

DAR
AL ARKAN
دار الأركان

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

تقرير مجلس الإدارة للعام المالي المنتهي
في ٣١/١٢/٢٠١٧م

قائمة المحتويات

٤	١	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٦	٢	أعمال وأنشطة الشركة
٦	١-٢	الشركات التابعة
٧	٣	وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
٧	١-٣	التطوير العقاري
٧	٢-٣	إدارة الأملاك والتأجير
٧	٣-٣	الأنشطة الاستثمارية
٨	٤	نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي
٨	١-٤	الوضع الراهن لسوق العقار السعودي
٩	٢-٤	مستجدات أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع
١٠	٣-٤	رسوم الأراضي البيضاء
١١	٥	نموذج عمل الشركة
١٢	١-٥	التطوير الأفقي
١٣	٢-٥	التطوير الرأسي
١٤	٦	الاستراتيجية
١٥	١-٦	مخزون أراضي متنوع
١٥	٢-٦	التطوير السكني والتجاري
١٦	٣-٦	استثمارات استراتيجية أخرى
١٦	٤-٦	استراتيجية تمويل متحفظة
١٧	٧	تطوير العقارات السكنية والتجارية
١٧	١-٧	مشروع جمان
١٨	٢-٧	مشروع شمس الرياض
٢١	٣-٧	مشروع شمس العروس
٢٢	٤-٧	مشروع نعيم الجوار
٢٣	٥-٧	مشروع تطوير منطقة قصر خزام
٢٥	٨	التوسعات الدولية
٢٥	١-٨	مشروع فلورنس حبي
٢٧	٩	إدارة الأصول
٢٧	١-٩	نظرة عامة
٢٧	٢-٩	وصف محفظة أصول التأجير
٣١	١٠	القوائم المالية
٣١	١-١٠	قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م
٣٢	٢-١٠	قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م
٣٣	٣-١٠	النتائج التشغيلية
٣٥	٤-١٠	السيولة والموارد الرأسمالية
٣٦	١١	سياسة توزيع الأرباح
٣٧	١٢	البرنامج التمويلي
٣٧	١-١٢	استراتيجية التمويل
٣٧	٢-١٢	المديونية
٣٨	١٣	تعاملات الأطراف ذوي العلاقة
٣٩	١-١٣	الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل"
٣٩	٢-١٣	شركة تطوير خزام العقارية
٣٩	٣-١٣	بنك الخير
٣٩	٤-١٣	الخير كابيتال
٤٠	١٤	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة
٤٥	١٥	التنظيم والإدارة
٤٥	١-١٥	تشكيل مجلس الإدارة
٤٦	٢-١٥	نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

٤٧	سجل حضور اجتماعات المجلس	٣-١٥
٤٧	لجان المجلس	٤-١٥
٥٠	سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للجمعية العامة للمساهمين المنعقدة خلال ٢٠١٧ م	٥-١٥
٥١	١٦ المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	
	١٧ وصف لأن: 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 ٢٠١٧ م	
٥٢	١٨ وصف لأن: مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بملكهم ٥٪ أو أكثر، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال العام ٢٠١٧ م	
٥٢	١٩ حوكمة الشركة	
٥٣	١-١٩ ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك	
٥٤	٢٠ المراجعة الداخلية	
٥٥	٢١ نظام الرقابة الداخلية بالشركة	
٥٥	١-٢١ عناصر نظام الرقابة الداخلية	
٥٦	٢-٢١ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة	
٥٧	٣-٢١ ملاحظات تقرير مراجع الحسابات الخارجي على القوائم المالية السنوية ٢٠١٧ م	
٥٨	٢٢ علاقات المستثمرين	
٥٩	٢٣ الموارد البشرية	
٥٩	١-٢٣ رأس المال البشري	
٥٩	٢-٢٣ نبذة عن فريق الإدارة العليا	
٦١	٢٤ إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية (QHSE)	
٦١	١-٢٤ إنجازات إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية خلال العام ٢٠١٧ م	
٦٢	٢٥ إقرارات مجلس الإدارة	
٦٢	٢٦ العقوبات والغرامات	
٦٣	٢٧ تطبيق معايير المحاسبة الدولية (IFRS)	
٦٤	٢٨ بيان و وصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة	
٦٥	٢٩ الجهود التسويقية خلال العام ٢٠١٧ م	
٦٧	٣٠ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٧ م	
٦٧	١-٣٠ "دار الأركان" تقيم يوماً مفتوحاً للتوظيف بالتعاون مع "طاقات"	
٦٧	٢-٣٠ دار الأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٧ م	
٦٨	٣-٣٠ دار الأركان تقيم حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها ٢٠١٧ م	
٦٩	٣١ الجوائز	
٦٩	١-٣١ جائزة أكبر مشروع إسكاني (مشروع شمس الرياض) من "ريستاتكس" ٢٠١٧ م	
٦٩	٢-٣١ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية" من "ذا يوربيان" ٢٠١٧ م	
٦٩	٣-٣١ جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية" من "ذا يوربيان" ٢٠١٧ م	
٦٩	٤-٣١ جائزة أكبر الشركات العقارية في العالم العربي من "فوربس الشرق الأوسط" ٢٠١٧ م	
٦٩	٥-٣١ جائزة "أعلى ٢٠ علامة تجارية قيمة" و "أكثر العلامات التجارية تأثيراً" في المملكة العربية السعودية من "BRANDZ" ٢٠١٧ م	

١ كلمة رئيس مجلس الإدارة

الإخوة المساهمون الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،

يسعدني ويطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة دار الأركان عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

لقد نجحت دار الأركان في المحافظة على أدائها المستقر والمتميز رغم تقلبات الظروف الاقتصادية وتحديات الأسواق المحلية والعالمية. وقد تحقق هذا النجاح بفضل الله أولاً، ثم بفضل متانة الوضع المالي للشركة والمثابرة والعمل الدؤوب لمنسوبيها واتباعها استراتيجية استثمارية حذرة مع اغتنام الفرص الاستثمارية السانحة بسرعة ومرونة.

وخلال عام ٢٠١٧ م، واصلت دار الأركان استراتيجيتها طويلة الأجل نحو توسيع تواجدها الجغرافي وتنوع مصادر إيراداتها، من أجل تعزيز مكانتها على الصعيد المحلي والإقليمي والعالمي كأكبر شركة عقارية مدرجة في السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.

لقد حافظت دار الأركان على أدائها المالي في عام ٢٠١٧ م وعززت طموحاتها في تحقيق مزيد من النمو، وكان من أبرز الدلائل على المكانة المالية التي حظيت بها الشركة ذلك الطلب الكبير والثقة العالية من قبل جمهور المستثمرين المحليين والدوليين عندما أصدرت الشريحة الرابعة من برنامج الصكوك الإسلامية بقيمة ٥٠٠ مليون دولار أمريكي في بداية شهر أبريل من نفس العام.

وقبل نهاية العام المنقضي، أطلقنا بكل فخر باكورة مشاريعنا العالمية في إمارة دبي، والذي تمثل في مشروع برج سكي متميز بتصميمات داخلية من إبداع المصمم الإيطالي "روبرتو كافالي" يطل على قناة دبي المائية. ولم نكتف بالتواجد فقط في السوق الإماراتي، بل إننا نعتزم مواصلة التوسع والتواجد في أسواق عقارية واعدة أخرى في مختلف أنحاء العالم، من أجل تقديم أفضل المنتجات والخدمات العقارية لعملائنا وتقديم الاستثمارات الجذابة لمستثمريننا المحليين والدوليين.

ومع احتفاظنا بالملاءة المالية القوية وتوفير السيولة التي تمكننا من تحقيق التقدم في استراتيجيتنا الطموحة للتوسع والتنوع، شهد العام ٢٠١٧ م تحولات مدروسة وإعادة هيكلة للإدارات التنفيذية وتحديث العلامة التجارية لتجديد روح وهوية الشركة، فضلاً عن تعزيز تواجدها في وسائط التواصل الرقمي على شبكة الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي، واستحداث شعار جديد للاحتفاء بهذا الانتقال الناجح والاتجاه نحو تحقيق أهدافنا المستقبلية الطموحة.

إننا حريصون على انتهاز أفضل الوسائل العلمية والطرق العملية واستحداث المبادرات الاستراتيجية لإدارة ونمو استثماراتنا ونسعى بشكل حثيث لتحويل وتوظيف الهيكل التنظيمي للشركة بما يضمن تقديم أفضل مستويات الخدمة للعملاء والمستثمرين. وقد أولت الشركة الأنشطة التجارية المزيد من الاهتمام والرعاية ودعمها بإعداد وتجهيز أقسام جديدة للمبيعات والتسويق. كما نجحنا في استقطاب أكثر من مائتي موظف وموظفة لشغل وظائفهم في تلك الأقسام، وإعدادهم لأداء مهامهم بحرفية وإتقان من خلال إلحاقهم بالدورات التدريبية وورش العمل لضمان تقديم أفضل مستويات الجودة ونيل رضا العملاء عن الخدمات المقدمة لهم.

لقد كان للتصميم الجديد للهيكل التنظيمي للشركة أكبر الأثر في تعزيز أدائها وقدراتها التنافسية، والحفاظ على مكانتها المرموقة بين أفضل الشركات العقارية المتميزة في المنطقة. ومن هذا المنطلق، تعمل دار الأركان على المساهمة في تحقيق أهداف وتطلعات رؤية المملكة ٢٠٣٠ في القطاع العقاري. وستلعب الحلول العقارية الذكية التي تقدمها الشركة دوراً أساسياً في تحقيق تلك التطلعات، أملاً في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ومواكبة الاتجاهات والاحتياجات المجتمعية المستمرة. وهذا، مما لا شك فيه، يؤكد على أهمية القطاع العقاري في الاقتصاد السعودي الذي أثبتت الإحصاءات الرسمية أنه من أكبر القطاعات غير النفطية مساهمةً في الناتج المحلي للمملكة.

من ناحية أخرى، قدمت دار الأركان العديد من المبادرات الناجحة في عام ٢٠١٧م وكان لها الأثر الكبير في تحقيق قيمة عالية للمساهمين انعكست من خلال الارتفاع الكبير في سعر تداول السهم في الأسواق المالية والذي كان أفضل الأسهم تداولاً في هذا العام. وأود هنا أن أعرب عن خالص الشكر والتقدير لمساهميننا على ولائهم ودعمهم المتواصل.

لقد عاشت دار الأركان عاما مميزاً آخر يضاف إلى سجلها الحافل بالألقاب والجوائز، حيث فازت بجائزة "أفضل صفقة صكوك للقطاع الخاص بالشرق الأوسط للعام ٢٠١٧م" من "جلوبال فاينانشيال كونسلتينج جروب"، وجائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية للعام ٢٠١٧م" من مجلة "ذا يوربيان"، كما تم إدراجها في قائمة "أقوى ١٠٠ شركة عقارية في العالم العربي" من "فوربس الشرق الأوسط"، وجائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية ٢٠١٧م" من مجلة "ذا يوربيان"، إلى جانب العديد من الجوائز الرفيعة الأخرى.

وأود أن أعرب بصفتي الشخصية عن شكري وامتناني لزملائي أعضاء مجلس الإدارة على جهودهم ومشورتهم الصادقة والحكيمة خلال هذا العام. ونيابةً عن الزملاء أعضاء المجلس، أتقدم بالشكر والتقدير لمديري إدارات دار الأركان، كما أخص بالشكر كل موظفي ومنسوبي الشركة على عملهم الدؤوب في سبيل ضمان وفاء الشركة بوعودها والتزاماتها.

إننا على ثقة من استمرار الأداء المتميز لشركة دار الأركان خلال السنوات المقبلة المليئة بالتحديات. وسيظل هدفنا هو العمل الدؤوب الصادق وبذل قصارى جهودنا والتطلع لتحقيق نجاحات أكثر وأكبر من توقعاتنا، وترسيخ مكانتنا المحلية والإقليمية والعالمية في العام الجديد والأعوام المقبلة.

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 وخارجها ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، وقد أسست عدداً من الشركات التابعة لها ذات مسؤولية محدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الاستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل.

١-٢ الشركات التابعة

م	اسم الشركة	رأس المال	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس و النشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
١	شركة دار الأركان للمشاريع	٥٠٠,٠٠٠	المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء/ الصيانة/ الهدم/ الترميم).	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٤٧٥٨٣	ذات مسؤولية محدودة
٢	شركة دار الأركان للعقارات	٥٠٠,٠٠٠	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٥٤٠٦٣	ذات مسؤولية محدودة
٣	شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	٥٠٠,٠٠٠	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٤٧٥٨٥	ذات مسؤولية محدودة
٤	شركة حوكم دار الأركان	٥٠٠,٠٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٥٦٤٣١	ذات مسؤولية محدودة
٥	شركة حوكم الأركان	٥٠٠,٠٠٠	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٧٤٤٠٧	ذات مسؤولية محدودة
٦	شركة ثوابت الاستثمار	٥٠٠,٠٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٧٥٤٤٩	ذات مسؤولية محدودة
٧	شركة حوكم دار الأركان الدولية	٥٠٠,٠٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٢٧٥٤٤٨	ذات مسؤولية محدودة
٨	شركة دار الأركان للممتلكات	١٠٠,٠٠٠	التطوير والاستثمار العقاري وتأجير وإدارة الأصول	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	١٠١٠٥٢١٥٠٩	ذات مسؤولية محدودة

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

م	اسم الشركة	رأس المال	نشاطها الرئيسي	مقرها	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
١	شركة تطوير خزام العقارية	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	%٥١	٤٠٣٠١٩٣٩٠٩	ذات مسؤولية محدودة
٢	شركة الخير كابيتال السعودية	١٠,٢٠٠,٠٠٠	بالتعامل كاهيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	%٣٤	١٠١٠٢٦٤٩١٥	مساهمة سعودية مغلقة

٣ وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم اغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية، وتنقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة 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 ٢٠١٧ م ما قيمته ٤,٥٨٥ مليون ريال سعودي تمثل نسبة ٩٦,٨٣٪ من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٧٢٥ مليون ريال سعودي تمثل ٩٢,٢٠٪ من جملة إيرادات عام ٢٠١٦ 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 ٢٠١٧ م، وصلت الإيرادات الناتجة عن شريحة إدارة الأملاك والتأجير إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل (٣,١٧٪) من إيرادات الشركة مقابل ١٤٦ مليون ريال سعودي تمثل نسبة (٧,٨٠٪) من إيرادات الشركة في عام ٢٠١٦ م.

قرر مجلس إدارة شركة دار الأركان بتاريخ ١٠ ربيع الآخر ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٧ م بالموافقة على طرح ٣٠٪ من أسهم شركة دار الأركان للعقارات، وقد تم تعيين شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (سامبا كابيتال) كمستشار مالي لإدارة هذا الطرح. حيث تعترم الشركة التقدم لهيئة السوق المالية للحصول على الموافقات الرسمية.

الجدير بالذكر أن شركة دار الأركان للعقارات مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري ويتركز نشاطها في تطوير وإدارة الأصول المدرة للدخل، وتمتلك شركة دار الأركان للعقارات مجموعة من الأصول في مدن المملكة تقدر قيمتها بأكثر من ٢,٧ مليون ريال. الجدير بالذكر أن إجراءات الطرح لاتزال في مراحلها الأولية من تقييم الأصول ودراسة السوق ومن ثم التقدم بالطلب إلى هيئة السوق المالية.

٣-٣ الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات والتي ترى إدارة الشركة أنها مكملية لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام ٢٠١٧ م، حققت الشركة صافي ربح من هذه الأنشطة الاستثمارية ٢١ مليون ريال ما نسبته (٣,٧١٪) من صافي الربح الإجمالي للشركة.

لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة خلال عام ٢٠١٧ م. ومع ذلك، فقد حققت الشركة خلال عام ٢٠١٧ م أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت ٣٦,٧ مليون ريال ومثلت ما نسبته (٦,٦٪) من صافي الدخل.

٤ نظرة عامة على القطاع العقاري السعودي

١-٤ الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

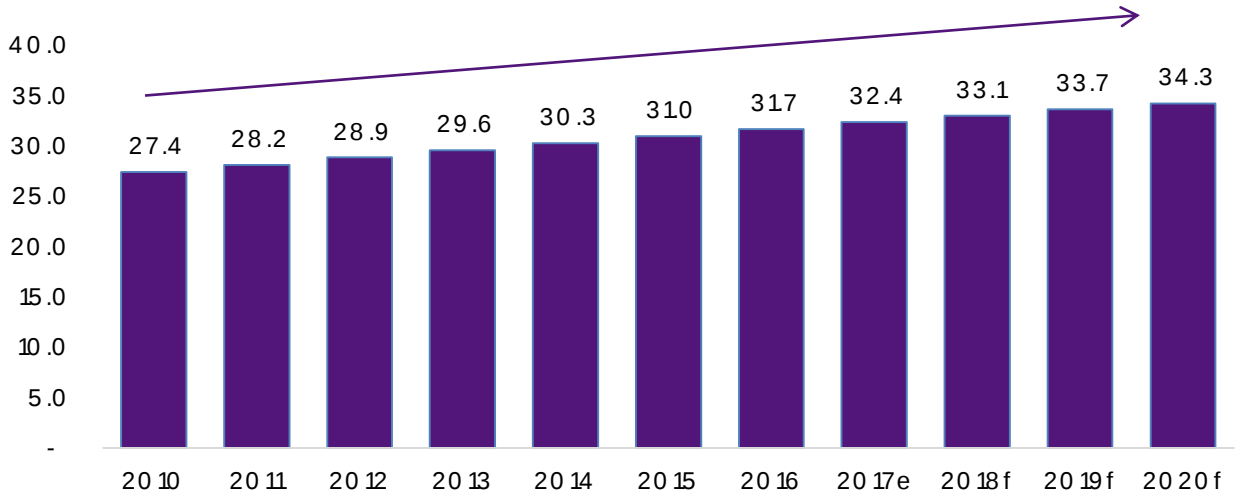
لا يزال القطاع العقاري السعودي يحظى بفرص نمو، مستفيداً بمجموعة من العوامل مستفيداً منها زيادة الطلب على العقارات السكنية والتجارية نتيجة لزيادة عدد السكان.

يقدر عدد سكان المملكة العربية السعودية بنحو ٣٢.٦ مليون نسمة كما في ٣١ يوليو ٢٠١٧ م، وهو ما يمثل نموًا بنسبة ٢.٦٪ مقارنة بـ ٣١.٨ مليونًا كما في ٣١ يوليو ٢٠١٦ م، كما يقدر البنك الدولي أن عدد سكان المملكة سيصل إلى ٣٥.٥ مليون بحلول عام ٢٠٢٥ وحوالي ٤٣.٢ مليون بحلول عام ٢٠٥٠.

وبشكل عام ومن أبرز الخصائص السكانية للمملكة إرتفاع معدل النمو السكاني، أن المجتمع يعتبر شاباً حيث أن أكثر من نصف المواطنين السعوديين تحت سن ٣٠ عام، كما شهدت المملكة التحضر السريع في العقود الأخيرة، حيث أن أكثر من ٨٠٪ من سكان المملكة يعيش حالياً في المدن و يتركز حوالي نصف السكان في أهم ست مدن في الرياض وجدة ومكة والمدينة والطائف والدمام، عليه، من المتوقع أن يصل إجمالي الطلب على المساكن إلى ٣.٣ مليون وحدة.

إن القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك القطاع السكني، والذي يعد جزءاً كبيراً من قطاع العقارات، ينمو مدفوعاً باقتصاد قوي ومتنامٍ فضلاً عن أساسيات ديموغرافية مواتية.

عدد سكان المملكة



(المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، المملكة العربية السعودية)

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

الهدف الاستراتيجي	مؤشر الأداء	خط الأساس	المستهدف ٢٠٢٠	مقياس إقليمي	مقياس 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)

وبالإضافة إلى ما سبق، وفي إطار جهودها لتحفيز النمو في مجال التطوير العقاري، تدرس وزارة الإسكان زيادة المشاريع السكنية بتسهيل الاجراءات عن طريق 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.

٢-٤ مستجدات أنظمة الرهن العقاري والتأثير المتوقع

في شهر فبراير من عام ٢٠١٦ م، رفعت مؤسسة النقد العربي السعودي الحد الأقصى للتمويل العقاري من ٧٠٪ إلى ٨٥٪ من قيمة الوحدة السكنية المطلوب تمويلها (مما قلل فعلياً الحد الأدنى المطلوب دفعه للوحدة السكنية من ٣٠٪ إلى ١٥٪). و مؤخراً، قامت مؤسسة النقد العربي السعودي برفع الحد الأقصى للتمويل العقاري من ٨٥٪ إلى ٩٠٪ لمشتري الوحدة السكنية للمرة الأولى. من المتوقع ان تسهم هذه الزيادة في ارتفاع الطلب الفعال على الوحدات السكنية.

٣-٤ رسوم الأراضي البيضاء

وافق مجلس الوزراء في يونيو ٢٠١٦ على بعض اللوائح لإدخال ضريبة الأراضي البيضاء. ومن السمات البارزة لهذه اللوائح تشمل:

١. تعرف الأرض البيضاء بأنها أرض فارغة مخصصة للاستخدام السكني والتجاري ضمن حدود النمو الحضري لجميع المدن في جميع أنحاء المملكة.
٢. تفرض الضريبة على مراحل على الأراضي التي تستوفي المعايير التالية:

المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة أكثر من عشرة آلاف متر مربع ضمن مشاريع التطوير المخطط لها المعتمدة سيتم فرض ضرائب عليها.

المرحلة الثانية: سيتم فرض ضرائب على مالك الأرض من قطع الأراضي الكبيرة (التي تزيد عن عشرة آلاف متر مربع) بفرض أن ذلك يتعلق بالمواقع التي تم خدمتها باستخدام البنية التحتية الأفقية (الطرق، الطاقة، الصرف، إلخ).

المرحلة الثالثة: يخضع ملاك الأراضي من قطع الأرض الأصغر (أكثر من خمسة آلاف متر مربع) في مشاريع التطوير المخطط لها المعتمدة للضريبة.

المرحلة الرابعة: يخضع ملاك الأراضي من قطع الأرض التي تتجاوز عشرة آلاف متر مربع في مدينة واحدة للضريبة.

٣. تكون وزارة الإسكان مسؤولة عن تحصيل الضريبة، بالإضافة إلى أي غرامات مفروضة على أصحاب الأراضي الذين يتجاهلون القواعد والأنظمة. وقد سبق أن أعلن عن معدل الضريبة بنسبة ٢.٥٪ سنوياً من قيمة الأرض.

ومن المتوقع أن يسفر القانون الجديد عن تغيير جوهري في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية ويساعد على تحفيز المزيد من التطوير لمعالجة النقص في الإسكان لمتوسط الدخل.

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:

المنتج	المدخلات	مرحلة التطوير
أصل يتميز بملكية قانونية وإمكانية جيدة للتطوير من خلال مقترح الجدوى الاستثمارية	- أسس اختيار الأرض والتحقق من إجراءات الملكية القانونية. - شراء الأرض. - الاستثمار في الأرض. - مقترح استثمار أو تطوير الأرض مع خطة العمل ودراسة جدوى.	١ توفير الأرض
هيكل مشروع متكامل شاملاً تخصيص الموارد وخطة عمل فاعلة	- تنظيم المشروع. - وضع استراتيجية وإجراءات تنفيذ المشروع. - وضع استراتيجية وإجراءات إدارة المشروع. - تخصيص الموارد.	٢ التخطيط للمشروع
قطع أراضي شبه مطورة	- التصميم والتخطيط. - الحصول على التراخيص اللازمة. - تهيئة الموقع بما في ذلك أعمال الحفر والردم. - تخطيط الأرض وتقسيمها إلى مناطق.	٣ تطوير الموقع
قطع أراضي مطورة بالكامل	- المواد والتقنيات. - رصف الطرق وممرات المشاة وأعمال تنسيق الموقع. - شبكات الخدمات والمرافق المختلفة.	٤ تطوير البنية التحتية
وحدة سكنية أو تجارية شبه جاهزة	- التصميم. - خطة الإنشاء. - المواد والتقنيات. - أعمال الفحص والاختبار.	٥ تطوير البنية الفوقية
وحدة سكنية أو تجارية منجزة وجاهزة للإيجار أو البيع	- تشكيل وتغطية المرافق السكنية والتجارية. - الأعمال الميكانيكية والكهربائية. - أعمال النجارة والألومنيوم. - أعمال اللياسة وتركيب البلاط والدهان. - أعمال الديكور الداخلية والخارجية.	٦ التشطيب والديكور
وحدة سكنية أو تجارية مضمونة وعالية الجودة	- 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.	٧ خدمات ما بعد البيع أو التأجير

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 تبيع المساكن للأفراد وتحتفظ ببعض العقارات السكنية والتجارية ضمن محفظة الأصول الاستثمارية لأغراض التأجير.

وتعتزم دار الأركان الاستمرار في الاستفادة من خبرتها في التطوير العقاري لتنفيذ المزيد من مشاريع التطوير العقاري الدولي. يعتمد قرار دار الأركان على بدء عمليات في بلد معين على العديد من العوامل، تشمل الاستقرار الاقتصادي والسياسي، وحالة التنمية في ذلك البلد (مواتية للاقتصادات الناشئة حيث يمكن تحقيق عوائد أعلى)، ومستوى المنافسة في البلد المستهدف وظروفه الاقتصادية الكلية.

حيث افتتحت شركة دار الأركان مكاتب مبيعات في دبي وسراييفو في يونيو وسبتمبر ٢٠١٧ م، على التوالي كجزء من استراتيجية النمو الدولية. كما أطلقت الشركة أول مشروع تطوير عقاري عالمي لها في ديسمبر ٢٠١٧ م على قناة دبي، الإمارات العربية المتحدة (مشروع فلورنس حُبي) وهو عبارة عن تطوير لشقق تتوافق ومتطلبات السوق مع تصميمات داخلية فاخرة من تصميم روبرتو كافالي.

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 الدقيقة والمفصلة، والحصول على الموافقات والتصاريح النظامية اللازمة.
- إنشاء شبكات البنى التحتية الرئيسة.
- السعي لتشكيل تحالفات استراتيجية مع المطورين الآخرين للعمل من أجل تعظيم القيمة.
- بيع الأراضي للمطورين الآخرين والمستثمرين والمستهلكين.

٢-٥ التطوير الرأسي

- تطوير وبناء مشاريع كبرى تتجاوز في أهميتها الحصول على إيرادات مباشرة إلى التأثير الايجابي بشكل كبير على قيمة المجتمعات المحيطة بهذه المشاريع.
- تتنوع المشاريع الكبرى التي تطورها شركة دار الأركان ما بين: (أ) مشاريع للبيع (وحدات سكنية/ تجارية) 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.

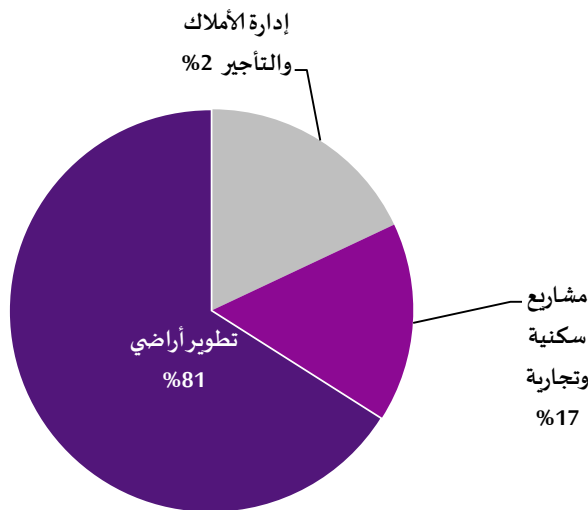
٦ الاستراتيجية

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.

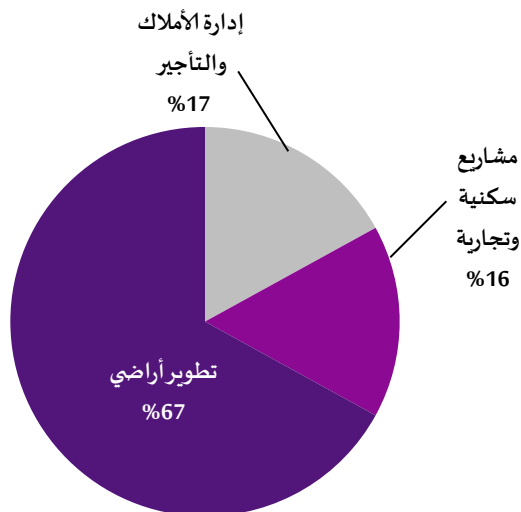
وبفضل من الله ثم التركيز على قدراتنا العالية على تطوير تلك المجتمعات، فقد تمكننا من القيام بأعمال ناجحة بأداء تشغيلي عالٍ ومركز مالي قوي وسمعة طيبة في السوق السعودي.

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 ٢٠١٧ م

١-٦ مخزون أراضي متنوع

تسعى شركة دار الأركان للحصول والاستحواذ على الأراضي ذات الجودة العالية والمواقع الاستراتيجية والقيمة المستقبلية الواعدة في مناطق النمو الرئيسية ، 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.

ستظل الشركة تدفع في اتجاه تحويل مساحات متزايدة من الأراضي المطورة لتصبح مخططات على الخارطة وعقارات للايجار مما يسمح للشركة الاستفادة من مزايا تسريع دورة المنتج العقاري وخفض التكاليف والحد من تأثير المخاطر.

٢-٦ التطوير السكني والتجاري

١-٢-٦ المجتمعات العمرانية المتكاملة

تستهدف دار الأركان الاستفادة من فرص التنمية الناتجة عن تطوير المجتمعات العمرانية المتكاملة وبناء أصول سكنية وتجارية بجودة عالية بغرض البيع. وتجدر الإشارة إلى أن الخطة الاستراتيجية التي وضعتها الدولة خصصت دعماً كبيراً لقطاع العقارات من خلال السماح بمزيد من الضمانات والتمويل لمشتري المنازل، وتسعى الخطة لتسهيل إجراءات وزمن الحصول على الموافقات، مع تعاون 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 المجتمعات السكنية المتكاملة في المدن الكبرى.

٢-٢-٦ المساكن الميسرة

تعد المساكن الميسرة من بين أهم الركائز الأساسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تضع نصب عينها تلبية الطلب المتزايد لعدد كبير من السكان ذوي الدخل المنخفض. ونظراً لكون شركة دار الأركان من أكبر المطورين العقاريين في المملكة ولما تتمتع به من خبرات متراكمة تمكنها من دعم وتنفيذ خطط واهداف وزارة الاسكان الرامية إلى حل مشكلة الإسكان الميسر. لذا، سيكون السكن الميسر احد العناصر الأساسية محل الاهتمام في خطط واهداف الشركة. هذا وستواصل شركة دار الأركان الاستجابة لدعوات وزارة الإسكان للمشاركة في تطوير مشاريع الإسكان الميسر في كافة أنحاء المملكة.

٣-٢-٦ خدمات التطوير

شجعت الإمكانيات 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 الجهات من القطاعين العام و 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 وتطوير تلك المشاريع نيابة عن أصحاب الأرض.

٤-٢-٦ نمو عمليات إدارة الأصول والتأجير

تعمل الشركة على تنمية قاعدة أصول التأجير على المدى المتوسط للحد من تقلبات الدخل وتحسين الربحية. حيث بلغت قيمة المحفظة التأجيرية خلال عام ٢٠١٧م ما يساوي ٣,٣ مليار ريال سعودي. واستمر طلب العملاء الكبار على تأجير وحدات جديدة في مشاريع شركة دار الأركان بمدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة. وسوف تواصل الشركة الاستفادة من مشروعاتها المتكاملة في تطوير أصول سكنية وتجارية للإيجار في مشروع شمس العروس و شمس الرياض. كما ستسعى إلى دعم محفظة الأصول بممتلكات تأجيرية إسكانية/ تجارية.

٣-٦ استثمارات استراتيجية أخرى

تسعى الشركة للحصول على فرص للاستثمار في أنشطة مُكمّلة للتطوير العقاري شريطة أن تكون ذات جدوى اقتصادية وتعزز من قيمة أسهمها في المستقبل المنظور.

٤-٦ 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 و الاستراتيجية التي رسمتها لتنويع مصادر الدخل.

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

تتمتع دار الأركان حالياً بتصنيف إئتماني من موديز عند مستوى بي ١ (B1) كما تحظى بتصنيف وكالة رام عند مستوى أيه ٣/بي ٢ (A3/P2) وتلتزم الإدارة بالحفاظ على علاقات مستمرة مع وكالات التصنيف الائتماني وتتخذ كافة الخطوات اللازمة لدفع الأداء نحو آفاق أوسع.

٧ تطوير العقارات السكنية والتجارية

تعد شركة دار الأركان للتطوير العقاري أحد أكبر شركات القطاع الخاص في مجال التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية بما في ذلك تطوير المجتمعات العمرانية الضخمة المخطط لها بعناية ومشاريع التطوير السكنية التجارية ذات الاستخدام المتعدد ومشاريع تطوير تجارة التجزئة فضلاً عن مشاريع التطوير المشتركة.

١-٧ 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 ٢٢/٤/٢٠١٤ م. وبموجب هذه الاتفاقية فإن شركة دار الأركان هي مدير التطوير للمشروع كما 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 جي آر إم سي (GRMC). كما استكملت دراسات الأعماق البحرية والتي أشارت إلى جاذبية المشروع حيث تبين أن غالبية مساحة الأرض (٧٣٪) تقع تحت مستوى الماء بعمق ١,١ متر فقط، الأمر الذي يمكن دار الأركان من تقليل التكاليف وتعجيل تطوير البنية التحتية للمشروع. وعلى الجانب الآخر، فقد تواصلت المناقشات مع العديد من الجهات المعنية بما فيها وزارة الشئون البلدية والقروية وأمانة مدينة الدمام للتعريف بالمشروع بشكل أفضل والاستماع لوجهات نظرهم وإرشاداتهم. وخلال عام ٢٠١٧م، شهد المخطط العام المبدئي إدخال المزيد من التفاصيل والتحسينات والتعديلات للسماح بالمضي قدماً نحو تسريع عملية موافقة الجهات المعنية على التصميم المبدئي من أجل الانتقال إلى مرحلة التطوير النهائي للمخطط العام.

كما تقدمت شركة دارالأركان بطلب عروض لخدمات الهندسة البحرية إلى العديد من الشركات العالمية (ATKINS و ARCADIS و GURG و IWC و SELHORN و AECOM). ويتوقع أن تستمر مرحلة تقديم العطاءات خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٨م.

٢-٧ 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.

خلال عام ٢٠١٧م، وبناءً على اقتراحات من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، تم التعاقد مع إي إس أند بي (AS + P)، وهي شركة استشارية دولية معروفة بالإضافة إلى شركة البعد للاستشارات (Al Boud)، وهي شركة استشارية محلية، لتعزيز وتحسين المخطط

الرئيسي بالتوازي مع مناقشات شاملة مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وامانة مدينة الرياض لإنهاء الملاحظات المعلقة. ومن المتوقع أن يتم الاتفاق على الخطة الرئيسية والموافقة عليها خلال الربع الثاني من عام ٢٠١٨.



الجدير بالذكر، انه تم تقسيم ارض المشروع الى أربع اجزاء لتسهيل عملية التطوير وعلى ان تكون على مراحل. فقد تم إعداد أربع مخططات رئيسية للقطر الأربع. وقد اتبعت هذه المخططات تصاميم مختلفة تم إعدادها مع الأخذ بالاعتبار تعديل الخطة الرئيسية وفقاً لذلك.

تعاونت شركة دار الأركان مع مختلف الشركات العالمية، كريتو اركيتيكتوس (Creato Arquitectos) للتصميم المعماري، روبرتو كافالي (Roberto Cavalli) وفيرزاتشي (Versace) للتصميم الداخلي لتصميم خمس فيلات نموذجية لتقديم بدائل للمستثمرين. تم منح تصميم البنية التحتية إلى الاستشاري الدولي اي كوم (AECOM)، في انتظار الموافقة النهائية على المخطط العام للبدء في العمل والتسويق.





اكتمل إنشاء البنية التحتية للمشروع بنسبة ٤٩٪ تقريبًا. وتشمل أعمال البنية التحتية النهائية أعمال التسوية، وتطوير واجهة المشروع ومدخله، وبناء جسر يمر فوق الوادي الطبيعي الذي يربط المناطق التجارية والسكنية. وقد تم الانتهاء من بناء محطتين للطاقة الكهربائية (رقم ٨١٠٥ و ٨١٠٧) وتسليمهما إلى الشركة السعودية للكهرباء. أيضًا، تم تركيب كابلات الكهرباء ذات الجهد العالي ١٣٢ كيلو فولت، كما باعت الشركة ١,٨ مليون متر مربع من أرض مشروع شمس الرياض.



وفيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

مشروع شمس الرياض بالأرقام*	
البيان	الرقم
المساحة الإجمالية	3,2 مليون متر مربع
المرحلة الأولى	
أراضي سكنية	٦٢٩,٠٠٠ متر مربع
فلل فاخرة للبيع	٣٢٥ وحدة سكنية (نظام البيع على الخارطة حسب وضع السوق)
محلات تجارية	١٠٤ ألف متر مربع مع مساحة تأجير ٥٥ ألف متر مربع
المرحلة الثانية	
أراضي سكنية	١,٣ مليون متر مربع
أراضي تجارية	٥٥٠ ألف متر مربع مع مسطح بناء ٣ مليون متر مربع

*الأرقام وفقاً لخطة التطوير الحالية

٣-٧ مشروع شمس العروس

شمس العروس هو ثالث مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط لشركة دار الأركان، ويتمتع بموقع استراتيجي في مدينة جدة 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 عام ٢٠١٧م ومن أجل المصادقة على البنية التحتية لمشروع شمس العروس، ومواكبة المتطلبات المحدثة للشركة السعودية للكهرباء، قامت دار الأركان بإعادة تأهيل البنية التحتية والتقدم بطلب الموافقات الرسمية لإنشاء محلات تجارية الذي سيوفر إضافة فريدة من نوعها لمشروع شمس العروس.

ومن المقرر أن يبدأ بناء هذا المشروع في عام ٢٠١٨م. وجاري الحصول على اعتماد المخطط العام.



فيما يلي تفاصيل المشروع بالأرقام:

شمس العروس بالأرقام*	
الارقام	البيان
٨٠٧,٦٤١ متر مربع	المساحة المتبقية من أرض المشروع
	مجمع تجاري
٥٥,٠٠٠ متر مربع	المساحة
٣١,٠٠٠ متر مربع	المساحة التأجيرية
فئة اكس دبي	المصمم المعماري

*الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٤-٧ مشروع نعيم الجوار

يقع مشروع نعيم الجوار جنوب غرب المدينة المنورة على طريق الأمير سلطان أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، وفي نطاق الحرم النبوي الشريف. 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.



فيما يلي تفاصيل مشروع نعيم الجوار بالأرقام:

مشروع نعيم الجوار *	
البيان	الرقم
مساحة الأراضي السكنية المتبقية المخطط بيعها	٢٠٢,٤٣٠ متر مربع
عدد الفلل المتاحة للبيع/الإيجار	٢٧٩ فيلا

* الأرقام وفقاً للخطة التطويرية الحالية

٥-٧ 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 قدرت حينها بمبلغ (٢٦٤,٧) مليون ريال سعودي، مقابل ما نسبته (٥١٪) لشركة دار الأركان للتطوير العقاري من خلال شركة دار الأركان للمشاريع (المملوكة بالكامل 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 عبد الله بن عبد العزيز 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 ١٤٣١/٣/٩هـ، 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 احتياجات 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) والتقييم.

٨ التوسعات الدولية

تعتمد دار الأركان في استراتيجيتها للتوسع خارج المملكة على خبرتها الطويلة والراسخة في توفير أفضل الحلول السكنية والعديد من المشاريع العقارية والمساحات التجارية في المملكة على مدى أكثر من ٢٣ عاماً، والقدرة على تخصيص الموارد اللازمة وذلك في مسعاها تجاه التطوير في الأسواق العالمية والتوسع فيها استناداً على الدراسات الاستراتيجية المفصلة التي أجرتها بهدف تنويع مصادر الدخل و التي كان من أبرز نتائجها خطة التوسع الخارجي التي اعتمدها الشركة.

١-٨ مشروع فلورنس حُبي



قدمت دار الأركان باكورة مشاريع التطوير العقاري الدولية في ديسمبر ٢٠١٧ م، بإطلاق برج فلورنس حُبي (Love I Florence) ، على قناة دبي المائية، بدولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يضم شققاً فاخرة بتصميمات من إبداع المصمم العالمي روبرتو كافالي (Roberto Cavalli). يقع برج فلورنس حُبي (Love I Florence) في منطقة الخليج التجاري وتبلغ قيمته ٨١٧ مليون ريال سعودي (٢١٨ مليون دولار أمريكي).

يصل البرج إلى ٣٤ طابقاً ويحتوي على تصاميم شقق تتكون من غرفة واحدة وغرفتين وثلاث وأربع غرف نوم. ويتميز موقع البرج بقربه من أهم المناطق والوجهات الرئيسية في دبي مثل داون تاون دبي ودبي مول ومراسي ومطار دبي الدولي.



تم إطلاق حملة البيع على الخارطة في ديسمبر ٢٠١٧م في مدينة دبي بدولة الامارات العربية المتحدة ثم لاحقا في المملكة العربية السعودية.

فيما يتعلق بأعمال الحفر والتأسيس فقد تم منحها لمجموعة جي اف جي (GFG) التي ستضع المجموعة القواعد والاساسات للمشروع وتنفذ أعمال الحفر للموقع بأكمله.

البيان	مشروع فلورينس بين بالأرقام الأرقام
مساحة المسطحات المعروضة للبيع	٤٢,٠٠٠ متر مربع
قيمة المشروع	٨١٧ مليون ريال
عدد الوحدات	٣٩٩ وحدة
عدد الادوار	٣٤ دور

٩ إدارة الأصول

١-٩ نظرة عامة

شهد عام ٢٠١٧ م على التقدم الذي أحرزته الشركة، وإن كان أبطأ مما كان متوقعاً لنسبة نمو الدخل المتكرر. وفي هذا السياق، بلغت الإيرادات من الأصول المؤجرة ١٥٠ مليون ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٧ م بارتفاع بسيط مقارنة بعام ٢٠١٦ بمقدار ما يمثل (٣٪) 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 أفضل النظم وأكثرها ملائمة لإدارة الممتلكات لضمان الحفاظ على المستأجرين وتحفيز الطلب.

حافظت شركة دار الأركان على مكانتها كشركة رائدة لتوفير المساكن، وتمكنت من جذب اهتمام المزيد من المستأجرين من الشركات والحفاظ في نفس الوقت على قائمة المستأجرين الحاليين. وتسعى دار الأركان جاهدة لإيجاد حلول تأجيرية بديلة بما يتلاءم مع تحولات السوق العقاري. 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 شريحة المجموعات. وتعد دار الأركان خطة تسويق وتأجير طموحة سيتم إطلاقها في عام ٢٠١٨ م لضمان استمرار نمو العمليات في السوق.

وقد استمر تركيز الإدارة خلال عام ٢٠١٧ م على تحسين العمليات وتطوير الانظمة وتوظيف الخبراء و اعتماد إجراءات محدثه لرفع كفاءة تقارير إدارة الأصول، وإدخال طرق جديدة للحفاظ على المستأجرين والصيانة الاستباقية للمرافق ومراجعة عمليات التأجير وتسليم الممتلكات والمتابعة الدقيقة لحالة الأصول بهدف تطوير المستمر عمليات إدارة وتأجير الأصول وزيادة الإنتاجية وتحسين كفاءة الخدمات.

وسينصب التركيز خلال عام ٢٠١٨ م على الارتقاء بمستوى الأداء الحالي وتحقيق أقصى كفاءة للتشغيل والتسويق المكثف مع تحسين تجربة خدمة العملاء.

٢-٩ وصف محفظة أصول التأجير

١-٢-٩ مجمع باريزيانا

يعتبر مشروع باريزيانا (القصر سابقا) 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.

ويتكون المزيج التأجيري من ثلاثة آلاف وحدة (٢٣٥٠ شقة و٦٦ فيلا ٣٤٣ معرضاً و٦٥ مكتباً)؛ ويمثل مجمع باريزيانا 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.

شهد مجمع باريزيانا خلال عام ٢٠١٧ م إقبالاً متزايداً من الشركات والقطاعات الحكومية، حيث وقعت الشركة عدداً من عقود الإيجار مع شركات كبرى. الجدير بالذكر أن الكثير من تلك العقود تعود لمستأجرين حاليين قرروا تمديد إقامتهم في المجمع بالإضافة الى عدد ١٥٠ وحدة تم تأجيرها لقطاع الرعاية الصحية في المملكة.

٢-٢-٩ القصر مول

يوفر القصر مول بجلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية تبلغ ٦١,٩٤٩ متر مربع (مسطحات البناء ٢٢٠,٠٠٠ متر مربع) فيما يبلغ إجمالي المساحة التأجيرية ٧٨,٩٥٨ متر مربع (أو ٤٩٩ وحدة تجزئة) منها أماكن 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 (Carrefourre) والحميضي وإيتام (Etam) وإتش أند 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 (Age Blue) ونعومي (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 أند سبورت (Sun Sand & Sports) وساكو (SACO) ونيكي أن مارك (Nichi in Mark) وهوم سنتر (Home Center).

شهد عام ٢٠١٧م توسعاً في النشاط التأجير للقصير مول، حيث أبرمت الشركة العديد من اتفاقيات التأجير مع مجموعة من العلامات التجارية الشهيرة مثل اديداس (Addidas) وبيسكس (Basicxx) و جينجر سنايز (Gingersnaps) وبريد توك (BreadTalk) و توب شيف (Top Chief) وفيرجين (Vrigien) وسيشهد العام الجديد ٢٠١٨م حملة تسويقية وتأجيرية مكثفة لإحداث طفرة في عدد الزائرين.

٣-٢-٩ أبراج العزينة



يقع مشروع أبراج العيزية في مكة المكرمة في قلب حي العيزية على شارع الأمير سلطان، ويبعد مسافة ٥,٥ كيلومتر فقط عن الحرم المكي الشريف وثلاثة 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 العيزية مساحة تبلغ ٥,٨٤١ متراً مربعاً (مسطحات البناء ٧٦,٤٨٦ متر مربع) وتضم ٢٨٥ شقة، بالإضافة إلى ستة معارض باجمالي مساحة تأجيرية تبلغ ٤١,٧٢٠ متراً مربعاً. وقد تم تأجير الأبراج بالكامل لمدينة الملك عبد الله الطبية.

٤-٢-٩ مجمع فلل نعيم الجوار (التلال)

يقع مجمع نعيم الجوار 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 (وتشمل ٢٧٩ فيلا معروضة للإيجار) وأراضي مخصصة لإقامة المدارس والمساجد والمتنزهات وأراضي أخرى مطورة للبيع بالجزء المتبقي من أرض المشروع.



ركزت الجهود خلال عام ٢٠١٧م على التأجير لشريحة الشركات بالإضافة إلى شريحة الأفراد والتي تزداد أهمية كل منهما في منطقة المدينة المنورة، كما يجري التخطيط لإدخال التحسينات على الأماكن العامة وتنسيق الشوارع.

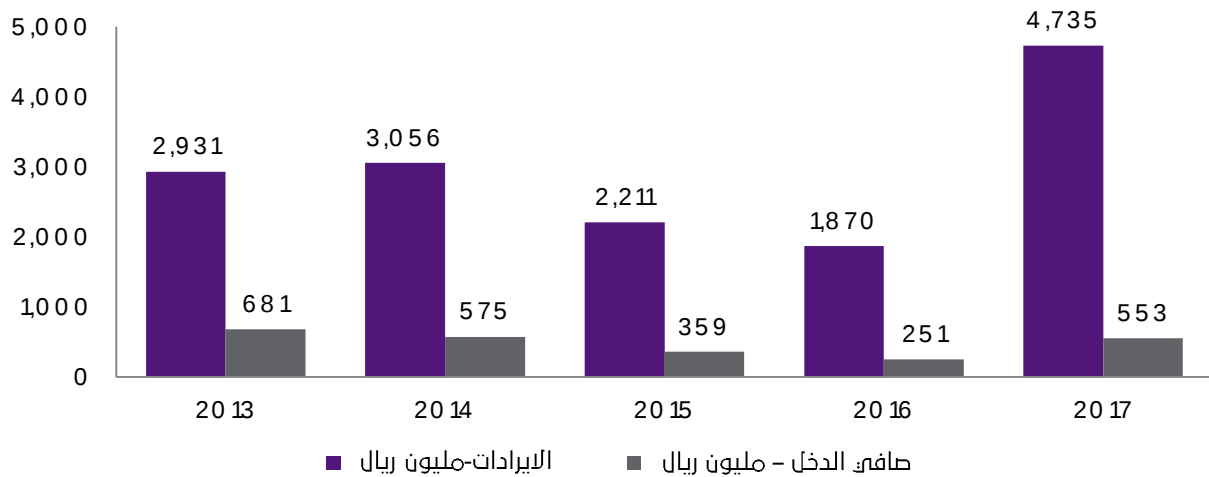
١٠ القوائم المالية

١-١٠ قائمة الدخل للسنوات المالية من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م

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

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٧م	٢٠١٦م	٢٠١٥م	٢٠١٤م	٢٠١٣م
إيرادات العمليات	٤,٧٣٤,٦٨٢	١,٨٧٠,٢٢٩	٢,٢١١,٣٤٩	٣,٠٥٦,٠٦٠	٢,٩٣١,١٦٨
تكلفة المبيعات	(٣,٦٢٠,٦٧٢)	(١,٠٧٨,٢٨٦)	(١,٢٢٨,١١٧)	(١,٧٥٦,٨٠٥)	(١,٧٧٨,٠٩٧)
مجمّل الربح	١,١١٤,٠١٠	٧٩١,٩٤٣	٩٨٣,٢٣٢	١,٢٩٩,٢٥٥	١,١٥٣,٠٧١
مصاريف الأعمال الرئيسة	(١٦٢,٠٠٢)	(١٦٠,٠٢٨)	(٢٤٣,٨٢٤)	(٢٧٩,٣٤١)	(١٨٢,٦٩٢)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	٩٥٢,٠٠٨	٦٣١,٩١٥	٧٣٩,٤٠٨	١,٠١٩,٩١٤	٩٧٠,٣٧٩
مصاريف تمويل	(٤٤١,٥٢٣)	(٣٨٥,٩٨٤)	(٣٨٤,٨٠١)	(٤٩٣,٢٩٤)	(٣١٣,٩٥٩)
الإيرادات الأخرى	٥٧,٣٢٦	١٢,٨٤٦	١٣,٨٧٥	٦٢,٨٩٥	٤٢,٥٧٠
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	٥٦٧,٨١١	٢٥٨,٧٧٧	٣٦٨,٤٨٢	٥٨٩,٥١٥	٦٩٨,٩٩٠
مخصص الزكاة التقديري	(١٤,٤٤٣)	(٧,٩٤٣)	(٩,٣٢٥)	(١٤,٨٢٠)	(١٧,٥٢٨)
صافي دخل السنة	٥٥٣,٣٦٨	٢٥٠,٨٣٤	٣٥٩,١٥٧	٥٧٤,٦٩٥	٦٨١,٤٦٢
ربحية السهم	٠,٥١	٠,٢٣	٠,٣٣	٠,٥٣	٠,٦٣

رسم بياني لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (٢٠١٣م - ٢٠١٧م)



٢-١٠ قائمة المركز المالي للسنوات المالية من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م

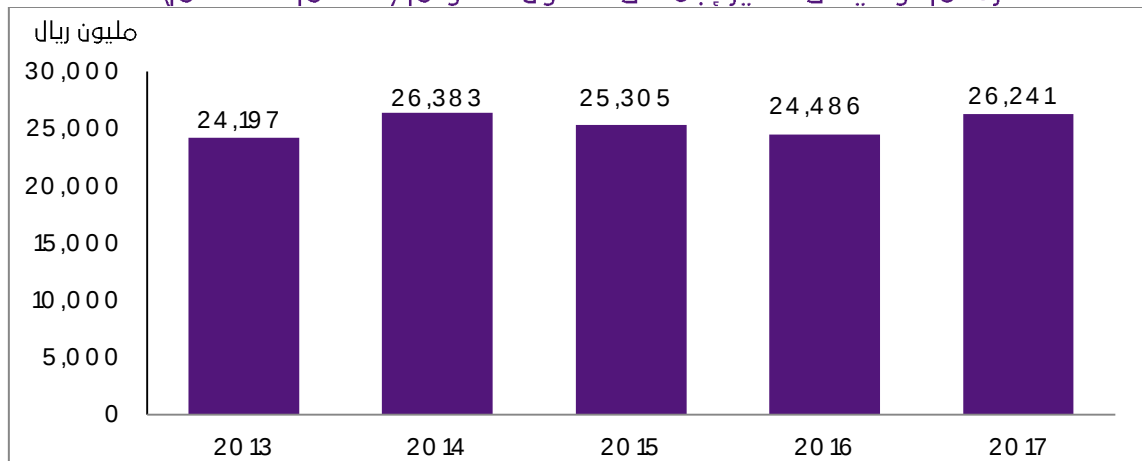
الجدول التالي يوضح البنود الرئيسة لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللاطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٧م	٢٠١٦م	٢٠١٥م	٢٠١٤م	٢٠١٣م
الأصول المتداولة	٧,٣١٥,٦٦٦	٣,٤٨٢,٣٩١	٤,٣٦١,٧٤٢	٥,٦٦٨,٩٥٩	٥,٠٩٩,٤١٢
الأصول غير المتداولة	١٨,٨٥٤,٧١٤	٢٠,٩٣٧,٢٥٢	٢٠,٨٧٥,٠٨٥	٢٠,٦٤٢,٣٠٨	١٩,٠٢٣,٥٥٠
صافي الأصول الثابتة	٧٠,٩٢٥	٦٦,١٣١	٦٨,٤١٦	٧١,٢٧٩	٧٤,٣٧٠
مجموع الأصول	٢٦,٢٤١,٣٠٥	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢
الخصوم المتداولة	٢,٧٦٥,٤٦٠	١,٣٩٢,٢١٠	٢,٥٩٦,٩٨٠	٣,٣٣٧,٩٢٢	٢,٠٢٧,٨٩٤
الخصوم غير المتداولة	٤,٧٤٢,٢٩٥	٤,٩١٦,٠٥٧	٤,٧٨١,٥٩٠	٥,٤٧٧,١٠٨	٥,١٧٦,٦١٧
مجموع الخصوم	٧,٥٠٧,٧٥٥	٦,٣٠٨,٢٦٧	٧,٣٧٨,٥٧٠	٨,٨١٥,٠٣٠	٧,٢٠٤,٥١١
رأس المال	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	١,٠٥٨,٧٢٠	١,٠٠٣,٣٨٣	٩٧٨,٣٠٠	٩٤٢,٣٨٤	٨٨٤,٩١٤
أرباح مبقاة	٦,٨٧٤,٨٣٠	٦,٣٧٤,١٢٤	٦,١٤٨,٣٧٣	٥,٨٢٥,١٣٢	٥,٣٠٧,٩٠٧
مجموع حقوق المساهمين	١٨,٧٣٣,٥٥٠	١٨,١٧٧,٥٠٧	١٧,٩٢٦,٦٧٣	١٧,٥٦٧,٥١٦	١٦,٩٩٢,٨٢١
مجموع الخصوم وحقوق مساهمين	٢٦,٢٤١,٣٠٥	٢٤,٤٨٥,٧٧٤	٢٥,٣٠٥,٢٤٣	٢٦,٣٨٢,٥٤٦	٢٤,١٩٧,٣٣٢
قيمة السهم الدفترية*	١٧,٣٥	١٦,٨٣	١٦,٦٠	١٦,٢٧	١٥,٧٣

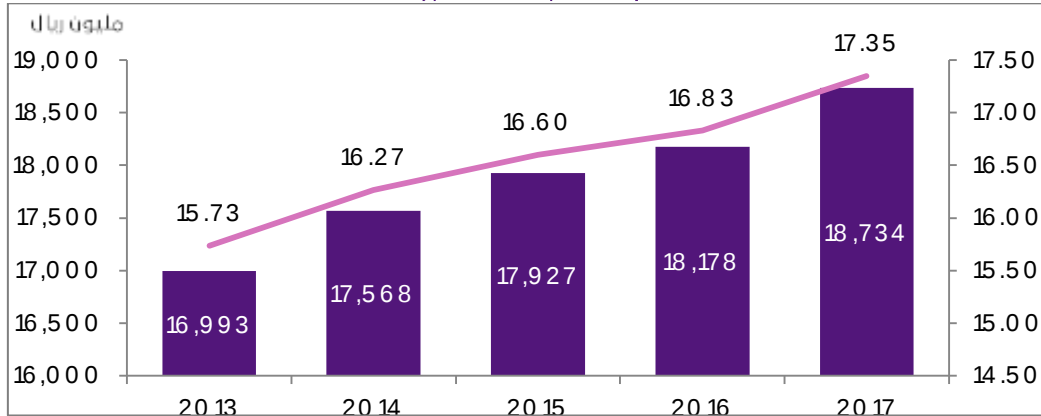
* يتم احتساب القيمة الدفترية للسهم بقسمة إجمالي حقوق المساهمين على عدد إجمالي الأسهم القائمة في نهاية كل سنة مالية.

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 مساهميها، علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.

رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (٢٠١٣م - ٢٠١٧م)



رسم توضيحي: لتغير حقوق ملكية المساهمين والقيمة الدفترية للسهم للأعوام
(٢٠١٣م - ٢٠١٧م)



٣-١٠ النتائج التشغيلية

١-٣-١٠ التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة لعام ٢٠١٧

المنطقة	مشاريع الأراضي	التأجير	المشاريع السكنية	المجموع
الغربية	٣,٤٧٤	٣٢	-	٣,٥٠٦
الوسطى	٩١٤	١١٨	٢١	١,٠٥٣
الشرقية	١٧٦	-	-	١٧٦
المجموع	٤,٥٦٤	١٥٠	٢١	٤,٧٣٥

٢-٣-١٠ مقارنة النتائج

يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي ٢٠١٦م و٢٠١٧م.

البيان (بآلاف الريالات)	٢٠١٧م	٢٠١٦م	التغير (+ أو -)	نسبة التغير %
الإيرادات	٤,٧٣٤,٦٨٢	١,٨٧٠,٢٢٩	٢,٨٦٤,٤٥٣	%١٥٣.١٦
تكلفة الإيرادات	(٣,٦٢٠,٦٧٢)	(١,٠٧٨,٢٨٦)	(٢,٥٤٢,٣٨٦)	%٢٣٥.٧٨
مجمول الربح	١,١١٤,٠١٠	٧٩١,٩٤٣	٣٢٢,٠٦٧	%٤٠.٦٧
مصاريف الأعمال الرئيسية	(١٦٢,٠٠٢)	(١٦٠,٠٢٨)	(١,٩٧٤)	%١.٢٣
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	٩٥٢,٠٠٨	٦٣١,٩١٥	٣٢٠,٠٩٣	%٥٠.٦٥
مصاريف تمويل	(٤٤١,٥٢٣)	(٣٨٥,٩٨٤)	(٥٥,٥٣٩)	%١٤.٣٩
إيرادات أخرى	٥٧,٣٢٦	١٢,٨٤٦	٤٤,٤٨٠	%٣٤٦.٢٦
صافي الدخل قبل الزكاة	٥٦٧,٨١١	٢٥٨,٧٧٧	٣٠٩,٠٣٤	%١١٩.٤٢
مخصص الزكاة	(١٤,٤٤٣)	(٧,٩٤٣)	(٦,٥٠٠)	%٨١.٨٣
صافي الدخل السنوي	٥٥٣,٣٦٨	٢٥٠,٨٣٤	٣٠٢,٥٣٤	%١٢٠.٦١
ربح السهم	٠.٥١	٠.٢٣	٠.٢٨	%١٢١.٧٤

١٠-٣-٣ الإيرادات

بلغت الإيرادات ٤,٧٣٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م، مقارنة بمبلغ ١,٨٧٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، وهو ما يمثل زيادة قدرها ١٥٣,١٦٪. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى ارتفاع مبيعات الأراضي وكذلك بيع العقارات السكنية بقيمة ٢١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م مقابل عدم وجود مبيعات للعقارات السكنية في عام ٢٠١٦ م.

ارتفعت إيرادات التأجير بنسبة ٣٪ لتصل إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٧ م مقارنة بـ ١٤٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م نتيجة لزيادة لنسبة الإشغال للعقارات السكنية والتجارية للشركة المخصصة للتأجير.

بلغت إيرادات بيع الأراضي ٤,٥٦٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م مقارنة بـ ١,٧٢٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، وهو ما يمثل زيادة بنسبة ١٦٤٪. ويرجع ذلك أساساً إلى ارتفاع مساحة الأراضي التي تم بيعها والحالة التطويرية للأراضي المباعة مقارنة بعام ٢٠١٦ م.

١٠-٣-٤ تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ٣,٦٢١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م، أي بنسبة (٧٦,٥ %) من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته ١,٠٧٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٦ م، أي بنسبة (٥٨,٣ %) من إجمالي الإيرادات. ويعزى الارتفاع الطفيف في معدل تكلفة الإيرادات إلى انخفاض الربح الإجمالي الناتج عن مبيعات الأراضي خلال العام ٢٠١٧ م مقارنة بعام ٢٠١٦ م.

١٠-٣-٥ مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة ١٦٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م، مقارنة بما قيمته ١٦٠ مليون ريال سعودي في ٢٠١٦ م بنسبة زيادة بلغت (١,٢٪). ويعود الارتفاع الطفيف بشكل رئيسي إلى إعادة هيكلة الشركة حيث تم زيادة عدد موظفي المبيعات وتخفيض عدد الموظفين في الأقسام الأخرى.

١٠-٣-٦ مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل ٤٤٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م، مقابل ٣٨٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م، بنسبة ارتفاع بلغت (١٤,٣٩٪) وبما يساوي ٥٦ مليون ريال سعودي. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى إصدار الشريحة الرابعة من الصكوك المقومة بالدولار بمبلغ ١,٨٧ مليار ريال سعودي (٥٠٠ مليون دولار أمريكي) في أبريل ٢٠١٧ م.

١٠-٣-٧ صافي الإيرادات/(مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠١٧ م ما يساوي ٥٧ مليون ريال سعودي، مقارنة بـ ١٣ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م. وتعود هذه الزيادة في المقام الأول إلى العوائد المكتسبة من الرصيد النقدي المحتفظ به في ودائع المراجعة خلال عام ٢٠١٧ م.

١٠-٣-٨ صافي الدخل

بلغ صافي الربح في عام ٢٠١٧ م ٥٥٣ مليون ريال مقارنة بـ ٢٥١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م. وبلغت ربحية السهم ٠.٥١ ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م مقارنة بـ ٠.٢٣ ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م. وإجمالاً لما سبق، تعود الزيادة في صافي الدخل إلى ارتفاع مبيعات الأراضي، وازدواج ذلك الارتفاع الطفيف لمصاريف البيع والمصاريف الإدارية وارتفاع تكاليف التمويل بالإضافة إلى انخفاض هوامش الأرباح.

١٠-٤ السيولة والموارد الرأسمالية

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ما يساوي ٣,١٦٠ مليون ريال سعودي مقابل ٥٨٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م.

١٠-٤-١ التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية ٢٠١٧ م و ٢٠١٦ م.

صافي التدفق النقدي (بملايين الريالات)	٢٠١٧ م	٢٠١٦ م
الأنشطة التشغيلية	١,٤٣٧	٦٩١
الأنشطة الاستثمارية	(١٠)	-
الأنشطة التمويلية	١,١٥١	(١,١١٠)

بلغ صافي التدفق النقدي من العمليات ١,٤٣٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م مقارنة بمبلغ ٦٩١ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٦ م. ويعزى هذا التغيير الإيجابي بشكل أساسي إلى زيادة بيع العقارات المطورة في عام ٢٠١٧ م. وقد أدى الاستثمار الإضافي في العقارات والمعدات بشكل أساسي إلى تدفق نقدي في الأنشطة الاستثمارية بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٧ م مقارنة بعدم وجود تلك التدفقات في عام ٢٠١٦ م. تعود التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل البالغة ١,١٥١ مليون ريال سعودي في المقام الأول إلى إصدار الشريحة الرابعة من الصكوك في أبريل ٢٠١٧ م بمبلغ ١,٨٧ مليون ريال سعودي.

١٠-٤-٢ نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة الإنفاق على تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة والاستثمار في تطوير الأراضي وفي شراء وتطوير العقارات الاستثمارية المدرة للدخل. وخلال عام ٢٠١٧ م، أنفقت الشركة ما قيمته ١,٣٢٢ مليون ريال سعودي على تطوير المشاريع العقارية لتكون قابلة للبيع.

١١ سياسة توزيع الأرباح

ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (٤٥) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين، أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى، بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً، على الوجه التالي:

١. يجنب عشرة بالمائة (١٠%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور ثلاثين بالمائة (٣٠%) من رأس المال المدفوع.
٢. يجوز للجمعية العامة العادية، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تجنيب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
٣. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطي أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
٤. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، أن توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تمثل (١%) من رأس مال الشركة المدفوع.
٥. يجوز للجمعية العامة العادية أن تقرر، بناء على اقتراح مجلس الإدارة، توزيع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح بالنسبة التي يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة.
٦. ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهمها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي وفقاً للضوابط الصادرة عن هيئة السوق المالية، وذلك بناء على تفويض صادر من قبل الجمعية العامة العادية لمجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية يحدد سنوياً.

١٢ البرنامج التمويلي

١-١٢ استراتيجية التمويل

تركز الاستراتيجية التمويلية للشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. مع تنوع مصادر التمويل. وفي هذا الصدد، بدت الاستراتيجية التمويلية للشركة واضحة في إصدار سلسلة من الصكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية على مدى السنوات العشر الماضية، حيث طرحت الشركة سبعة إصدارات صكوك اسلامية.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك ١٤.٧ مليار ريال سعودي، تم سداد ١٠ مليار ريال سعودي منها بنهاية عام ٢٠١٧م، في حين يستحق سداد مبلغ ٤.٧ مليار ريال سعودي المتبقية الى عام ٢٠٢٢م. 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 المربحة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام ٢٠١٧م، مبلغ ١.٧٦ مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام ٢٠١٧م ما يقرب من ٧٣%، في حين بلغت نسبة المربحة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية ٢٧%. 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. وبفضل سجلها المتميز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية و الإقليمية لطرح إصدارات من الصكوك الإسلامية.

٢-١٢ المديونية

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة محلياً أو إقليمياً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمربحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام ٢٠١٧م.

١-٢-١٢ تفاصيل المديونية وانخفاض التمويل بنهاية عام ٢٠١٧م

خلال عام ٢٠١٧م، قامت الشركة بإصدار جديد للصكوك بقيمة ١.٨٧ مليار ريال سعودي. كما نجحت الشركة في إعادة شراء ٣٤٥ مليون ريال سعودي من الإصدار الخامس للصكوك البالغ قيمته الاجمالية ١,٦٨ مليار ريال سعودي قبل تاريخ استحقاقها المتفق عليه في شهر مايو ٢٠١٨م. كما قامت بسداد بعض المربحات بمبلغ ٣٣٢ مليون ريال.

تفاصيل المديونية بنهاية عام ٢٠١٧م

التسهيلات الإسلامية الثنائية (مليون ريال سعودي)	السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافات أثناء ٢٠١٦م	المدفوع أثناء ٢٠١٦م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مراحة - مصرف محلي (البنك العربي)	تسديد نصف سنوي	١٣٠	٢ فبراير ٢٠١٥م	٦٥	-	٦٥	-	٣١ أكتوبر ٢٠١٧م
مراحة - مصرف محلي بنك مسقط ٢	تسديد ربع سنوي	١٧٥	٢٦ مارس ٢٠١٥م	١٤٧	-	١٦	١٣١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م
مراحة - مصرف محلي بنك مسقط ٣	دفعة واحدة	٤٠٠	١٤ ديسمبر ٢٠١٦م	٤٠٠	-	-	٤٠٠	١٤ مايو ٢٠٢٣م
مراحة - مصرف محلي بنك الإنماء	تسديد ربع سنوي - من الربع الثاني لعام ٢٠١٦م	٣٠٠	١١ يونيو ٢٠١٥م	٢٨٧	-	١٥	٢٧٢	٣١ مايو ٢٠٢٧م
إجارة - مصارف دولية داخل المملكة	تسديد ربع سنوي	١,٤٢٧	١١ يوليو ٢٠١٥م	١,١٩٤	-	٢٣٦	٩٥٨	٣١ يوليو ٢٠٢٠م
الإجمالي		٢,٤٣٢		٢,٠٩٣	-	٣٣٢	١,٧٦١	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول (٢٥%) في نهاية عام ٢٠١٧م. كما ارتفع الرصيد النقدي الختامي إلى ٣.١٦ مليار ريال سعودي في نهاية عام ٢٠١٧م مقابل ٥٨٢ مليون ريال سعودي بنهاية عام ٢٠١٦م. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى الإصدار الرابع من الصكوك في أبريل ٢٠١٦م بقيمة ١.٨٧ مليار ريال سعودي.

ملخص المراتبات والصكوك المستحقة

تاريخ الاستحقاق	بملايين الريالات السعودية		
	المراحة	الصكوك	الرصيد القائم
٢٠١٨م	٣٤٧	١,٣٤٣	١,٦٩٠
٢٠١٩م	٣٥٩	١,٥٠٠	١,٨٥٩
٢٠٢٠م	٣٥٠	-	٣٥٠
٢٠٢١م	٣٦	-	٣٦
٢٠٢٢م	٧٨	١,٨٧٥	١,٩٥٣
٢٠٢٣م وما بعد	٥٩١	-	٥٩١
الإجمالي	١,٧٦١	٤,٧١٨	٦,٤٧٩

١٣ تعاملات الأطراف ذوي العلاقة

خلال عام ٢٠١٧م 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:

١٣-١ 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 ١٥ مليون سهم من أصل ١٠٠ 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/ عبداللطيف عبدالله الشلاش، د/ عبدالرحمن الحركان (حتى ١٥ مايو ٢٠١٧ م)، ثم أ/ زياد الشعار كعضو بدلا منه بقرار مجلس إدارة "سهل" بتاريخ ١٨/٠٩/٢٠١٧ م ووافقت الجمعية العمومية لشركة سهل على عضويته في المجلس بتاريخ ٢٠/١١/٢٠١٧ م.

وبالنسبة لطبيعة هذه المعاملات، فهي تمويل لعملاء شركة دار الأركان لشراء مساكن. وبناءً على رغبة العميل، يتم اختيار "سهل" كعمول لشراء المساكن. وخلال عام ٢٠١٧ م لم يكن هنالك تعاملات مع شركة سهل، ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

١٣-٢ 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 عضوين من مجلس إدارة شركة دار الأركان أيضاً وهو أ/عبداللطيف عبدالله الشلاش و د/عبدالرحمن الحركان (حتى ١٥ مايو ٢٠١٧ م). طلبت إدارة شركة تطوير خزام العقارية استثمار رصيد النقد الزائد لديها مع دار الأركان بربح رمزي (في بداية عام ٢٠١٧ م، بلغ الرصيد الافتتاحي ١٩٣,٣٦ مليون ريال سعودي)، على أن يكون سحب العائد تحت الطلب لتوفير احتياجاتها لتمويل رأس المال العامل. خلال العام ٢٠١٧ م، أعادت الشركة سداد مبلغ وقدره ١,٥٥ مليون ريال سعودي من هذه المبالغ المدفوعة مقدماً، بالإضافة إلى عائد وقدره ٠,٧٢ مليون ريال سعودي للمتطلبات التشغيلية. وبذلك أصبح الرصيد الختامي المستحق لهذا الطرف ذي العلاقة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م مبلغ وقدره ١٩٢,٥٣ مليون ريال سعودي. وقد تمت الموافقة على هذه التعاملات خلال اجتماع الجمعية العمومية العادية بتاريخ ١ مايو ٢٠١٧ م، وبإمكان الشركة تسديد المبلغ وتسوية الرصيد في أي وقت.

١٣-٣ بنك الخير

بنك الخير هو طرف ذو علاقة وهناك أعضاء في مجلس إدارته من أعضاء مجلس إدارة دار الأركان وهم: أ/ يوسف عبد الله الشلاش، وأ/ ماجد عبد الرحمن القاسم، وأ/ عبد اللطيف عبد الله 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 ٢٠١٧ م لم تتكبد الشركة أتعاب أو مصروفات باستثناء الرصيد الافتتاحي البالغ ١٠٠ ألف ريال سعودي الذي تم سداده بالكامل خلال عام ٢٠١٧ م ولا يوجد أي رصيد قائم أو مستحق.

١٣-٤ 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 عبد الله 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، وإغلاق الجزئي المبكر لإصدار الشركة من الصكوك وتأجير العقارات مباشرة ومن الباطن. خلال عام ٢٠١٧ م بلغ حجم المبالغ المستحقة للخير كابيتال ٥,٠٣ مليون ريال سعودي وخلال العام تم سداد ٤,١٣ مليون ريال ليكون الرصيد المتبقي ٨٩٧ ألف ريال على ان يتم سدادها خلال العام ٢٠١٨ م.

١٤ المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

سياسة إدارة المخاطر والإشراف عليها

اعتمدت الشركة السياسات والإجراءات المناسبة لإدارة المخاطر التشغيلية والمخاطر المالية والمخاطر المتعلقة بمنتجات السوق العقاري. وتعتبر إدارة المخاطر جزءاً لا يتجزأ من أنشطة الشركة وعمليات صنع القرار فيها؛ حيث تسعى الشركة لتحقيق توازن مقبول بين المخاطر والمكاسب أثناء تحقيق استراتيجية الشركة.

تتبع إدارة المخاطر منهجية عمل منطقية ومنتظمة لوضع سياق للمخاطر وتحديدتها وتحليلها وتقييمها ومعالجتها ومراقبتها والإبلاغ عنها؛ وذلك بطريقة تسمح للشركة باتخاذ قرارات مناسبة والاستجابة في الوقت المناسب للمخاطر والفرص حال حدوثها، مع اغتنام الفرص التي توفر للشركة ميزة تنافسية. ومن المعروف أن المخاطر بطبيعتها قد تؤدي إلى نتائج غير متوقعة، ولا يعتبر تنفيذ إجراءات ادارة المخاطر ضماناً كافية لإدارة جميع المخاطر أو تخفيضها إلى الحد الذي لا يؤثر سلباً على أعمال وأنشطة الشركة.

المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

فيما يلي وصف للمخاطر التي قد تواجهها الشركة، وأسلوب إدارتها للتخفيف من هذه المخاطر. وتجدر الإشارة إلى أن نجاح إدارة المخاطر غير مضمون في تخفيفها كلياً أو جزئياً. كما تجدر الإشارة إلى أن ما يلي عبارة عن ملخص لأبرز المخاطر، حيث إن هناك عدداً آخر من المخاطر يمكن أن تؤثر سلباً ومادياً على وضع الشركة المالي ونتائج التشغيل والعمليات.

١. تقلبات أسعار منتجات السوق العقاري

لا تستطيع الشركة السيطرة على تأثير أسعار منتجات السوق العقاري، والتقلبات الكبيرة في أسعار المنتجات قد تؤثر بشكل مباشر على الإيرادات. ويمكن لهذا التأثير أن يكون إيجابياً في أوقات ارتفاع أسعار المنتجات، أو سلبياً عند انخفاض أسعار المنتجات والذي يمكن أن يؤدي إلى التأثير بشكل إيجابي أو سلبي وكبير على الربحية والتدفقات النقدية.

وبشكل عام من الصعوبة التحوط من تأثير أسعار السوق العقاري، ولكن الشركة تسعى جاهدة لتخفيف المخاطر عن طريق السعي نحو منتجات متوازنة التكلفة بما يحقق خفضاً في سعر تكلفة الإنتاج يتناسب مع متطلبات المستأجر و/أو المشتري. ويؤدي العرض الفائض من المنتجات في السوق مع انخفاض أسعار المنتجات العقارية إلى احتمال خروج الشركات

التي تعتمد على هامش تكلفة عالية، فيما تحافظ الشركات ذات التكلفة المنخفضة أو المتوازنة على مكانتها في السوق إذ تواصل إنتاجها مع هامش نقدي إيجابي.

٢. أمن المعلومات

قد تهدد الهجمات الإلكترونية والاختراقات الأمنية سلامة الملكية الفكرية، وتؤثر على المعلومات المهمة في الشركة. كما يمكن لهذه الاختراقات تعطيل العمليات والأنشطة وإلحاق أضرار مادية بالشركة أو تشويه سمعتها، وتعرضها إلى عدد من الآثار السلبية الأخرى التي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها.

وتلجأ الشركة إلى الاستعانة بخبراء من شركات مختصة في حماية وتأمين تكنولوجيا المعلومات، كما تقوم بمراجعة مستمرة للتهديدات الأمنية، وبالبحث عن فرص لتعزيز أمن المعلومات.

٣. تطوير وتنفيذ المشاريع

تعتبر عملية تحديد مكونات المشاريع وتطويرها وتنفيذها نوعاً من أنواع المخاطر التشغيلية؛ إذ يمكن بسبب تطوير وتنفيذ المشاريع غير الفعال أن تتجاوز ميزانية التكلفة والجدول الزمني، وبالتالي يؤثر سلباً على ربحية الشركة ونموها وسمعتها المالية العامة.

يتم اتخاذ القرارات التنموية والاستثمارية فيما يتعلق بالمشاريع الحالية والجديدة بالشركة باستخدام نظام «بوابة المراحل للمشاريع – Stage Gate Projects»؛ للتأكد من أن المشاريع القائمة أو الجديدة تتضمن متابعة دقيقة للتكاليف الفعلية ودراسة آثارها المستقبلية على بقية مراحل المشروع وأيضاً مقارنتها بالتكاليف المقدرة ودراسة المخاطر والعوائد المتوقعة من الاستثمار. ويقوم مديرو المشاريع والشركات المنفذه للمشاريع أثناء التنفيذ بإدارة مستويات إنجاز المشروع في إطار الميزانية والجدول الزمني المحددين مسبقاً وذلك من خلال تقديم تقارير مراحل الإنجاز الدورية و/أو الشهرية، وتقارير الإنفاق إلى إدارة المخاطر والادارة التنفيذية، لرصد التقدم المحرز، وتحديد العقبات، واقتراح الإجراءات التصحيحية.

٤. التسويق

تواجه الشركات العقارية في أوقات تراجع السوق خطر إخفاقها في إيجاد أسواق لكل منتجاتها العقارية (سكنى أو تجارى) وقد يؤدي تأخير التأجير و/أو البيع للمنتجات العقارية إلى تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية للشركة.

وللتقليل من هذه المخاطر تسعى الشركة لتنويع محفظة منتجاتها قدر الإمكان، والسعي إلى الوصول إلى المستأجر و/أو المشتري النهائي باستخدام طرق التسويق الفعالة مثل التسويق المباشر أو غير المباشر والإلكتروني.

٥. الصحة والسلامة والأمن

قد تشكل منتجات أو مشاريع الشركة خطراً على الصحة والسلامة والأمن التي يمكن أن تؤدي إلى إصابات شخصية خطيرة، أو تكبد خسائر تشغيلية ومالية أخرى.

وتسعى الشركة للتخفيف من هذه المخاطر من خلال تطبيق إجراءات الصحة والسلامة والمحافظة على البيئة في جميع المواقع وفق معايير الصحة والسلامة المعترف بها محلياً. وتقوم بمراجعة جميع الحوادث لأخذ العبر، وتجنبها في المستقبل.

٦. السيولة

إن القدرة على تغطية التكاليف التشغيلية وتسديد الدفعات المجدولة من أصل الدين وتسديد العمولة على المديونيات يعتمد على الأداء المستقبلي الذي يخضع لعوامل اقتصادية ومالية وتنافسية وعوامل أخرى ليست تماماً تحت السيطرة ، مما قد يتعذر الاستمرار في تحقيق عائدات نقدية منتظمة أو كافية من العمليات لخدمة الدين ولتوليد النفقات الرأسمالية اللازمة وقت استحقاقها.

لذا قامت الشركة بتحسين السيولة لديها عبر مركزية وظائف الخزينة لتحقيق الاستخدام الأمثل للنقد الناتج من الأعمال التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك تمتلك الشركة حالياً القدرة على الوصول إلى مجموعة من المصادر الائتمانية من أجل تلبية احتياجاتها النقدية على المدى القصير والطويل.

٧. تكلفة التمويل

إن ارتفاع معدلات الفائدة بين البنوك تؤدي إلى زيادة في تكاليف التمويل وقد يكون له تأثير سلبي على الربحية والتدفقات النقدية.

لذا تسعى الشركة لمراقبة تكاليف التمويل بانتظام وإلى زيادة حصة ديونها ذات التكلفة الثابتة، وألا تتخطى ديونها المعدلات الملائمة.

٨. مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.

أ) إن سياسة المبيعات لدى الشركة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الآجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح الشركة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية لشركة دار الأركان. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء.

تقوم الشركة بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض الشركة لخسائر الائتمان يعتبر محدود.

ب) فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة بالشركة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال عدم قدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

٩. مخاطر أسعار العمولات

تتعلق مخاطر أسعار العمولات في المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة أداة مالية نتيجة التغير في أسعار العمولات السائدة في السوق.

أ) تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسييلات مرابحة إسلامية (التسييلات الدائنة) التي تم الحصول عليها من البنوك المحلية.

في كل مرة يتم فيها تجديد عقود الاقتراض قصيرة الأجل يتم التفاوض من قبل الشركة على معدلات وشروط الاقتراض من أجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

ب) لدى الشركة عقد مقايضة أسعار محددة لإدارة مخاطر أسعار العمولة. تستند أسعار عمولة الاقتراض الدولية للشركة بشكل اساسي على سعر ليبور، وتستند قروضها المحلية على سايبور. وبالتالي فإن تعرض الشركة لمخاطر العمولة متغير وفقاً للتغيرات في سعر ليبور وسايبور.

يتم تحليل حساسية أسعار العمولات بناء على تعرض الشركة لمخاطر العمولات المتغيرة كما في تاريخ القوائم المالية. وتتم عملية الاحتساب على أسعار العمولة القائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

ج) إن صافي ربح الشركة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العمولات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل.

تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية وكذلك السنة المقارنة. الشركة تقوم برسملة ما يعادل ١٠% من تكاليف الاقتراض التي تنطبق عليها شروط الرسملة على مشاريع تحت التنفيذ كما هو مبين في إيضاح (٩/٢) بالقوائم المالية المدققة.

١٠. مخاطر السيولة

قد تواجه الشركة بعض المخاطر في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير.

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

١١. مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملية الوظيفية الناتجة عن التغيرات التي تحدث في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية للشركة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣.٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

١٢. مخاطر التغير في الأدوات المالية الإسلامية

كجزء من إدارة الموجودات والمطلوبات المالية تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار العمولة والتدفقات النقدية. ويتحقق ذلك عموما من خلال التحوط لمعاملات معينة. تستخدم الشركة أدوات متغيرة للتمويل الإسلامي

بشكل رئيسي لإدارة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار العمولة. إن الهدف الرئيسي للشركة في الاحتفاظ بأدوات مالية إسلامية متغيرة هو تخفيض التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بالتغيرات في أسعار العملات الأجنبية وأسعار العمولة الثابتة. تتعرض الأدوات المالية المتغيرة في التمويل الإسلامي للشركة لمخاطر الائتمان إلى الحد الذي يكون فيها عجز الطرف المقابل عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

تقوم الشركة بتخفيف هذه المخاطر من خلال التعامل مع المؤسسات المالية الرئيسية كأطراف مقابلة. لا تتوقع إدارة الشركة أي خسائر أو مخاطر جوهرية من تقصير الأطراف الأخرى حيث أن المخاطر المحتملة لمثل هذه الإخفاقات يتم مراقبتها بشكل دوري.

١٥ التنظيم والإدارة

١-١٥ تشكيل مجلس الإدارة

يتكون مجلس إدارة الشركة من ١١ عضواً منهم عدد (٢) عضو تنفيذي و عدد (٤) عضو غير تنفيذي وعدد (٥) عضو مستقل . وفي ١٥ مايو ٢٠١٧ م وافق المجلس على استقالة د/ عبدالرحمن الحرکان من عضوية مجلس الإدارة.

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	٣	- 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 الحرکان*	عضو	تنفيذي	٢	- الشركة السعودية لتمويل المساكن
٤	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي	٢	- الشركة السعودية لتمويل المساكن - شركة الخير كابيتال
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٣	
٦	طارق بن محمد الجارالله	عضو	مستقل	٣	
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	عضو	غير تنفيذي	٣	
٨	ماجد بن رومي الرومي	عضو	مستقل	٢	
٩	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو	مستقل	٢	
١٠	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو	مستقل	٢	- بنك الخير
١١	عبد العزيز ابراهيم محمد المانع	عضو	مستقل	٢	

* حتى ١٥ مايو ٢٠١٧ م

٢٠١٥ نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	الوظائف الحالية	الوظائف السابقة	المؤهلات	الخبرات
يوسف بن عبد الله الشلاش	رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري رئيس مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابيتال - السعودية رئيس مجلس إدارة بنك الخير - البحرين	رجل أعمال	بكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية دبلوم برنامج دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة	التخطيط الإستراتيجي وصناعة التطوير العقاري
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال - السعودية	رجل أعمال	دبلوم العلوم التجارية	الاستثمار والتمويل العقاري استراتيجيات وخطط وبرامج التقسيط
خالد بن عبد الله الشلاش	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري	رجل أعمال	بكالوريوس علوم أمنية كلية الملك فهد الأمنية	التطوير العقاري إدارة الموارد وتنفيذ المباني الاستثمار والتقييم العقاري
ماجد بن رومي سليمان الرومي	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري عضو مجلس إدارة شركة معالم للتمويل	رجل أعمال	ماجستير إدارة الأعمال	الاستثمار والتقييم والتمويل العقاري
طارق بن محمد علي الجارالله	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري	رجل أعمال	دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية	تنظيم وتخطيط الأراضي التقييم والتثمين العقاري
عبد العزيز بن عبد الله الشلاش	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري	رجل أعمال	بكالوريوس الدراسات الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود	التطوير العقاري التقييم والتثمين العقاري
ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري عضو مجلس إدارة بنك الخير - البحرين	رجل أعمال	بكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية دبلوم برنامج دراسات في الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة	التخطيط الإستراتيجي وصناعة التطوير العقاري
عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري عضو مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل" عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال - السعودية عضو مجلس إدارة بنك الخير - البحرين عضو مجلس إدارة شركة تآزر - البحرين	رجل أعمال	بكالوريوس قيادة المنشأة والإشراف من جامعة بوردو بالولايات المتحدة الأمريكية	التخطيط الإستراتيجي تطوير الأعمال وتقنية المعلومات
د. عبد العزيز بن إبراهيم محمد المانع	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري	استاذ جامعي وزير دولة بمجلس الوزراء عضو مجلس الشورى	بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا بالولايات المتحدة الأمريكية ماجستير الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأمريكية دكتوراه الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأمريكية	التخطيط الإستراتيجي التعليم الهندسي نظم الإدارة
أحمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري	رجل أعمال	تعليم عام	التطوير العقاري إدارة الأملاك الاستثمار والتقييم العقاري

٣-١٥ سجل حضور اجتماعات المجلس

م	اسم العضو	١٩ فبراير	١ مايو	٢٦ ديسمبر	الاجمالي
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	٣
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	٣
٣	د. عبد الرحمن بن حمد الحركان*	✓	✓	☒	٢
٤	هندلول بن صالح الهندلول	☒	✓	✓	٢
٥	خالد بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	٣
٦	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	٣
٧	عبد العزيز بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	٣
٨	ماجد بن رومي الرومي	☒	✓	✓	٢
٩	احمد بن محمد عثمان الدهش	☒	✓	✓	٢
١٠	ماجد بن عبد الرحمن القاسم	✓	✓	☒	٢
١١	د. عبد العزيز ابراهيم محمد المانع	✓	☒	✓	٢

* حتى ١٥ مايو ٢٠١٧م

٤-١٥ لجان المجلس

مقدمة:

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

١٥-٤-١ اللجنة التنفيذية وتتكون من:

م.	اسم العضو	الصفة	عدد الإجتماعات التي حضرها	ملاحظات
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	٤	
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	عضواً	٤	
٣	د. عبد الرحمن بن حمد الحركان	عضواً	١	استقال في ١٥ مايو ٢٠١٧م
٤	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	٤	
٥	ماجد بن عبد الرحمن القاسم	عضواً	٤	

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 ورفع التوصية لمجلس الادارة بتعديلها 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، والتوصية لمجلس الإدارة باعتماد 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 ٢٠١٧ م أربعة اجتماعات.

سجل حضور اجتماعات اللجنة التنفيذية:

م	اسم العضو	٨ فبراير	١٩ سبتمبر	٣ أكتوبر	٢٨ ديسمبر
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٢	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش	✓	✓	✓	✓
٣	د. عبد الرحمن بن حمد الحركان*	✓	☒	☒	☒
٤	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓
٥	ماجد بن عبد الرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓

* حتى ١٥ مايو ٢٠١٧ م

١٥-٤-٢ لجنة المراجعة:

أجازت الجمعية العامة للشركة باجتماعها المنعقد بتاريخ ١ مايو ٢٠١٧ م تشكيل عضوية لجنة المراجعة ومهام اللجنة وضوابط عملها ومكافأة اعضائها.

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	

وصف مختصر لاختصاصات ومهام لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، وتؤدي اللجنة مهامها المعتمدة بما في ذلك الاشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة ودراسة تقاريرها، ودراسة نتائج تقييم نظام الرقابة الداخلية، بالإضافة الى دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية، والسياسات المحاسبية المتبعة والتوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة

بالأنظمة والتعليمات، ووضع الآليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظاتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

وقد عقدت اللجنة خلال عام ٢٠١٧ م ستة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام ٢٠١٧ م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

سجل حضور اجتماعات لجنة المراجعة:

م	اسم العضو	١٦ يناير	١٢ فبراير	٢٧ مارس	١٩ أبريل	١٩ يوليو	٨ نوفمبر
١	هذلول بن صالح الهذلول	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٢	طارق بن محمد الجارالله	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٣	ماجد بن رومي الرومي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
٤	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓	✓	✓	✓	✓

١٥-٣ لجنة الترشيحات والمكافآت وتكون من:

م.	اسم العضو	الصفة	عدد الاجتماعات التي حضرها	ملاحظات
١	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	رئيساً	٢	
٢	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	٢	
٣	احمد بن محمد عثمان الدهش	عضواً	٢	
٤	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	عضواً	٢	

مهام واجتماعات اللجنة

التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة للعضوية، ومراجعة هيكل مجلس الإدارة والتوصيات في شأن التغييرات التي يجب إجراؤها، وتحديد جوانب الضعف والقوة فيه، والتأكد 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 ٢٠١٧ م اجتماعين.

سجل حضور اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت:

م	اسم العضو	١٤ مايو	٣١ مايو
١	يوسف بن عبدالله الشلاش	✓	✓
٢	احمد بن محمد عثمان الدهش	✓	✓
٣	د. عبدالعزيز ابراهيم محمد المانع	✓	✓
٤	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	✓	✓

٥-١٥ سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للجمعية العامة للمساهمين المنعقدة خلال ٢٠١٧

م	اسم العضو	١ مايو ٢٠١٧
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	☒

١٦ 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 ٢٠١٧ م.

البيان	أعضاء المجلس التنفيذي	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم العضو المنتدب والرئيس التنفيذي والمدير المالي)
المكافآت والتعويضات	-	-	٥,١٨٥
البدلات	-	-	٣,٠٢٤
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	٤٣٢
مكافآت نهاية الخدمة	-	-	٨٥٧

١٧ 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 ٢٠١٧م

الاسم	الصفة	عدد الأسهم في بداية العام	نسبة الملكية في بداية العام	صافي التغير في عدد الأسهم خلال العام	إجمالي الأسهم في نهاية العام	إجمالي نسبة التملك في نهاية العام	صفة الملكية
يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس مجلس الإدارة	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 الشلاش	عضو مجلس الإدارة	27,723,293	2.5670%	0	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	3,844,550	0.3560%	0	3,844,550	0.3560%	مباشرة
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش	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
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	3,849,550	0.3564%	0	3,849,550	0.3564%	مباشرة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	3,844,550	0.3560%	0	3,844,550	0.3560%	مباشرة
احمد بن محمد عثمان الدهش	عضو مجلس الإدارة	9,137,550	0.8461%	0	9,137,550	0.8461%	مباشرة
عبدالرحمن بن حمد صالح الحركان	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.1857%	0	2,005,104	0.1857%	مباشرة
عبدالعزيز بن إبراهيم محمد المانع	عضو مجلس الإدارة	10,000	0.0009%	0	10,000	0.0009%	مباشرة
أحمد بن صالح سلمان الدحيلان	مدير المراجعة الداخلية	1,300	0.0001%	0	1,300	0.0001%	مباشرة
		80,000	0.0074%	0	80,000	0.0074%	مباشرة
الإجمالي		59,168,858	5.4786%	0	59,168,858	5.4786%	

١٨ 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 ٢٠١٧م

لم يتم إبلاغ الشركة بتملك ٥% أو أكثر من أسهمها.

١٩ 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 بفاعلية 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 الصادرة عن هيئة السوق المالية، عدا البند (ب) من المادة الثامنة الخاصة بالعمل بنظام التصويت التراكمي كطريقة للتصويت على بند اختيار أعضاء مجلس الإدارة في اجتماعات الجمعية العامة (كم هو موضح في الجدول أدناه)، 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 نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ. ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧م) وتاريخ ١٤٣٨/٥/١٦ هـ.
- ٢- نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٣) وتاريخ ١٤٣٧/ ١/٢٨ هـ. والقرارات والتعاميم الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار.
- ٣- النظام الأساسي لشركة دار الأركان.

١-١٩ ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك

تطبق الشركة جميع الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، باستثناء الأحكام الواردة أدناه:

رقم المادة/الفقرة	نص المادة/الفقرة	أسباب عدم التطبيق
المادة الثامنة: انتخاب أعضاء مجلس الإدارة - الفقرة (ب)	(ب) يجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة، بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة.	الدورة الحالية للمجلس تنتهي في ٢٠١٩/٦/٢٣ وسيتم تطبيق التصويت التراكمي عند انتخاب أعضاء المجلس في دورته القادمة.

٢٠ 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 استقطاب موظفي المراجعة الداخلية المعتمدين 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 ٢٠١٧م 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.

٢١ 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.

١-٢١ 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، كما أنه يجسد استراتيجية الشركة وهيكلها الاستثماري.

نظم المعلومات المتطورة

في إطار الخطة الشاملة في تطوير نظم المعلومات ومواكبة التطور في نظم المعلومات والاتصالات، قامت شركة دار الأركان خلال عام ٢٠١٧م بالتالي:

البنية التحتية لتقنية المعلومات

- تطبيق تقنية الخوادم الافتراضية في مركز المعلومات لتقليل فترة الأعطال واستمرارية أنشطة الشركة.
- تركيب نظام جديد لمزود الطاقة غير المنقطعة UPS (بطاريات) كما يجري تركيب مولد طاقة احتياطية لضمان استمرارية خدمات تقنية المعلومات بالشركة.
- عمل الصيانة الاستباقية للأنظمة المهمة التي يستضيفها مركز البيانات وكذلك نظام الدخول والخروج وأنظمة المراقبة.

تطبيقات تقنية المعلومات

- تمت ترقية نظام أوراكل الخاص بالمؤسسات Oracle ERP إلى أحدث إصدار (١٢.٢.٦)
- تم إضافة مميزات ووظائف إضافية في أنظمة المبيعات والمشتريات والموارد البشرية والمالية لتتماشى مع الاستراتيجية وخطط العمل الجديدة.
- تم إضافة ميزة الحساب الآلي لضريبة القيمة المضافة التي تم إصدارها مؤخراً.

تعزيز أمن المعلومات

- تمت ترقية الشبكة وتركيب أنظمة الحماية لأمن المعلومات لتعزيز الأداء والجاهزية ورفع مستوى الأمن.
- تم تطبيق حلول مكافحة الفيروسات ومكافحة البريد المزعج والتي قد تعطل سير العمل.
- تم تفعيل أدوات تصفية مواقع الإنترنت لضمان التواصل الآمن وسلامة البنية التحتية للشبكة وتقليل المخاطر الأمنية.

- تم تنظيم خدمات الإنترنت باستخدام أدوات ترشيح المحتوى وأدوات المراقبة للمساعدة على ترشيد استخدام الإنترنت بما يحقق أنشطته وأهداف الشركة.
- تم تطبيق السياسات الأمنية لحماية أنظمة المستخدمين من التهديدات الداخلية والخارجية والحماية من تسرب المعلومات.
- تم تأمين اتصال آمن ومباشر مع المكاتب الدولية بدءاً من دبي.

مركز الاتصال

- تم تطوير مركز الاتصال في الإدارة العامة، للتعامل مع المكالمات الواردة والصادرة من العملاء.
- تم تطبيق نظام أي بي إم واتسون IBM Watson لحملات التسويق بالبريد الإلكتروني والرسائل القصيرة وتفعيل خاصية المحادثة الفورية من خلال الموقع.

إجراءات الرقابة الداخلية

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

٢٠٢١ نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

١. تشمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة. مع التركيز على المخاطر التي يمكن أن تؤثر في سير أعمال الشركة باستخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر. وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.
 ٢. تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطاً وظيفياً بلجنة المراجعة وترتبط إدارياً إلى العضو المنتدب، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الصلاحيات المناسبة للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين.
 ٣. وقد خضعت أعمال الشركة خلال عام ٢٠١٧ م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام ٢٠١٧ م، بالإضافة إلى مشاركة الإدارة في تنفيذ بعض المهمات الخاصة.
 ٤. نطاق العمل
- لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام ٢٠١٧ م فحص مدى كفاية وفعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة بغرض التحقق مما إذا كانت نظم الشركة الداخلية توفر تأكيداً معقولاً لتحقيق أهداف الشركة، وقد شمل نطاق إدارة المراجعة الداخلية:

- التدقيق والفحص الدوري للإدارات التي تعمل في الشركة خلال فترات ملائمة.
- إبلاغ المسؤولين في الإدارات المختلفة التي تم فحصها بنتائج الفحص الذي قامت به إدارة المراجعة الداخلية وذلك لغايات التحقق من اتخاذ الإجراءات اللازمة.
- تقييم الخطط والإجراءات التي يقدمها المسؤولون في الإدارات المختلفة ذات العلاقة لمعالجة الملاحظات والتوصيات التي تضمنها تقرير المراجعة. وفي حال عدم كفاية الإجراءات التي تم اتخاذها فقد يتم مناقشة الأمر مع المسؤولين للتأكد من كفاءة الإجراءات المتخذة وكفائتها.

٥. وخلصت نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات نظام الرقابة الداخلية الى ما يلي:

- أ. سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وما له صلة بإعداد التقارير المالية.
- ب. أن الأنظمة الرقابية تعمل بفعالية وتم وضع تصور عام عن المخاطر وكيفية معالجتها.
- ج. أن جميع الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية الى لجنة المراجعة قد تم أخذ التدابير اللازمة حيال الإجراءات التصحيحية لها أو تقويمها.

٢١-٣ ملاحظات تقرير مراجع الحسابات الخارجي على القوائم المالية السنوية ٢٠١٧

إيضاح رقم (٢٨) بالقوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة، والذي يشير إلى إجراء إعادة تبويب للأرقام المقارنة المعروضة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن هذه القوائم المالية الموحدة ليست هي أول قوائم مالية سنوية تطبق فيها الشركة المعايير الدولية للتقرير المالي، لقد قامت الشركة بإعداد وإصدار قوائمها المالية الموحدة بشكل مستمر وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ولجميع السنوات التي تلتها بما في ذلك السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وذلك لالتزام الشركة بمتطلبات أسواق مالية دولية ومتطلبات أخرى إدارية.

وقد قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية عن تلك السنوات وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي بشكل منفصل ومستقل بالتوازي مع، ودون التأثير على، القوائم المالية الموحدة النظامية التي أصدرتها الشركة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية. ونتيجة لذلك، تم إعادة عرض المعلومات المالية في القوائم المالية الموحدة المرفقة، ولم يتم تعديل رأينا بناءً على هذا الأمر.

٢٢ علاقات المستثمرين

يعد الاتصال المستمر مع المستثمرين والمحللين الماليين من أولويات استراتيجية الشركة، 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 الإعلانات الدورية عن النتائج المالية الفصلية والسنوية وتقديم سير الأعمال بالمشايير وتوصيات مجلس الإدارة وأية 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 وكبار المحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون بالتغطية التحليلية لأداء الشركات، وذلك إيماناً من إدارة الشركة بأهمية التواصل الفعال والإفصاح الدقيق والمنظم الذي ينعكس على الفهم الصحيح والتقييم العادل للشركة.

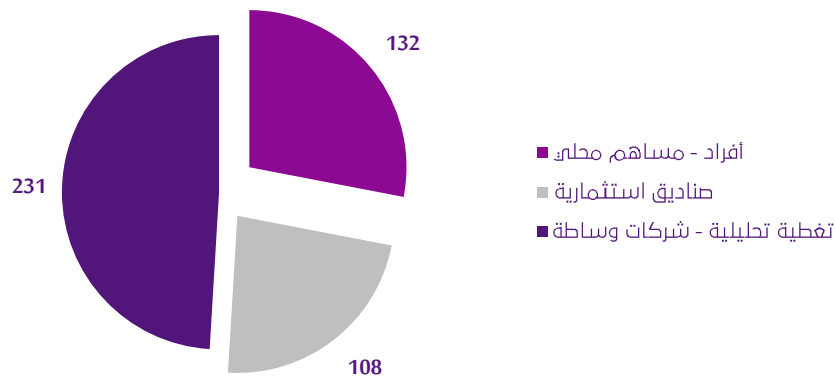
كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين والمستثمر والمحلل المالي من خلال توفير الكوادر المؤهلة في إدارة علاقات المستثمرين للإجابة على استفسارات المستثمرين وكبار المحللين بما يتعلق بنشاط الشركة واستثماراتها ونتائجها المالية عن طريق قنوات اتصال متعددة تشمل الهاتف المجاني أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني. كما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل 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 الدعوات من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية.

تقوم إدارة علاقات المستثمرين بشركة دار الأركان بتلقي مقترحات وملاحظات المستثمرين بشكل مستمر ويتم عرضها دورياً على الإدارة العليا وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين.

وانطلاقاً من حرص الشركة على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت دار الأركان في أكثر من فعالية محلية ودولية للمستثمرين لعرض مشاريعها الحالية وخططها الاستثمارية المستقبلية والإجابة على الاستفسارات.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عام ٢٠١٧م



٢٣ الموارد البشرية

١-٢٣ 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 (٤٢٩) أربعمائة وتسعة وعشرون موظفاً بنهاية شهر ديسمبر من العام ٢٠١٧ م.

٢-٢٣ نبذة عن فريق الإدارة العليا

زياد الشعار- الرئيس التنفيذي

زياد نعيم الشعار الرئيس التنفيذي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال، وهو يتمتع بسيرة مهنية متميزة وخبرة واسعة في مجال العمل العقاري والمالي والقيادي، حيث عمل في العديد من القطاعات الاقتصادية والمناطق الجغرافية المختلفة والمشاريع العملاقة المتعلقة باستثمارات العقارات، وتولى إدارة العديد من المشاريع الكبرى لدى القطاع الخاص داخل منطقة الخليج والدول العربية وأوروبا، ولديه خبرة عريضة في إيجاد الحلول وإدارة المخاطر. يمتلك الأستاذ/ زياد الشعار خبرة تزيد عن ٢٤ عام في شركات عالمية متعددة الجنسيات تغطي منطقة الشرق الأوسط وأوروبا. قبل الانضمام إلى شركة دار الأركان، شغل منصب المدير التنفيذي والعضو المنتدب لشركة "داماك العقارية" في الإمارات العربية المتحدة، والرئيس التنفيذي لمجموعة "شركة فتال القابضة".

ميكا توفولا - الرئيس التنفيذي للشئون المالية

يمتلك السيد ميكا توفولا خبرة تزيد على ٢٦ 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" ولمجموعة "أيه بي بي درايفز". يحمل السيد ميكا درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة "جيفاسكايل" 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.

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 ١٨ 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 الإسمنت العربية وأسمنت الرياض والإسمنت الأبيض السعودي.

جوزيف كوراني – مدير المبيعات

انضم السيد جوزيف الكوراني إلى دار الأركان في يوليو ٢٠١٧ كمسؤول أول للمدير العام. يحمل جوزيف درجة البكالوريوس في الأعمال من جامعة البلمند في لبنان. لديه أكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة في مجال المبيعات وبناء قنوات التوزيع في مختلف الصناعات في ١٢ دولة مختلفة. قبل انضمامه إلى دار الأركان، عمل لمدة ١٤ عاماً مديراً للمبيعات في دول مجلس التعاون الخليجي مع شركة مت لايف (MetLife)، تليها ست سنوات كنائب رئيس المبيعات في شركة داماك العقارية.

اسعد نجم – مدير التطوير الدولي

انضم السيد أسعد نجم إلى دار الأركان في عام ٢٠١٧ كمدير العمليات - التنمية الدولية. يحمل السيد نجم درجة البكالوريوس في الإدارة والتمويل من كلية بيجل للأعمال - فرنسا مع أكثر من عشر سنوات من الخبرة في مجال العقارات. قبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل السيد نجم مناصب رئيسية في شركات التطوير العقاري الكبرى بما في ذلك رئيس قسم الامتثال ومدير شؤون الشركات في شركة داماك العقارية ومدير الشؤون المالية في تطوير دبي.

ابراهيم المهنا – علاقات المستثمرين

يشغل السيد ابراهيم المهنا منصب مدير ادارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان. حاصل على درجة الماجستير في الاقتصاد المالي من جامعة ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية. يتمتع السيد ابراهيم بأكثر من ٨ سنوات من الخبرة في مجال تمويل الشركات، والخدمات المصرفية الاستثمارية، وحوكمة الشركات، وعلاقات المستثمرين.

٢٤ 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 ISO 9001: 2015، ISO 14001: 2015 وOHSAS18001: 2007 ومراقبة الامتثال لكافة اشتراطات التطبيق الخاصة بها.

١-٢٤ إنجازات إدارة الجودة والبيئة والصحة والسلامة المهنية خلال العام ٢٠١٧م

- 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 وOHSAS18001).
- 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.

٢٥ إقرارات مجلس الإدارة

بناءً على ما ورد في الفقرة ٢٤ 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.

٢٦ العقوبات والغرامات

تم دفع مبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال الى مكتب العمل وذلك نتيجة بعض ملاحظات الزيارة الميدانية لمكتب العمل والخاصة بسعودة بعض الوظائف بمبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال والتي تم معالجتها علماً بأن الشركة قدمت اعتراض على الملاحظة غير المبرره و الخاصة بعدم اكتمال و تهيئة القسم النسائي للمبيعات بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال.

٢٧ تطبيق 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 بدأت 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.

ووفقاً لتوجيه هيئة السوق المالية، فقد كشفت الشركة عن كل مرحلة من مراحل الإعداد الثلاثة في موقع السوق المالية السعودية "تداول". وخلال عام ٢٠١٧ م، نجحت الشركة في إعداد ونشر النتائج المالية الأولية للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٧، و ٣٠ يونيو ٢٠١٧، و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ على التوالي، بالإضافة إلى النتائج المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS).

٢٨ بيان و وصف بقيمة المدفوعات النظامية المستحقة

البيان	٢٠١٧ (بالآلاف الريالات)	٢٠١٦ (بالريال السعودي)
ذمم دائنة تجارية	١٧٣,٣٥٢	١٧٣,٤٥٧
مصاريف مستحقة	٨٩,٧٣٠	٦٢,٢٨٦
مكافأة نهاية الخدمة	٢١,٩٦١	٢٥,٦٨٢
توزيعات أرباح مستحقة	٣٥,٣٥٠	٣٥,٣٥٨
اخرى	٤٦,١٨٠	٦٥,٢٥٧
الإجمالي	٣٦٦,٥٧٣	٣٦٢,٠٤٠

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

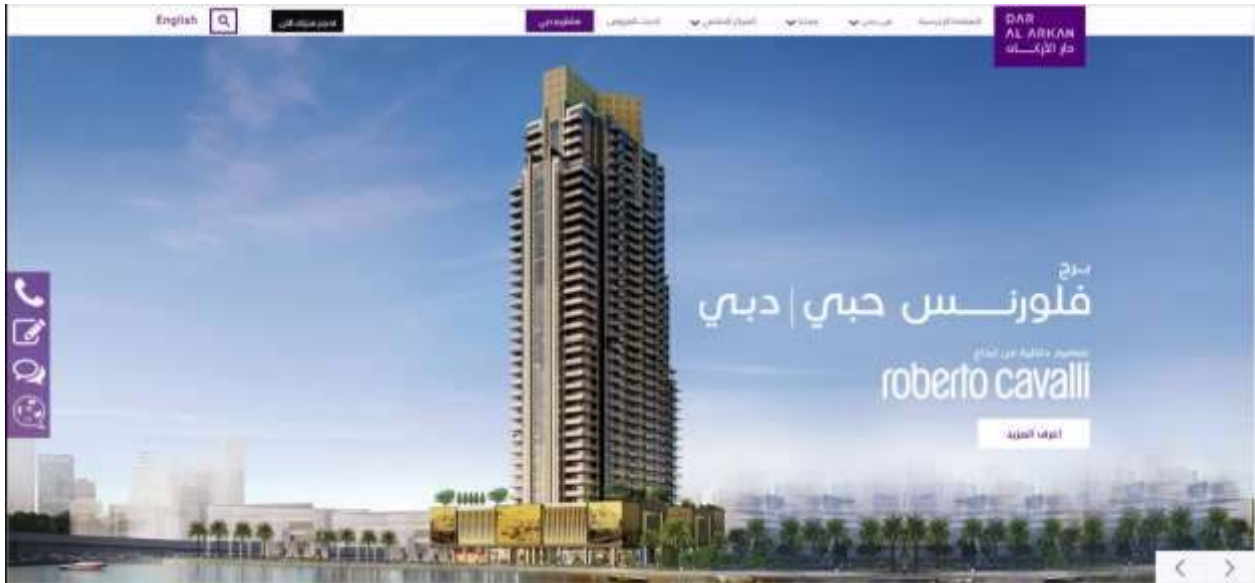
٢٩ الجهود التسويقية خلال العام ٢٠١٧م

إطلاق الموقع الإلكتروني الجديد

دشنت دار الأركان موقعها الإلكتروني الجديد www.daralarkan.com في إطار توجهها الاستراتيجي الحالي لتعزيز إيراداتها من المبيعات الخاصة بمشاريعها الحالية والمستقبلية داخل المملكة وخارجها. ويتميز الموقع الجديد بعرضه لأهم المعلومات المتعلقة بالشركة، وكافة التفاصيل عن مشاريعها الحالية مع مقاطع الفيديو والصور المتنوعة، وأحدث عروض المنتجات العقارية المختلفة ومركز المبيعات الإلكتروني، بالإضافة إلى كافة المعلومات التي تهم المستثمرين.

إطلاق أول مركز مبيعات الكتروني لشركة عقارية في المملكة

أطلقت دار الأركان مركز المبيعات الإلكتروني عبر موقعها الإلكتروني كأول موقع الكتروني تطلقه شركة تطوير عقاري في المملكة يسمح بإجراء عمليات شراء العقارات إلكترونياً، من خلال إتاحة خيارات واسعة من المنتجات العقارية أمام العملاء، وتنفيذ عملية حجز الوحدة السكنية بسهولة لشراءها بعد الاطلاع على تفاصيل المشروع من حيث الموقع والمساحة وتفاصيل المبنى وخطة السداد والقيام بعملية الحجز والدفع إلكترونياً عبر الإنترنت بواسطة البطاقات الائتمانية.



إطلاق وسائل التواصل الاجتماعي للشركة

يهدف تعزيز التواصل مع مختلف عملائها وتعزيز مبيعات الشركة، أطلقت دار الأركان حساباتها الرسمية على وسائل التواصل الاجتماعي المختلفة كوسيلة تواصل إضافية مع مختلف عملائها، والتي تهدف لإبقائهم على اطلاع مستمر بأحدث مشاريع ومنتجات الشركة العقارية والعروض الخاصة التي تقدمها على الوحدات العقارية من الفلل والشقق السكنية، إضافة إلى الأخبار والتطورات المختلفة التي تتعلق بالشركة.

تنظيم ما يزيد عن ٣٠ فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة

نظمت الشركة ما يزيد عن ٣٠ فعالية تسويقية داخل وخارج المملكة بهدف الترويج لمنتجاتها العقارية المختلفة من الفلل والشقق السكنية وتعزيز مبيعاتها، وحققت تلك الفعاليات نجاحاً كبيراً تمثل في استقطابها للعديد من العملاء المهتمين بمنتجات الشركة.

زيادة فريق المبيعات لتعزيز مبيعات الشركة

بهدف رفع مبيعاتها قامت دار الأركان بتشكيل فريق مبيعات يتمتع بالخبرة العالية التي تساعد على تعزيز مبيعات الشركة من مشاريعها الحالية والمستقبلية سواءً داخل المملكة أو خارجها.



٣٠ مشاركات ورعايات دار الأركان في العام ٢٠١٧م

١-٣٠ "دارالأركان" تقيم يوماً مفتوحاً للتوظيف بالتعاون مع "طاقات"

أقامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري يوماً مفتوحاً للتوظيف في فندق ماريوت بمدينة الرياض، وذلك يوم الثلاثاء الموافق ١١ أبريل ٢٠١٧م بالتعاون مع برنامج "طاقات" للتوظيف التابع لصندوق تنمية الموارد البشرية (هدف)، حيث تم استقبال قرابة ٢٥٠ مرشحاً من الكفاءات السعودية الشابة وإجراء المقابلات الشخصية معهم وترشيح المؤهلين للالتحاق بفريق العمل في شركة دار الأركان.

وتهدف دار الأركان من خلال إطلاقها لحملة التوظيف إلى تعزيز فريق العمل الحالي لديها باستقطاب الكفاءات البشرية الشابة الواعدة التي تتمتع بالموهبة وتمتلك روح الطموح والإبداع ليشكلوا إضافة مميزة للشركة.



٢-٣٠ دارالأركان الراعي الماسي لمعرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني ٢٠١٧م

شاركت دار الأركان في معرض الرياض للعقارات والإسكان والتطوير العمراني "ريستاتكس الرياض ٢٠١٧م" بصفتها الراعي الماسي للمعرض والذي افتتحه معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد الحقييل وذلك خلال الفترة من ٢٣ إلى ٢٦ أبريل ٢٠١٧م في مركز الرياض الدولي للمعارض والمؤتمرات. وشاركت دار الأركان بأكبر جناح تسويقي تبلغ مساحته الإجمالية ٦٨٠ متراً مربعاً عرضت خلاله مشاريعها العقارية المختلفة في أنحاء المملكة.

وتحرص دار الأركان على المشاركة في مختلف الفعاليات والأنشطة العقارية لمد جسور التواصل والالتقاء بالقيادات العقارية والمستثمرين والممولين وأصحاب الأفكار من داخل وخارج البلاد إضافة لعرض منتجاته العقارية السكنية والتجارية أمام مختلف فئات واهتمامات العملاء.



٣-٣. دار الأركان تقيم حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها ٢٠١٧م

أقامت شركة دار الأركان للتطوير العقاري حفل الإفطار الرمضاني السنوي لمنسوبيها في قاعة مكارم بفندق ماريوت الرياض والذي دأبت على إقامته سنوياً في شهر رمضان المبارك، وحضر الحفل سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ يوسف بن عبد الله الشلاش، وبحضور أعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة وحضور عدد كبير من منسوبي الشركة، وذلك وسط أجواء رمضانية إيمانية مفعمة بالود والبساطة. وتولي دار الأركان اهتماماً خاصاً بمد جسور التواصل المباشر وتعزيز العلاقات بين منسوبيها وتعميق التعاون بينهم على كافة مستوياتهم الإدارية. والتي تعكس أيضاً اهتمامها بالجوانب المعنوية وحرصها على توفير بيئة العمل المناسبة والايجابية.



٣١ الجوائز

١-٣١ جائزة أكبر مشروع إسكاني (مشروع شمس الرياض) من "ريستاتكس" ٢٠١٧م.

حققت دار الأركان جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية" للعام ٢٠١٧م للمرة الثالثة 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 العقارية التي ترضي العملاء والمستأجرين.

٢-٣١ جائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية" من "ذا يوربيان" ٢٠١٧م.

فازت شركة دار الأركان بجائزة "أفضل نظام حوكمة للشركات في المملكة العربية السعودية" لعام ٢٠١٧م من مجلة "ذا يوربيان" المتخصصة في قطاع المال والأعمال. وتأتي الجائزة اعترافاً بتطبيق دار الأركان لأفضل ممارسات الحوكمة في التعامل مع كافة العملاء والمستثمرين حول العالم، فضلاً عن التزامها بمبادئ الشفافية والإفصاح عن المعلومات وجودة نظام الرقابة الداخلية بها.

٣-٣١ جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية" من "ذا يوربيان" ٢٠١٧م.

حصدت شركة دار الأركان جائزة "الشركة العقارية الأولى في المملكة العربية السعودية" لعام ٢٠١٧م والتي تمنحها مجلة "ذا يوربيان" العالمية والمتخصصة في قطاع المال والأعمال. وأوضحت المجلة أن الرؤية الصائبة والنجاح الباهر لشركة دار الأركان في السوق العقارية السعودية إضافة إلى دورها القيادي في مجالات التطوير العقاري وإدارة الممتلكات والاستثمار العقاري، قد أهلها للحصول على هذه الجائزة بجدارة. وأشادت المجلة بقدرة دار الأركان على ابتكار وتطوير المشروعات المتميزة والوفاء باحتياجات العملاء في ظل بيئة متغيرة، إضافة إلى خدماتها عالية الجودة وقدرتها على تقديم أفضل المنتجات والخدمات العقارية التي ترضي العملاء والمستأجرين.

٤-٣١ جائزة أكبر الشركات العقارية في العالم العربي من "فوربس الشرق الأوسط" ٢٠١٧م

حلت شركة دار الأركان ضمن أقوى ١٠ شركات عقارية عربية في قائمة "فوربس الشرق الأوسط" لأقوى الشركات العقارية في العالم العربي. واعتمدت (فوربس الشرق الأوسط) في تصنيف قائمة أفضل الشركات العقارية المدرجة على المعلومات المستمدة من التقارير السنوية للشركات ذات العلاقة بالإضافة لبيانات أسواق الأسهم. وبناءً على معايير القيمة السوقية والأصول والأرباح والإيرادات.

٥-٣١ جائزتي "أعلى ٢٠ علامة تجارية قيمة" و "أكثر العلامات التجارية تأثيراً" في المملكة العربية السعودية من "Brandz"

٢٠١٧م

احتلت شركة دار الأركان مركزاً متقدماً في قائمتي أكثر ٢٠ علامة تجارية قيمة وأكثر العلامات التجارية تأثيراً في المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٧م ضمن تقرير "BrandZ" لأفضل العلامات التجارية في السعودية، والتي صنفت دار الأركان من الأكثر نجاحاً قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية وأثبتت فعاليتها في خلق تواصل مع المستهلكين باعتمادها شعار "البناء من أجل الحياة" واشتهارها بجودة تصاميمها وقوة إدارة مشاريعها. كما بينت أن الظهور القوي لقطاع العقارات في القائمة يوضح مدى أهمية هذا القطاع ودوره المتنامي في الاقتصاد المحلي.