب الإدارة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن دار الأركان غير معرضة لمخاطر عملات جوهريّة حيث أن العملة الرئيسية التي تتعامل بها هي الريال السعودي وهو ثابت حالياً بهامش بسيط مقابل الدولار الأمريكي.

■ القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام ما بين أطراف راغبة في ذلك و بشروط تعامل عادلة. وحيث أنه يتم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للتكلفة التاريخية، فقد تظهر فروقات بين القيم الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. وتعتقد الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف بشكل كبير عن قيمها الدفترية.

١٤ التنظيم والإدارة

١-١٤ تشكيل مجلس الإدارة

أدار الشركة خلال عام ٢٠١٦ م مجلس إدارة مكون من ١١ عضواً؛ عضوان تنفيذيان وعضوان غير تنفيذيين وسبعة أعضاء مستقلين. ويعقد المجلس اجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في أي حالة طارئة يرى فيها المجلس ضرورة لانعقاده. وخلال عام ٢٠١٦ م، عقد المجلس أربع اجتماعات، وكان حضور أعضاء المجلس كما هو موضح أدناه:

م.	اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس	عدد الاجتماعات التي حضرها	عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي	٤	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - بنك الخير - شركة الخير كابيتال
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	العضو المنتدب	تنفيذي	٣	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - بنك الخير - شركة الخير كابيتال - شركة تآزر
٣	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضو	تنفيذي	٤	- الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	مستقل	٤	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - بنك الخير (حتى ١٢ مايو ٢٠١٦ م) - شركة الخير كابيتال
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٤	
٦	طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	٤	
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	مستقل	٤	
٨	ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٣	
٩	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	٢	
١٠	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	٤	- بنك الخير
*١١	عبد العزيز ابراهيم محمد المانع	عضو	مستقل	٢	إعتباراً من ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م
	صالح بن مريخان المطيري	عضو	مستقل	٢	حتى ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م

* ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م

٢-١٤ سجل حضور اجتماعات المجلس

م	اسم العضو	٢٢ فبراير	٢٢ مايو	١ أغسطس	٢٢ ديسمبر
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	☒	✓	✓
٣	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	✓	✓	✓	✓
٤	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٦	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٨	ماجد بن رومي الرومي	✓	☒	✓	✓
٩	احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	✓	☒	☒
١٠	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓
*١١	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع			✓	✓
	صالح بن مريخان المطيري	✓	✓		

٢٣ يونيو ٢٠١٦ م

٣-١٤ لجان المجلس

مقدمة:

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

١-٣-١٤ اللجنة التنفيذية وتتكون من:

م	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	٤	
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	عضواً	٤	
٣	د. عبدالرحمن بن حمد الحركان	عضواً	٤	
٤	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	٤	
٥	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	-	تم تعيينه في ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م

مهام واجتماعات اللجنة

متابعة تطبيق استراتيجية الشركة من خلال الإشراف على إعداد الخطط التشغيلية وتنفيذها، ومراجعة قيم ورؤية وأهداف الشركة وسياساتها التي تحدد النهج العام للشركة في تنفيذ أعمالها والتوصية بتبنيها، ومتابعة خطط التمويل المختلفة لاستثمارات الشركة، وتقديم النصح فيما يتعلق بالاستثمارات الرئيسة والمهمة في الشركة والمتمثلة بالدخول في اندماجات و/أو مشاريع مشتركة و/أو الحصول على تمويل للمشاريع، والتأكد من مطابقة تخصيص الموارد لتنفيذ استراتيجيات الشركة مثل استراتيجية التمويل واستراتيجية الموارد البشرية، ووضع معايير اختيار الرئيس التنفيذي والقيادات العليا في الإدارة التنفيذية والإشراف على تطبيقها،

ومراجعة وتقييم أداء الإدارة التنفيذية من حيث تحقيق الأهداف الاستراتيجية الموضوعة ومراقبة ومعالجة أي انحرافات، ومراجعة الخطط الاستراتيجية بشكل دوري (ربع سنوي) بهدف تقييمها وتعديلها إذا دعت الضرورة 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 المدى، واعتماد التوصيات المتعلقة بوضع سياسات وأنظمة الموارد البشرية ومراجعة وتقييم الخطط السوقية والأنماط التنافسية الموضوعة من قبل الإدارة التنفيذية وتقييم أثرها على أعمال الشركة. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٦ م أربع اجتماعات.

١٤-٣-٢ لجنة المراجعة :

خلال أول إجتماع لمجلس الإدارة الجديد في دورته التي بدأت اعتباراً من ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م، رشح المجلس تشكيل لجنة المراجعة بغرض تسيير المهام على أن يتم التصويت على اختيار أعضائها ومهامها وضوابط عملها ومكافآت أعضائها في اجتماع الجمعية العامة القادم إن شاء الله وذلك تنفيذاً للمادة (١٠١) من نظام الشركات الجديد . تتكون لجنة المراجعة من:

م.	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
١	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	٦	
٢	هذلول بن صالح الهذلول	عضواً	٦	
٣	ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضواً	٦	
٤	ماجد بن رومي الرومي	عضواً	٦	

مهام واجتماعات اللجنة

- المراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الإطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، ويجوز لها أن تطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين وفصلهم وتحديد أتعابهم بعد التأكد من استقلاليتهم، 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، والاطلاع على خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملحوظات اللجنة عليها ومناقشة كافة الأمور التي تندرج ضمن مهام اللجنة في اجتماعات دورية منتظمة مع المحاسب القانوني.
- دراسة 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 أية خلافات تنشأ بين إدارة الشركة والمحاسب القانوني بخصوص نطاق أعماله وكيفية القيام بها.

- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية في الشركة من أجل التحقق من مدى فعاليتها واستقلاليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها لها مجلس الإدارة، ومراجعة واعتماد خطط التدقيق السنوية وكافة التغيرات الرئيسية بهذه 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.
- دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه، وعلى مجلس الإدارة أن يودع نسخاً كافية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس قبل موعد انعقاد الجمعية العامة بعشرة أيام على الأقل لتزويد كل من يرغب من المساهمين بنسخة منه، ويتلى التقرير أثناء انعقاد الجمعية.
- تقييم فعالية إدارة مخاطر الشركة والخطوات التي تتخذها الإدارة لرصد ومعالجة تلك المخاطر،
- الإشراف 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 ٢٠١٦ م ست اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام ٢٠١٦ م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

٣-٣-١٤ لجنة الترشيحات والمكافآت وتكون من:

م.	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
١	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	رئيساً	٣	
٢	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	٣	
٣	خالد بن عبدالله الشلاش	عضواً	٣	استقال في ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م
٤	عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	عضواً	٣	استقال في ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م
٥	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضواً	-	تم تعيينه في ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م
٦	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	عضواً	-	تم تعيينه في ٢٣ يونيو ٢٠١٦ م

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 التغيرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد بشكل دوري 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. وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٦ م ثلاث اجتماعات.

١٥ 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 والأجور من الشركة خلال العام المالي ٢٠١٦ م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين / المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي)
المكافآت والتعويضات	-	-	٦,١٦٤,٤٠٠
البدلات	-	-	٢,٥٧٨,٥٤٠
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	٥١٣,٧٠٠
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

١٦ وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب 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 ٢٠١٦ م

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 الشلائش	رئيس مجلس الإدارة	1,000	0.0001%	0	1,000	0.0001%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	8,028,850	0.7434%	0	8,028,850	0.7434%	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلائش	عضو مجلس الإدارة	69,623,293	6.4466%	(41,900,000)	27,723,293	2.5670%	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	957	0.0001%	0	957	0.0001%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	2,844,550	0.2634%	1,000,000	3,844,550	0.3560%	مباشرة
عبدالعزیز بن عبدالله الشلائش	عضو مجلس الإدارة	639,154	0.0592%	0	639,154	0.0592%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.0003%	0	3,000	0.0003%	مباشرة
عبدلطيف بن عبدالله الشلائش	عضو مجلس الإدارة	2,849,550	0.2638%	1,000,000	3,849,550	0.3564%	مباشرة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	2,844,550	0.2634%	1,000,000	3,844,550	0.3560%	مباشرة
عبدلطيف بن عبدالله الشلائش	عضو مجلس الإدارة	8,137,550	0.7535%	1,000,000	9,137,550	0.8461%	مباشرة
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.1857%	0	2,005,104	0.1857%	مباشرة
عبدالرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	10,000	0.0009%	0	10,000	0.0009%	مباشرة
عبدالعزیز بن إبراهيم محمد المانع	عضو مجلس الإدارة	-	0.0000%	1,300	1,300	0.0001%	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	-	0.0000%	0	-	0.0000%	مباشرة
صالح بن مريخان الجبرين المطيري (ممثّل الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	1,000	0.0001%	(1,000)	-	0.0000%	ملكية الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
أحمد بن صالح سلمان الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	80,000	0.0074%	0	80,000	0.0074%	مباشرة
الإجمالي		97,068,558	8.9878%	(37,899,700)	59,168,858	5.4786%	

١٧ وصف لأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بتملكهم ٥% أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٦م

الاسم	تاريخ الإخطار	عدد الأسهم	نسبة الملكية	التغير في نسبة الملكية	صفة الملكية
شركة بوينت المحدودة	٧ يناير ٢٠١٦م	٧٠,٢٨٠,٣٠٣	٦.٥٠٧%	-	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
	١٦ فبراير ٢٠١٦م	٤٣,٧٢٣,٠٤٤	٤.٠٤٨%	-٢.٤٥٩%	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة

١٨ حوكمة الشركة

استرشاداً بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، اعتمد مجلس الإدارة لائحة حوكمة شركة دار الأركان مع الأخذ في الاعتبار الوفاء بحقوق المساهمين والعملاء والموظفين وجميع أصحاب المصالح وتعزيز العلاقة معهم وحماية مصالحهم. وبموجب لائحة الحوكمة، تلتزم الشركة بمبادئ الشفافية والإفصاح، وتفعيل دور مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد مسؤولياتهم وتدريبهم بصفة مستمرة. كما تسعى الشركة أيضاً إلى التأكد من وجود آليات لتعزيز فاعلية الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، بالإضافة إلى الامتثال مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتبني أفضل الممارسات في مجال الحوكمة بهدف تعزيز الثقافة المؤسسية، وتطبيق قواعد الإدارة السليمة بالشركة. وتعكس هذه الخطوات رغبة الشركة في العمل بجهد للوصول إلى أعلى المستويات في مجال الحوكمة وتحقيق رؤيتها الهادفة إلى أن تكون الشركة نموذجاً يحتذى به كشركة وطنية مساهمة. وفي سبيل تحقيق أهدافه، يعمل مجلس الإدارة من خلال لجان المجلس الفعالة وهي لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة المراجعة واللجنة التنفيذية.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة بنود لائحة حوكمة الشركات (الإلزامية والاسترشادية) 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 اجتماعات الجمعية العامة، علماً بأن قواعد التصويت التراكمي سيتم تطبيقها لاختيار أعضاء مجلس الإدارة القادم. كما تم إعداد لائحة حوكمة شركة دار الأركان في ضوء المعايير العالمية المتعارف عليها في حوكمة الشركات، والتي ينبغي النظر إليها باعتبارها أساس نظام الحوكمة في الشركة، ويتعين الأخذ بها ضمن الإطار التشريعي واجب التطبيق في المملكة، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- ١- متطلبات هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ ولوائح التنفيذ.
- ٢- نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦ وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢هـ وتعديلاته. والقرارات والتعاميم الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار.
- ٣- النظام الأساسي لشركة دار الأركان.

ومع ذلك، يوجد بندان في لائحة حوكمة الشركات لا ينطبقان على الشركة وهما البند (د) من نفس المادة ٦ التي تنص على أنه ينبغي على المستثمرين من الأشخاص الاعتباريين الذين يتصرفون نيابة عن الآخرين - صناديق الاستثمار على سبيل المثال - الإفصاح في تقاريرها السنوية عن سياساتهم التصويتية وعمليات التصويت الفعلي والإفصاح عن كيفية التعامل مع أي تضارب جوهري في المصالح قد يؤثر على ممارسة الحقوق الأساسية فيما يتعلق باستثماراتهم، وكذلك الفقرة (ط) من المادة ١٢ التي تنص على أن الشخص الاعتباري الذي يحق له بموجب النظام الأساسي للشركة تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة، لا يحق له التصويت على ترشيح أعضاء آخرين في مجلس الإدارة.

١٩ المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظراً لأهميتها وتحقيقاً لاستقلاليتها فإنها تتبع مباشرة إلى مجلس الإدارة في الهيكل التنظيمي، وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بإنجاز أعمالها وفق المعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية والصادرة عن معهد المراجعين الداخليين بولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويتم اعتماد موظفي المراجعة الداخلية من قبل معهد المراجعين الداخليين.

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

وقد عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام ٢٠١٦م عن قرب مع الإدارات من خلال تزويدهم بالعديد من المقترحات والتوصيات والنصائح فيما يتعلق بتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فعالية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في تكاليف المشاريع المختلفة، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لمساعدتها في تحقيق أهدافها.

٢٠ نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان هو إجراء متكامل تم تصميمه لمعالجة المخاطر والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية وضمان الالتزام بالقوانين واللوائح السارية والمساهمة في الرقابة على أنشطة الشركة وتحسين كفاءة عملياتها والاستعمال الفعال لمواردها بهدف حماية أصول الشركة من التلف أو الضياع أو سوء الاستخدام.

٢٠-١ عناصر نظام الرقابة الداخلية

البيئة الرقابية للشركة

يمثل الهيكل التنظيمي المرجع الأساسي لتحديد البيئة الرقابية في الشركة، حيث أنه يحدد المسؤوليات ويفوض الصلاحيات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

نظم المعلومات المتطورة

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

إجراءات الرقابة الداخلية

تشمل إجراءات الرقابة الداخلية الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي بشركة دار الأركان. وتنعكس تلك الإجراءات في مجموعة السياسات و الإجراءات المعتمدة في الشركة مع الالتزام بالقوانين واللوائح السارية.

٢٠-٢ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام ٢٠١٦م، 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 المتعلق بكافة الإجراءات المالية والتشغيلية وتوافقه مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ولم تظهر عمليات مراجعة فاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة أي ضعف جوهري يمكن الإشارة إليه.

٢١ علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والوسط المالي من أهم أولويات استراتيجية الشركة. ودائماً ما يكون هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين وقواعد المساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. وخلال هذا العام، اتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات عن طريق الإفصاح بشفافية تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية، وذلك عبر القنوات المخصصة بما في ذلك الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتقديم سير الأعمال بالمشاريع وتوصيات مجلس الإدارة أية تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

ومن أجل تحسين فعالية الاتصال بالمستثمرين والمحللين والمجتمع المالي بصفة عامة ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وتطور أعمالها، تنظم الشركة سلسلة من الاجتماعات الدورية مع مستثمريها من حملة الأسهم أو الصكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركة، وذلك إيماناً من إدارة الشركة بأهمية التواصل الفعال والإفصاح الدقيق والمنتظم الذي ينعكس على الفهم الصحيح والتقييم العادل للشركة.

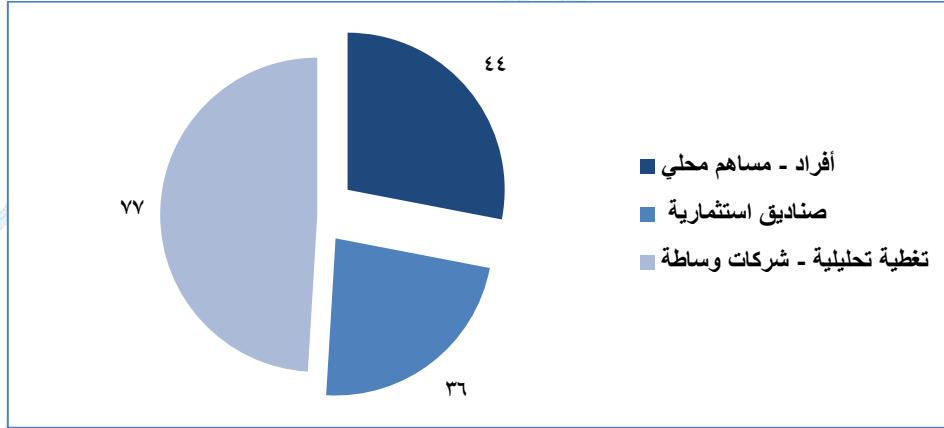
كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين والمستثمر والمحلل المالي من خلال توفير الكوادر المؤهلة في قسم علاقات المستثمرين للإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين عن طريق قنوات متعددة تشمل الهاتف

المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهمين من طلب المعلومات عن الشركة من خلال موقعها الإلكتروني.

وتحرص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور اجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في اتخاذ القرارات. وتعلن الشركة عن تلك الدعاوات من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وتسخر الشركة إمكانات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدرّبة لتسهيل إجراءات الجمعية العمومية وفقاً للقواعد المتبعة ولضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الثالثة عشرة التي عقدت بتاريخ ١ مايو ٢٠١٦ م.

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

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام ٢٠١٦ م



٢٢ الموارد البشرية

١-٢٢ رأس المال البشري

تولي إدارة الشركة اهتماماً كبيراً بعملية جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية المتميزة للاستعانة بهم في مواجهة التحديات الآنية والمستقبلية. وتعنى الإدارة بالاستثمار في العنصر البشري من خلال بناء وتطوير القدرات والمهارات البشرية وصقلها. وقد بلغ عدد العاملين في الشركة (٣٤٥) ثلاثمائة وخمسة وأربعين موظفاً بنهاية شهر ديسمبر من العام ٢٠١٦ م.

٢٢-٢ نبذة عن فريق الإدارة العليا

د. عبدالرحمن الحركان - الرئيس التنفيذي

يعد الدكتور عبدالرحمن أحد أكبر المسؤولين التنفيذيين في قطاع التطوير العقاري بالمملكة ويتمتع بخبرة تتجاوز ٢٧ عاماً تقلد خلالها مناصب إدارية هامة وكان عضواً في مجالس إدارات العديد من الشركات، بالإضافة إلى تقلده مناصب أكاديمية رفيعة في المملكة العربية السعودية. حصل الدكتور الحركان على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود، ثم حصل على الماجستير والدكتوراه في ذات التخصص من جامعة "متشجن آن آربر" بالولايات المتحدة الأمريكية. وقبل انضمامه لشركة دار الأركان، شغل الدكتور الحركان منصب عميد شئون القبول والتسجيل بجامعة الملك سعود. كما شغل منصب المدير التنفيذي لقطاع الأعمال وأمين عام أوقاف جامعة الملك سعود، كما شغل منصب نائب الرئيس لقطاع العقار بمجموعة "صافولا" بالإضافة إلى عدة مناصب في مجالس إدارات العديد من المؤسسات.

نضال سنان - الرئيس التنفيذي للعمليات

يشرف السيد نضال سنان على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات التطوير والشؤون التجارية والإنشاءات وإدارة الأصول. وطوال سنوات خبرته الواسعة التي تجاوزت ٣٣ عاماً في قطاعات التطوير العقاري والإنشاءات، كان السيد نضال مسؤولاً عن عدد من المشاريع الضخمة التي تجاوزت قيمتها مليارات الريالات في شركات القطاعين العام والخاص. تخرج السيد نضال عام ١٩٨٢ م من قسم الهندسة الكهربائية في جامعة "لويزيانا" التقنية بالولايات المتحدة الأمريكية، وتولى مناصب قيادية في العديد من الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي منها المدير العام الإقليمي لشركة آل حامد للإنماء والتعمير، والمدير العام لشركة دار للاستثمار والتطوير العقاري، والشريك والمدير العام لشركة "برايم" للمشاريع الهندسية ومدير التطوير وإدارة المشاريع بشركة تنوين للتطوير العقاري، بالإضافة إلى الرئيس التنفيذي المكلف للعمليات لدى شركة قطر لإدارة المشاريع.

ميكا تويغولا - الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

يملك السيد ميكا تويغولا خبرة تزيد على ٢٥ عاماً تنقل خلالها بين عدد من الشركات العالمية في منطقة الشرق الأوسط والدول الاسكندنافية وأوروبا وروسيا والولايات المتحدة الأمريكية. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان، كان السيد ميكا يشغل منصب رئيس القطاع المالي لمجموعة العراب للمقاولات بالمملكة العربية السعودية، لشركة "سكانسكا أوي" و لمجموعة "أيه بي بي درايفز". يحمل السيد ميكا درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة "جيفاسكايا" في فنلندا، كما يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية شعبة إدارة الإنشاءات. ويختص السيد ميكا بإدارة تمويل الشركات والدمج والاستحواذ وهو خبير في أسواق الصكوك.

وسام الحازمي - الرئيس التنفيذي للأصول

يشرف السيد وسام الحازمي على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات التأجير وخدمات وصيانة المرافق وإدارة العقارات، ويملك خبرة تزيد على ١٧ عاماً في قطاعات التطوير العقاري والتشغيل. تخرج السيد وسام عام ١٩٩٧ م من قسم الإدارة والاقتصاد في جامعة الملك عبدالعزيز بالمملكة العربية السعودية. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان شغل السيد وسام مناصب هامة في العديد من الشركات والمشاريع الضخمة وتولى مناصب قيادية منها مدير إدارة العقارات لشركة إعمار السعودية مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومدير المنطقة الغربية لشركة المراكز العربية المحدودة لإدارة وتشغيل المراكز التجارية والعقارية.

حسام الرمحي - الرئيس التنفيذي لمكتب إدارة المشاريع

يملك السيد حسام الرمحي خبرة تزيد على ١٨ عاماً في مجالات متعددة شملت التطوير العقاري والإنشاءات والتصنيع والخدمات. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان شغل السيد حسام عدداً من المناصب الإدارية الهامة لدى شركات ومؤسسات عالمية رائدة مثل شركة "هني ويل" وشركة "روكويل أوتوميشن" الأمريكيتين ومجموعة بن لادن السعودية. حصل السيد حسام على درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية. كما حصل على منظومة من الشهادات المهنية المعروفة عالمياً منها شهادة مهندس جودة ومراجع معتمد من الجمعية الأمريكية للجودة وشهادة الحزام الأسود (٦ سيجم)، كما أن السيد حسام معتمد كمدير مشاريع وتطوير الأعمال.

صالح البطي - الرئيس التنفيذي لمشروع شمس الرياض

حصل السيد صالح البطي على خبرة تزيد على ٢٣ عاماً في مجال الاستثمار والتطوير العقاري والصناعة والخدمات والأعمال التجارية. ويحمل السيد صالح درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة أم القرى ودراسات عليا في مجال الإدارة. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل العديد من المناصب القيادية منها نائب الرئيس التنفيذي لشركة العثيم للاستثمار والتطوير العقاري والمدير العام لشركة "العبيكان للاستثمار والتطوير العقاري". كما شغل منصب المدير العام لشركة "رفال" لخدمات البيئة المحدودة وشغل عدداً من المناصب المختلفة بمجموعة شركات البابطين وعضو مجلس إدارة إحدى شركات محمد عبدالعزيز الراجحي "فيحاء القصيم" وعضو في عدد من اللجان المختلفة.

نبيل الغول - مدير مشروع

يشغل السيد نبيل الغول منصب مدير مشروع شمس الرياض، ويمتلك خبرة تزيد على ٣٥ عاماً في مجال الإنشاءات. يحمل السيد نبيل درجة البكالوريوس في الهندسة من جامعة الملك عبد الله، كما يحمل شهادة مدير مشروع محترف معتمد من جامعة ويسترن أونتاريو، ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة باث بالمملكة المتحدة. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد نبيل مناصب قيادية رفيعة في شركة الاتحاد العقارية في الإمارات العربية المتحدة وشركة المتحدة للتجارة وتركيب الحديد والصلب في عمان بالمملكة الأردنية.

بدر الحربي - الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة

يقوم السيد بدر الحربي بالإشراف على تنفيذ استراتيجية الشركة بشكل فعال من خلال تنسيق أنشطة إدارات الموارد البشرية والشئون الإدارية والشئون القانونية وتقنية المعلومات. يحمل السيد بدر درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة "كامبريدج" الدولية بالمملكة المتحدة متخصصاً في إدارة التخطيط والإدارة التنظيمية، كما يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة من الجامعة الأمريكية. ويمتلك السيد بدر خبرة تزيد عن ١٧ عاماً في مجالات متعددة شملت الخدمات المساندة والتصنيع وإدارة الممتلكات والمرافق. وقبل انضمامه إلى شركة دار الأركان، شغل السيد بدر مناصب قيادية رفيعة منها المدير العام للشركة السعودية لإنتاج مواد البناء "إس بي أم المحدودة"، كما شغل منصب مدير عام الإدارة العامة للخدمات المساندة على مستوى مدن المملكة العربية السعودية لدى مؤسسة البريد السعودي بالإضافة إلى عدد من المناصب الهامة في شركات الأسمنت العربية وأسمنت الرياض والأسمنت الأبيض السعودي.

عبدالعزیز الضعیان - الرئيس التنفيذي للاتصالات

تخرج السيد عبدالعزیز الضعیان من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بعد حصوله على درجة البكالوريوس في التسويق. وطوال مساره المهني حصل على العديد من الشهادات والخبرات الواسعة في مجال التسويق والعلاقات العامة والدعاية والإعلان. وقبل انضمامه لشركة دار الأركان، شغل السيد الضعیان مناصب عليا في قطاع البنوك حيث عمل في "بنك الراجحي" و "بنك سامبا" و "بنك الرياض".

٢٣ إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS)

تركز إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QEHS) على تبني المعايير العالمية في تحسين جودة المنتجات والخدمات وتعزيز رضا العملاء والمستثمرين. إلى جانب ذلك، تلتزم دار الأركان بالامتثال لكافة الاشتراطات المتبعة في مجالات البيئة والصحة والسلامة، كما تطور عمليات غير مكلفة من شأنها تحسين استدامة الأعمال.

وتتمحور أنشطة الإدارة حول وضع نظم ومبادرات الجودة والبيئة والصحة والسلامة وتحسينها، وذلك في إطار نظام الإدارة المتكامل (QEHS IMS)، الذي يتكون من عدد من السياسات والمواثيق والإجراءات التي تهدف إلى التنفيذ والامتثال الفعال لمعايير نظم الإدارة الدولية 2015: ISO 9001، 2015: ISO 14001 و 2007: OHSAS18001 ومراقبة الامتثال لكافة اشتراطات التطبيق الخاصة بها.

٢٣-١ إنجازات إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية خلال العام ٢٠١٦م

- إعادة ترتيب نظام الإدارة المتكامل للجودة والبيئة والصحة والسلامة QEHS IMS ليتلاءم مع التغيرات الأخيرة في الهيكل التنظيمي.
- نشر كافة الإجراءات المعتمدة والنماذج المتعلقة بها على شبكة الإنترنت الداخلية لتصبح في متناول كافة الموظفين بطريقة أكثر سهولة وموثوقية.
- الاحتفاظ بشهادة الأيزو ٩٠٠١ واجتياز عمليتين لمراجعة الجودة بنجاح أجرتها شركة "إس جي إس".
- إعداد وتنفيذ دورتين من برنامج التدقيق على جودة كافة الإجراءات الموثقة.
- عقد اجتماعين من اجتماعات مراجعة الأداء (MRM) لنظم الجودة.
- تطوير مجموعة إضافية من الإجراءات باللغتين العربية والإنجليزية لدعم فرق العمل المتنوعة داخل الشركة.
- رفع مستوى الإجراءات المتعلقة بمتطلبات الثلاث معايير (ISO 9001، ISO 14001 و OHSAS18001).
- استحداث لوحة البيانات الخاصة بنظم الجودة والبيئة والصحة والسلامة لرصد أداء الإدارة وتقديم التقارير عنها.
- التطبيق الفعال لنظام الإجراءات التصحيحية والوقائية (CAPA).
- تدريب الموظفين من الإدارات الأخرى وإشراكهم في إجراء المراجعات الداخلية على الجودة.

٢٤ خدمات البيئة والمجتمع

تحرص دار الأركان على الوفاء بمسئولياتها الاجتماعية من خلال دورها الرائد كأكبر مزود للحلول العقارية المتكاملة في المملكة. وتقوم فلسفة المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها دار الأركان على خدمة المجتمع الذي تعمل فيه، ليس فقط من خلال تقديم مشروعات وخدمات متميزة، وإنما من خلال الطريقة التي يتم بها تقديم تلك الخدمات والمشروعات. وعلى سبيل المثال، تؤمن الشركة بأن الأسلوب الإيجابي في التعامل مع المسائل المتعلقة بالصحة والسلامة والبيئة من الأمور التي يمكن أن تحقق اختلافاً إيجابياً يتفق مع مبادئها الأساسية التي تؤمن بها. كما أنها تركز دائماً على التطوير المستمر وتحقيق التوازن بين الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، واضحة نصب أعينها توقعات العملاء والمستثمرين وإدارة المخاطر والأهداف العملية والتجارية الأخرى.

وتتميز المشاريع وعمليات التشغيل التي تقدمها دار الأركان بالقدرة على خدمة المجتمع من خلال دعم مبادرات التنمية والرؤى المستقبلية للدولة، وخلق فرص العمل وتوفير فرص الشراكة مع الموردين المحليين، بل ومن خلال طبيعة الخدمات التي تقدمها هذه المشاريع. ولأننا نريد للمجتمع السعودي الاستفادة من حضورنا كشركة وطنية مسؤولة، فإننا نستمع ونتجاوب ونتعاون مع عملائنا من خلال القنوات الرسمية التي أسسناها للتفاعل مع الجمهور ومنها مركز خدمة العملاء بالشركة. ويوفر المركز منظومة عملية لتسجيل آراء العملاء ودرجة رضاهم حول الخدمات والمنتجات المقدمة والوقوف على التوقعات والأولويات التي تهتم العملاء ومعالجة الشكاوى التي يتم التحقق منها والتخفيف من أثارها السلبية في أسرع وقت ممكن. بالإضافة إلى ذلك، تطرح الشركة على عملاءها الحاليين والمحتملين استطلاعات الرأي من خلال المشاركة في الأحداث العقارية الهامة وتوزيع المنشورات التوعوية والتثقيفية بمنتجات الشركة.

إن طبيعة الخدمات التي تقدمها مشاريع دار الأركان قد مكنتها من تقديم الكثير للمجتمع السعودي خلال وقت قصير، ومن بين أهم تلك المشاريع مجمع القصر السكني والتجاري والذي تبنت الشركة من خلاله تأهيل حديقة السويدي العامة في محيطه على مساحة بلغت ١٥٥ ألف متر مربع تقريباً وبتكلفة قدرها ٣٠ مليون ريال سعودي. وشملت الحديقة متنزهاً للعائلات وآخر للشباب ومنطقة ترفيهية عامة، فضلاً عن منطقة الخدمات العامة ومواقف انتظار للسيارات ومناطق الألعاب. وقد بادرت الشركة بالتبرع بمبلغ 3 ملايين ريال سعودي لإنشاء فرع واحة الملك سلمان للعلوم داخل مشروع القصر دعماً منها للنشاط التعليمي ونشر الثقافة العلمية في المجتمع. كما خصصت دار الأركان مساحةً داخل مشروع مجمع القصر السكني لمباني الخدمات والمرافق الحكومية، وراعت في تصميم المجمع زيادة المسطحات الخضراء وممرات المشاة، لتبلغ النسبة النهائية لمرافق الخدمات العامة والاجتماعية ٥٣٪ من إجمالي مساحة مشروع مجمع القصر، وهي نسبة تفوق المتطلبات العامة لمثل هذه المشاريع.



حديقة السويدي

كما تقدم دار الأركان صورة أخرى من صور التزامها بمسؤولياتها الاجتماعية من خلال المركز التجاري "القصر مول"، عبر استضافة ورعاية العديد من الفعاليات والأنشطة المجتمعية التي تعكس اهتمام شركة دار الأركان بإثراء الجانب التوعوي والثقافي والاجتماعي لمرتادي المول. إذ شهد "القصر مول" خلال العام ٢٠١٦م أكثر من ١٤ فعالية، من أبرزها فعالية البرنامج التوعوي "صوموا تصحوا"، وفعالية "رفع مستوى الوعي والثقافة في مجال الصحة النفسية"، وفعالية "الحملة التثقيفية للجمعية السعودية لطب الأسرة والمجتمع"، وفعالية "جمعية السكري السعودية الخيرية"، وغيرها.



إحدى الفعاليات التي أقيمت في القصر مول

وفي المنطقة الغربية، اتسع نطاق أعمال مشاريع دار الأركان لتشمل تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة والمناطق العشوائية المحيطة به وذلك بالشراكة مع الجهات الحكومية. ويستهدف المشروع توفير بيئة عمرانية متكاملة ذات بنية صحية وأمنة، كما يسهم المشروع في رفع القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر مجالاً أوسع للفرص الاستثمارية، بالإضافة إلى توفير آلاف الفرص الوظيفية. كما نفذت دار الأركان من خلال مشروع "شمس العروس" في مدينة جدة الامتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين، وذلك بطول ٤ كيلومترات وعرض ٥٢ متراً وبتكلفة بلغت ٣٠ مليون ريال سعودي.



شارع فلسطين

ولا تكتفي دار الأركان فقط بالالتزام بمسئوليتها الاجتماعية من خلال مشاريعها وتفاعلها مع قضايا القطاع، وإنما تهتم بأداء أعمالها بطريقة تراعي مسؤوليتها تجاه منسوبيها، حيث تعمل الشركة على تطوير قدراتهم وإمكانياتهم وتوفير الأمان الوظيفي والرعاية الشاملة التي تكفل لهم ولعائلاتهم العيش الكريم. كما تعمل الشركة على توفير بيئة عمل صحية ومثالية من خلال تنظيم لقاءات داخلية مع الموظفين واستغلال المناسبات العامة مثل الإفطار الرمضاني والأعياد للاجتماع وبث روح الألفة والود بينهم، الأمر الذي يساعد على خلق بيئة عمل صالحة تسهم في زيادة الإنتاجية ورفع جودة الأداء.

٢٥ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٦ م

١-٢٥ حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبي دار الأركان ٢٠١٦ م



أقامت الشركة حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في فندق ماريوت بمدينة الرياض، وذلك جرياً على عاداتها السنوية في تقوية الصلات الودية بين منسوبيها وإشاعة روح الأسرة الواحدة بينهم. وشرف الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبدالله الشلاش بحضور قيادات الشركة وكبار التنفيذيين وعدد كبير من منسوبي الشركة، وسط أجواء ودية.

ويعكس تنظيم هذا اللقاء سياسة الشركة الهادفة لتعزيز التواصل بين منسوبيها ومدى اهتمامها بالجوانب المعنوية وحرصها على توفير بيئة العمل الإيجابية مما يحفز منسوبي الشركة على تقديم المزيد من الجهد والإبداع لتحقيق النمو والتطور الذي تنشده الشركة.

٢٥- دار الأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٦م

شاركت دار الأركان كراعي ماسي في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني (ريستاتكس ١٩) والذي أقيم في مركز الرياض الدولي للمؤتمرات والمعارض من السابع عشر وحتى التاسع عشر من رجب ١٤٣٧هـ الموافق للرابع والعشرين إلى السادس والعشرين من أبريل ٢٠١٦م.



وتصدر جناح دار الأركان المعرض بمساحة تزيد عن ٦٨٠ متر مربع. وأبرز جناح الشركة أهم إنجازاتها العقارية، وعرض تجربتها الرائدة في تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة وتوفير الحلول العقارية الفاعلة عبر استعراض مشاريعها المختلفة في مناطق المملكة.

٢٦ إقرارات مجلس الإدارة

بناءً على ما ورد في الفقرة ٢٣ من المادة الثالثة والأربعون من قواعد التسجيل والإدراج، يقر مجلس الإدارة بما يلي:

١. أن إعداد سجلات الحسابات قد تم بالشكل الصحيح.
٢. أن إعداد نظام الرقابة الداخلية قد تم على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.
٣. أنه لا يوجد أدنى شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

٢٧ العقوبات والغرامات

لا يوجد غرامات مالية أو عقوبات على شركة دار الأركان خلال عام ٢٠١٦م.

٢٨ خطة استعداد الشركة لتطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)

وفقاً لتوجيهات الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (SOCPA)، فإنه ينبغي على كافة الكيانات المدرجة بما فيها دار الأركان الامتثال للمعايير الدولية للتقارير المحاسبية (IFRS) وتطبيقها في الفترات المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧ م.

وفي هذا السياق فإن الشركة، وبالإضافة إلى إصدارها للقوائم المالية المدققة وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، فقد سعت إلى إصدار تقارير مالية مدققة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية منذ نهاية السنة المالية لعام ٢٠٠٨ م وذلك في إطار دعم معاملاتها في سوق الأوراق المالية الدولية.

ونظراً لأهمية التحول للمعايير الدولية للتقارير المحاسبية خلال المرحلة الانتقالية، فقد أولتها إدارة الشركة عناية خاصة خلال عام ٢٠١٦ م وشكلت فريق عمل خاص تحت إشراف لجنة المراجعة لفحص وتحديث السياسات المحاسبية والإفصاحات إن وجدت، وذلك لتحقيق الامتثال التام لتلك المعايير.

وعلاوة على ذلك، ولضمان مراجعة خطة الامتثال الكامل، قامت إدارة الشركة بتعيين السادة/ برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) لمراجعة مسودات القوائم المالية المحدثة والسياسات المحاسبية والإفصاحات وإبداء الملاحظات عليها ومقارنتها مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المحاسبية.

عقب انتهاء العديد من المناقشات والاجتماعات مع الفريق الأساسي والإدارة، قدمت شركة برايس ووترهاوس كوبرز تقريرها بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠١٦ م والذي يحوي النتائج والملاحظات والتوصيات بشأن القوائم المالية القائمة والمتوافقة مع المعايير الدولية للتقارير المحاسبية والمسودة المحدثة التي تم تقديمها إليهم لمراجعتها. ولم يحتوي هذا التقرير على أية مقترحات أو تغييرات جوهرية في السياسات المحاسبية المعتمدة في الشركة، حيث كان هناك بعض التعديلات المقترحة بخصوص الملاحظات التي تعتبر جزءاً من التقارير المالية بهدف تعزيز الشفافية وطريقة العرض.

ووفقاً لتوجيه هيئة السوق المالية، فقد كشفت الشركة عن كل مرحلة من مراحل الإعداد الثلاثة في "تداول". وبناءً على استعدادات الشركة وامثالها لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المحاسبية، فإن الشركة لا تتوقع حدوث أي مشاكل أو تأخير في تبني أية تغييرات إضافية أو عمليات إعادة تصنيف قد تكون مطلوبة في أي فترة مستقبلاً. وعلاوة على ذلك، فإن الشركة على أتم الاستعداد لتطبيق المعايير الدولية للتقارير المحاسبية في تاريخ ١/١/٢٠١٧ م.

٢٩ بيان بالمدفوعات النظامية خلال العام ٢٠١٦م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها

البيان	٢٠١٦م بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الاجتماعية	٢,٢٢٤,٧٦١	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	مطلب نظامي
رسوم حكومية	١,١٨٣,١٩٨	رسوم رخص البناء واشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات استقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	مطلب نظامي
زكاة	٢٦,٢٠٦,٣٧٣	المستحق وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة وتم السداد بالكامل	مطلب نظامي
الإجمالي	٢٩,٦١٤,٣٣٢		

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

٣٠ الجوائز

١-٣٠ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات بالمملكة" لعام ٢٠١٦ م من مجلة "وورلد فاينانس"



حصلت دار الأركان على جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة" للعام ٢٠١٦ م من مجلة "وورلد فاينانس" العالمية المرموقة والمتخصصة في قطاع المال والأعمال. واختارت المجلة دار الأركان للحصول على تلك الجائزة تقديراً لجهودها المتواصلة في تطبيق أفضل ممارسات الحوكمة في التعامل مع العملاء والمستثمرين حول العالم، والتزامها بمبادئ الشفافية والإفصاح عن المعلومات، ودليلاً على جودة نظام الرقابة الداخلية لديها.

٢-٣٠ جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة لعام ٢٠١٦ م" من مجلة "ذا يوربيان"



حققت دار الأركان جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية" للعام ٢٠١٦ م للمرة الثانية على التوالي، والتي تمنحها مجلة "ذا يوربيان" العالمية المتخصصة في قطاع المال والأعمال. وتم اختيار دار الأركان لهذه الجائزة استناداً إلى دورها القيادي في مجالات التطوير العقاري وإدارة الممتلكات والاستثمار العقاري، ولقدرتها على ابتكار وتطوير مشروعات متميزة والوفاء باحتياجات العملاء في بيئة اقتصادية متغيرة. فضلاً عن الخدمات عالية الجودة التي تقدمها الشركة وأفضل المنتجات والخدمات العقارية التي ترضي العملاء والمستأجرين.

٣-٣. جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" لعام ٢٠١٦ م من "ذا يوربيان"



حصلت دار الأركان جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" لعام 2016م للسنة الرابعة على التوالي، والتي تمنحها مجلة "ذا يوربيان" العالمية المتخصصة في قطاع المال والأعمال.

ويأتي اختيار دار الأركان للفوز بهذه الجائزة اعترافاً بالجودة العالية التي يتميز بها نظام الرقابة الداخلية والتنظيم المؤسسي بالشركة، وللشفافية العالية التي تنتهجها الشركة في مختلف المجالات وخاصة في سياسة الإفصاح عن المعلومات، ولتجاوزها المتطلبات الرسمية للإدراج، إضافة إلى تطبيقها لأفضل الأساليب والممارسات في التعامل مع كافة عملائها ومستثمريها حول العالم.

٤-٣. جائزة أكبر مشروع إسكاني واعد في المملكة "مشروع جمان" من "ريستاتكس" - ٢٠١٦ م



فاز مشروع "جمان" الذي تطويره دار الأركان جائزة "أكبر مشروع إسكاني واعد في المملكة لعام ٢٠١٦ م"، وذلك خلال مشاركة دار الأركان المتميزة في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٦ م برعاية معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد الحقييل.

وجاء اختيار مشروع "جمان" تنويعاً لفكرته التصميمية والتخطيطية التي أهلتها ليكون أحد المشروعات العقارية التجارية والإسكانية الرائدة في المملكة ومنطقة الخليج العربي. لقد صممت دار الأركان مشروع "جمان" ليصبح مجتمعاً متكاملًا ينبض بالحياة ويتفرد بواجهته البحرية والبيئة الطبيعية الخلابة المحيطة به، ويهدف تطويره إلى إيجاد مجتمعات سكنية وعمرانية تخدم مختلف شرائح المجتمع. ويتضمن تصميم المخطط العام إنشاء مناطق سكنية وتجارية ومرافق طبية وتعليمية وتجارية وفندقية ومنتجعات ومدينة ترفيهية تشمل حديقة مائية إضافة إلى المرافق الخدمية العامة، مما يخلق فرصاً اقتصادية واستثمارية ذات عوائد مجزية نظراً لتمييز وأهمية موقع المشروع ومخططه الفريد وتنوع منتجاته العقارية ومرافقه.