

دار الأركان

للحياة.

2021
التقرير السنوي

DAR



ولي العهد محمد بن سلمان
بن عبدالعزيز آل سعود

نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع



الملك سلمان بن
عبدالعزیز آل سعود

خادم الحرمين الشريفين

قائمة المحتويات

06

نبذة عن دار الأركان

06 ميثاقنا، رؤيتنا ورسالتنا
08 لمحة عن الأداء

10

كلمة رئيس مجلس الإدارة

12

التقرير الاستراتيجي

12 كلمة الرئيس التنفيذي
14 الأسس الاستراتيجية
15 نموذج عمل الشركة
16 خطط النمو
17 المبادرات الجديدة

18

أصولنا

19 المشاريع الوطنية
26 المشاريع الدولية
33 إدارة الممتلكات والتأجير

36

قطاع العقار في
السعودية

42

الاستجابة لفيروس
كورونا (COVID-19)

44

الاستدامة في
دار الأركان

52

نظرة على الأداء المالي

52 كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
54 أعمال وأنشطة الشركة
54 الشركات التابعة
55 استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة
وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية
55 وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات
56 النتائج التشغيلية
62 نظرة على الديون
64 المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
65 سياسة توزيع الأرباح

66

علاقات المستثمرين

66 أداء السهم
68 التواصل مع المستثمرين
68 أنشطة علاقات المستثمرين
68 بيانات المستثمرين
69 طلبات سجل المستثمرين

70

حوكمة مجلس الإدارة

70 أعضاء مجلس الإدارة
73 الإدارة التنفيذية
76 تشكيل مجلس الإدارة
76 مصلحة وأوراق مالية تعاقدية
وحقوق اكتتاب
77 سجل حضور الاجتماعات
77 لجان المجلس
77 اللجنة التنفيذية
78 لجنة المراجعة
79 لجنة الترشيحات والمكافآت
79 إقرارات مجلس الإدارة

80

المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

84

الحوكمة والتنظيم

84 حوكمة الشركة
85 ما طبق من أحكام لائحة
حوكمة الشركات
85 المكافآت والتعويضات
88 العقوبات والغرامات
89 المراجعة الداخلية

92

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مراجعي الحسابات
المستقلين

نبذة عن دار الأركان



ميثاقنا

دعم التوسع العمراني للمدن السعودية وامتلاك المنازل للمواطنين السعوديين

رؤيتنا

تعزير مكانتنا الرائدة في المملكة كأفضل مطور عقاري، يقدم حلول عقارية رائدة ومبتكرة للسعوديين أينما كانوا

رسالتنا

أن نبني مجتمعات سكنية وبيئات تجارية وثقافية وترفيهية تلبي تطلعات المجتمع السعودي المتطور، معظمين بذلك الفوائد المالية طويلة الأجل لمستثمريننا

لمحة عن الأداء

1994

تأسيس الشركة في 28 ديسمبر 1994م

2005

تحولت دار الأركان لشركة مساهمة بقرار وزاري رقم 1021

2007

إصدار أول صكوك للشركة بقيمة 600 مليون دولار في فبراير 2007 م واستحق في مارس 2010 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي إدراج أسهم دار الأركان في السوق المالية السعودية (تداول)

2013

افتتاح المركز التجاري «القصر مول» في الرياض

2017

إطلاق مشروع برج "فلورنس حبي" في دبي كأول مشروع للشركة خارج السعودية

2018

إطلاق "ميرابيليا" أول مرحلة في مشروع "شمس الرياض" في العاصمة السعودية إصدار صكوك في مارس 2018 م بقيمة 500 مليون دولار ويستحق في أبريل 2023 م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2019

افتتاح 15 صالة عرض سينما VOX في القصر مول إصدار الصكوك العاشرة في أكتوبر 2019م بقيمة 600 مليون دولار ويستحق في فبراير 2025م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي

2020

إصدار الصكوك الحادي عشر في فبراير 2020م بقيمة 400 مليون دولار ويستحق في فبراير 2027م وتم إدراجه في سوق NASDAQ في دبي إطلاق فيردي، ولاكازا، وجيوفاني، وبلازو في شمس الرياض

2021

إعادة إطلاق مشروعنا الجديد في دبي، وهو برج Urban Oasis by Missoni إطلاق مشاريع عالمية جديدة: دار الأركان باجاني تاور في دبي و عابدة في عُمان تسليم أول دفعة من قطع الأراضي في شمس الرياض الشركة الأولى في المنطقة التي تقدم تقنية "إنشاء الخرسانة بالطباعة ثلاثية الأبعاد" إدخال تقنية "إنشاء الخرسانة بالطباعة ثلاثية الأبعاد" في المملكة

رأس مال

10.8
مليار ريال سعودي

أصول بقيمة

32
مليار ريال سعودي

القيمة الدفترية للسهم

17.74
ريال سعودي

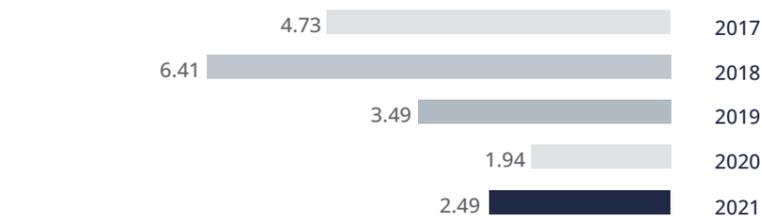
استثمارات في الأراضي والعقارات

(مليار ريال)



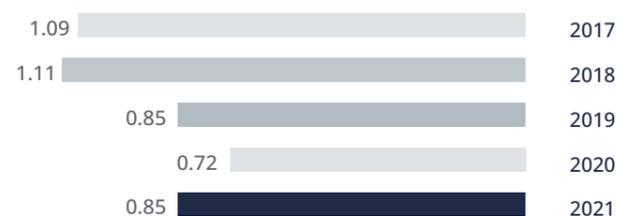
الإيرادات

(مليار ريال)



الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين

(مليار ريال)



كلمة رئيس مجلس الإدارة

” كان عام 2021 عام العودة إلى النمو ونرى مستقبلاً مشرقاً أمامنا، حيث نواصل تطوير عملياتنا وأدائنا من خلال إطلاق المشاريع الجديدة والمبادرات الابتكارية“

تاور بالتعاون مع علامة ”باجاني“ المشهورة بالسيارات فائقة الأداء. بالإضافة إلى توقيع مذكرة تفاهم في عمان لبرنامج تطوير جزء من موقع ”يتي وينكت“، في إطار طموحنا المستمر لمزيد من التوسع الدولي.

لقد استحوذنا أيضاً على حصة مسيطرة في ”كومباس بروجكت كونسلتنج“، مضيفين لإمكانياتنا الاستشارية الهندسية ومهارات تسليم المشاريع، حيث نعول على الاستفادة من النمو القادم في اسواق البناء السعودي والإقليمي.

علاوة على ذلك، حصلنا على التمثيل الحصري لشركة ”COBOD“، الشركة الرائدة عالمياً في طابعات البناء ثلاثي الأبعاد، ستكون دار الأركان أول شركة في المملكة والمنطقة تقدم طباعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) في سوق العقارات.

لقد ركزت الجائحة العالمية العقول على قضايا الاستدامة. إن إحداث تأثير مستدام وقيمة اجتماعية ومالية طويلة الأجل هو في صميم اهداف الشركة. وبالفعل لقد شرعنا في رحلة تحديد استراتيجية الاستدامة لدار الأركان ونحن الآن في طور توضيح مؤشرات الأداء البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

بالنظر إلى المستقبل، وبغض النظر عن حالة عدم اليقين المستمرة حول الجائحة، فإننا متفائلون ونعتقد أن دار الأركان في وضع جيد للغاية لمواجهة الاوضاع الاقتصادية القادمة والاستعانة بقدراتها للاستفادة من فرصة النمو الطويلة الاجل في العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية في السنوات القادمة.

أود أن أعرب عن امتناني وتقديري لعملائنا ومساهميننا والإدارة والموظفين وزملائي في مجلس الإدارة لدعمهم المستمر.

كان عام 2021 عام العودة إلى النمو ونرى مستقبلاً مشرقاً أمامنا حيث نواصل تطوير عملياتنا وادأؤنا من خلال إطلاق المشاريع الجديدة والمبادرات الابتكارية.

انتعش سعر النفط بقوة في العام، حيث فُتحت باقي دول العالم حدودها وعاد الطلب المكبوت إلى السوق، مما أدى إلى بلوغ متوسط سعر خام برنت 71 دولاراً أمريكياً للعام مقارنة بـ 42 دولاراً أمريكياً لعام 2020. وقد اتاح ذلك للميزانية السعودية بتقليص العجز المالي إلى 2.7% من 11.2% لعام 2020، وتحقيق أول فائض لها في الربع الثالث، بالإضافة إلى توقعات بتحقيق فائض قدره 90 مليار ريال لعام 2022.

عاد قطاع العقارات إلى النمو وهو مؤشر رئيسي لصحة الاقتصاد السعودي. وسجل القطاع 193 مليار ريال في إجمالي قيم المعاملات مقابل 159 مليار ريال في عام 2020 بنسبة نمو 21%. بدأ عام 2021 بقوة حيث سجل 56 مليار ريال سعودي في الربع الأول وانتهى العام بنفس القدر من الزخم حيث سجل 52 مليار ريال سعودي في الربع الرابع. بالإضافة إلى ذلك، ظلت الأسعار قوية مع ارتفاع مؤشر أسعار العقارات على أساس سنوي مضطرب مسجلاً نسبة 0.9% في الربع الرابع.

مع عودة الزخم الإيجابي للسوق، شرعت إدارة شركة دار الأركان في التوسع باتجاه محفز للنمو. بحلول نهاية الربع الرابع من عام 2021 حققنا الربع الخامس على التوالي من النمو المتتابع في الإيرادات، مما أسفر عن تحقيق 2.5 مليار ريال سعودي للعام بأكمله بمعدل نمو سنوي يبلغ 28% مقارنة بالعام السابق. كما واصلت هوامشنا اتجاهاتها القوية والتي بدأت منذ عام 2020 حيث بلغ متوسط النسبة 36% في عام 2021.

وقد حافظنا على وضع السيولة القوي لدينا، حيث بدأنا العام بمبلغ 4.9 مليار ريال سعودي، وعلى الرغم من استثمارنا بمبلغ وقدره 2.25 مليار ريال سعودي في تجديد بنك الأراضي لدينا. أنهينا عام 2021 بسيولة تقدر بـ 4.1 مليار ريال سعودي، مما يضعنا في موقف ممتاز للوفاء بجميع التزامات الديون واحتياجات الاستثمار في عام 2022.

من الناحية التشغيلية، استمر التقدم في مشاريعنا في وتيرة متسارعة من حيث المبيعات والبناء. علاوة على ذلك، أطلقنا عدداً من المبادرات الجديدة؛ مجمع فلل فاخر في شمس الرياض مع تصميمات داخلية من تنفيذ أيقونة الموضة ”إيلي صعب“. برجنا الثاني في دبي، دار الأركان باجاني

يوسف بن عبدالله الشلاش رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم التقرير السنوي لشركة دار الأركان للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

بعد البيئة المليئة بالتحديات التي فرضتها الجائحة في عام 2020، كنا نتوقع عودة الأمور إلى طبيعتها في عام 2021. لكن من خلال عدد من المتحورات التي أدت إلى موجة تلو الموجة من ارتفاع معدلات الإصابة، يظل فيروس كورونا سمة بارزة لحياتنا اليوم.

رغم ذلك، وبجهود لا مثيل لها من الحكومة السعودية بقيادة خادم الحرمين الشريفين، صاحب السمو الملكي الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، وولي العهد محمد بن سلمان، تميزت المملكة العربية السعودية بمواجهتها للتحديات التي فرضتها الجائحة الطويلة الامد. سواء كان ذلك من خلال الإدارة الفعالة لحملات التلقيح، أو إطلاق وسائل تعتمد على التقنيات الحديثة مثل تطبيقي توكلنا وصحتي أو النهج الحذر لفتح الأماكن العامة، ورفع قيود السفر وإعادة الاقتصاد إلى وضع شبه طبيعي متجاوزاً فترة الحظر الصعبة وقيود التباعد الاجتماعي، وبذلك حققت الحكومة السعودية نمواً في الناتج المحلي الإجمالي يُقدر بنحو 3.2% لعام 2021. ومع اكتساب الانتعاش زخماً، من المتوقع أن يتوسع الاقتصاد بنسبة تزيد عن 7% في عام 2022.



التقرير الاستراتيجي

كلمة الرئيس التنفيذي

”عندما ننظر إلى عام 2021، يمكننا أن نقول بأننا لم نتصدى للجائحة فحسب، بل أرسينا الأسس بشكل فعال لسنوات عديدة من النمو في المستقبل“



أناند راهيجا
الرئيس التنفيذي

في عام 2021 وعلى الرغم من استمرار سيطرة جائحة فيروس كورونا على العالم، فقد تطور وضعنا الاستراتيجي من حالة التصدي للجائحة إلى وضع العودة للنمو. فقد بادرننا إلى تحقيق أهداف النمو لدينا وذلك كان بدون إغفال مسؤوليتنا عن حماية موظفينا ودعم عملائنا والتفاعل بأمان مع جميع أصحاب المصلحة لدينا.

تجاوز سوق العقارات السعودي أسوأ حالات عدم اليقين التي سببتها الجائحة والضريبة المرتبطة بالمعاملات العقارية بحلول نهاية عام 2020. بدأ عام 2021 بأساس متين مع نمو قيمة المعاملات في جميع أنحاء السوق مدعوماً بارتفاع الاسعار في معظم المناطق. وقد سمح ذلك لإيراداتنا بالعودة إلى النمو حيث قدمنا تحسينات متتالية في الإيرادات، طوال عام 2021، وحققنا 2.5 مليار ريال سعودي من إجمالي الإيرادات، ونمو سنوي بنسبة 28% مقارنة بعام 2020.

علاوة على ذلك، وبما ان عملياتنا لم تعد تتعطل بسبب فترات الحظر والقيود الاحترازية، فقد تمكنا من تسريع برامج البناء في مختلف مشاريعنا. أبرزها: في شمس الرياض وهو مشروعنا الرئيسي في العاصمة الرياض، حيث جميع المناطق هي قيد البناء وقد تجاوزت 50% من نسبة الإنجاز، بينما تم الانتهاء من منطقتين بشكل شبه كامل. كذلك، أطلقت شمس العروس في جدة مبيعاتها في الربع الثاني والإنشاءات تسير بوتيرة سريعة.

أعدنا أيضاً إطلاق برج دبي تحت مسمى اربان اوايسيس بالتعاون مع ميسوني، لتقديم تصاميمهم الفريدة من الفخامة من ميامي إلى دبي.

يسير البناء بشكل جيد ونحن فخورون بإخباركم بوصول أعمال الخرسانة إلى الطابق 28 من أصل 34 مع نهاية ديسمبر 2021. في المنطقة الشرقية، قدمنا التصميم المبدئي لمشروع جمان إلى هيئة التطوير بالنسبة للمرحلة الأولى والتي تبلغ مساحتها حوالي 3 ملايين متر مربع. حيث اقترحت دار الأركان تصميم فريد للسعوديين، قائمة "على الماء" للاستفادة من القيمة السياحية لأشجار المانغروفز الأصلية، مع بناء المنازل على ركائز مرتفعة، على غرار جزر المالديف. نتطلع إلى الحصول على التصاريح اللازمة لبدء أعمال البناء لهذا المشروع الجديد والمثير.

بدأنا نهجا جديدا لتطوير الأعمال في عام 2020، حيث مفهوم تحديد الفرص الاستثمارية لإطلاق المشاريع الجديدة والمبادرات المبتكرة بدء بتحقيق النتائج. وبذلك أطلقنا مشروعنا الثاني في دبي، دار الأركان باجاني تاور بالتعاون مع مصمم السيارات الخارقة باجاني الذي جلب مفاهيمه التصميمية الرائدة إلى قلب مدينة دبي. كما وقعنا مذكرة تفاهم مع شركة عمران في سلطنة عمان فيما يتعلق بتطوير متعدد المراحل لجزء من موقع قمة التل في دبي وينكت.

علاوة على ذلك، حصلنا على الحقوق الإقليمية الحصرية لشركة كوبود، الشركة الرائدة عالمياً في طابعات البناء ثلاثية الأبعاد. حيث سنقوم ببناء أول نموذج وحدات في مشروع شمس الرياض. استحوذنا أيضاً على كومباس بروجيكت كونسلتنج وهي شركة استشارية إقليمية رائدة في إدارة المشاريع والتكاليف، مما يعزز قدراتنا في إدارة المشاريع.

عندما ننظر إلى عام 2021، يمكننا أن نقول بأننا لم نتصدى للجائحة فحسب، بل أرسينا الأسس بشكل فعال لسنوات عديدة من النمو في المستقبل.

أغتنم هذه الفرصة لأتقدم بخالص الشكر لمجلس إدارتنا على دعمهم المستمر وتوجيههم كما اشكر فريق الإدارة والموظفين في شركة دار الأركان لتفانيهم وعملهم الدؤوب.

الأسس الاستراتيجية

تتمتع دار الأركان بخبرة عميقة في السوق السعودي وتاريخ طويل سمح لها بتقديم نموذج عمل فعال.

تفعيل واستثمار الأراضي العقارية لتحقيق عوائد عالية

- لدى شركة دار الأركان محفظة مميزة من الأراضي العقارية.
- نحن نهدف إلى الاستفادة من محفظتنا العقارية وتحقيق أقصى العوائد الممكنة.

تحقيق أقصى العوائد للمساهمين

- باعتبارها شركة رائدة مدرجة في سوق الأسهم السعودية (تداول) فإن دار الأركان تسعى جاهدة لتحقيق أعلى العوائد لمساهميها، مع عدم إغفال المصلحة العامة.

الابتكار هو جوهر هويتنا

- في المنتج من خلال توفير مجتمعات عمرانية متكاملة وبيئات طموحة ومتطلعة نحو الأفضل.
- في التوزيع من خلال تطبيق أساليب التسويق المتطورة.
- في التمويل من خلال تقديم حلول تمويلية متكاملة.

جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات البشرية

- نحن واثقون أنه لا يمكن النجاح بدون تحقيق أخلاقيات عمل مثالية والتفاني من قبل موظفينا المخلصين.
- نحن نؤمن وبشدة بدور وقيمة رأس المال البشري لتطوير وتحقيق النجاح لكل من شركة دار الأركان والمملكة العربية السعودية بشكل عام.
- نحن ندعم مشاركة المرأة في القوة العاملة ونفخر بسجلنا بذلك.
- نحن نتيح التدرج الوظيفي وفرص التدريب لموظفينا.

ينصب تركيزنا على خدمة عملائنا السعوديين في الداخل والخارج

- تهدف شركة دار الأركان إلى أن تكون الشريك العقاري المختار للمستثمرين السعوديين، سواء كان ذلك للمسكن الأساسي في المملكة، أو في أماكن أخرى حيث يبحثون عن مساكن ثانية أو عوائد استثمارية جذابة.

الحفاظ على هيكل رأس المال منظم وفعال مدعوم بعلاقات ممتازة مع أسواق المال العالمية

- إدارة المركز المالي للشركة بصورة متحفظة مع التركيز على السيولة والمرونة.
- تعد شركة دار الأركان رائدة في أسواق الائتمان للشركات في المملكة العربية السعودية وتواصل شراكتها مع المستثمرين في الصكوك العالمية لدعم إمكانية الحصول على رأس مال للنمو.

نموذج عمل الشركة

الاستثمار في الاراضي

- امتلاك قطع أراضي استراتيجية مع رؤية طويلة الأجل لاتجاهات التنمية العمرانية في المدن الرئيسية.
- إضافة قيمة إلى الاراضي من خلال أعمال البنية التحتية والتخطيط الرئيسي قبل البيع عن طريق السماسرة ومباشرة صغار المطورين.

التطوير العقاري

- امتلاك قطع الأراضي وتخصيصها لأغراض التطوير.
- التصميم: المخطط العام الأولي والتفصيلي.
- البناء: إدارة المشروع مع المقاولين مع التركيز على مراقبة التكاليف ومعايير الجودة.
- البيع: من خلال فريق المبيعات المباشرة والتعاون مع الوكالات العقارية لتقديم نموذج بيع على الخارطة.

إدارة الممتلكات والتأجير

- إدارة القصر مول في الرياض أحد أهم أصولنا التأجيرية.
- إدارة المرافق التجارية والسكنية في مجمع باريزيانا.



المبادرات الجديدة

لأول مرة، يستحوذ مطور سعودي على شركة استشارية إقليمية لإدارة المشاريع، لتعزيز مجموعة مهارات الوصول إلى السوق وتسليم المشاريع. منذ إنشائها في عام 2014، اعتمدت كومباس على خبرتها الواسعة في تقديم الخدمات الاستشارية وأدوات إدارة المشاريع المتطورة لتخطيط المسار الأكثر كفاءة لنجاح المشروع، والتغلب على القيود والعقبات لتسليم المشاريع بفعالية وكفاءة لعملائها.

الشراكة مع شركة الاستشارات "كومباس بروجيكت كونسلتنج"

وسائل البناء العصرية (الطباعة ثلاثية الأبعاد وتسليم التصميم المستدام)

بالتعاون مع COBOD، الشركة الرائدة عالمياً في طباعة البناء ثلاثية الأبعاد، ستكون دار الأركان الأولى في المملكة والمنطقة التي تقدم طباعة الخرسانة ثلاثية الأبعاد (3DCP) في سوق العقارات. تعد طباعة 3DCP طباعة واعدة قادرة على طباعة وحدات سكنية كبيرة الحجم وسيتم تشغيلها فقط من قبل فريق من المتخصصين السعوديين بنسبة 100%. من خلال برنامج 3DCP، لن يتغير سوق العقارات من خلال زيادة الكفاءة والجودة والنمو فحسب، بل سيؤدي أيضاً إلى تمكين المواهب الوطنية. سيتم بناء أول فيلدين نموذجيتين في مشروع دار الأركان شمس الرياض.



خطط النمو

سعيًا لتحقيق أهدافنا وركائز الشركة الاستراتيجية يقود قسم تطوير الأعمال لدى شركة دار الأركان عملية تعزيز آلية إطلاق المشاريع الجديدة.

تحديد الفرص

- بناء آليات تطوير الأعمال
- تحديد "الأراضي البيضاء" لإمكانات التنمية المشتركة
- تسليط الضوء على المشاريع المتعثرة التي تحتاج إلى إعادة هيكلة
- استخراج البيانات من منصة اعتماد لتحديد المبادرات والفرص الحكومية الرئيسية
- تطوير قاعدة بيانات رئيسية (master tracker) لمتابعة الأراضي المناسبة للتطوير
- النظر في امكانيات التطوير المتكامل بالإضافة الى البرامج، المشاريع و الإداره التجارية

استهداف المشاريع الاستراتيجية

- القيام بالأبحاث والدراسات الموجبة للمشاريع لتقدير حجم الفرص
- التواصل مع المنظمات والمستثمرين لفهم احتياجاتهم وبناء علاقات معهم
- إجراء دراسات الجدوى لتأكيد خيارات الشراء والتطوير؛ DFOT, DBOT, BLT, BOT, JDA.
- تطوير خطط الأعمال الاستراتيجية والمشاريع مع الاستفادة من الخبرة العقارية الواسعة
- تحديد امكانية استخدام طرق البناء الحديثة للمشاريع المختارة
- استهداف المشاريع السكنية أو المتعددة الاستخدامات، بما في ذلك الضيافة والترفيه والأطعمة والمشروبات
- البحث عن فرص الشراكة

عملية إتمام صفقات المشاريع

- وضع استراتيجيات "الكسب" لجميع الأطراف
- تطوير استراتيجية التفاوض مع مراعاة المخاطر والعوائد المحتملة
- تنفيذ إطار تطوير تجاري وقانوني موحد
- تحديد الشركاء المناسبين لكل فرصة
- وضع حدود للتفاوض
- التأكد من وجود الأشخاص المناسبين في المكان و الوقت المناسبين
- إتمام الصفقة.

المشاريع الوطنية



شمس الرياض

الرياض، السعودية

يقع مشروع شمس الرياض في مكان استراتيجي شمال غرب الرياض ومطل على وادي حنيفة ذو المناظر الخلابة. يعد المشروع أحد أكبر مشروعات التطوير للمجتمعات المتكاملة في المملكة ويتكون من مساحة إجمالية قدرها 5 مليون متر مربع، مقسمة على خمس مناطق. بعد بيع المنطقة الثانية بإجمالي مساحة وقدرها 1.8 مليون متر مربع لشركة سابك، حيث أنشأت سابك مجمعا سكنيا لموظفيها، تقوم دار الأركان بتطوير المناطق المتبقية على مساحة وقدرها 3.1 مليون متر مربع.

يستهدف مشروع شمس الرياض شريحة الدخل المتوسط وفوق المتوسط، بينما يقيم شراكات مع العلامات التجارية الكبرى للأزياء مثل روبرتو كافالي، فيرساتشي، وإيلي صعب لتقديم أسلوب حياة فاخر إلى المملكة. يقدم المشروع نموذج متكامل للمجتمع العمراني بما في ذلك العناصر المتكاملة من سكني وتجاري، وفندقي، وترفيهي، ورياضي، وطبي، وتعليمي. أولت الخطة الرئيسية اهتمامًا خاصًا لإنشاء تفاعل متناسق مع الوادي، مما يوفر مناظر بانورامية رائعة والعديد من المسارات العامة للاستمتاع بهذا الموقع الفريد.

تعد شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة رائدة في تطوير المجتمعات العمرانية الضخمة ذات الاستخدام المتعدد، من مشاريع تطوير سكنية أو تجارية أو تجارة التجزئة.

أصول الشركة

المشاريع



شمس الرياض (يتبع)

يتم بيع المناطق المتبقية مباشرة على الخارطة للمشتريين النهائيين، في إطار برنامج وافي وجاري العمل على إنشاء البنية التحتية، فيما يلي تفاصيل آخر التطورات كما في نهاية عام 2021:

تم تنفيذ أكثر من 50% من البنية التحتية عبر المخطط الرئيسي

تطورات في تنفيذ البنية التحتية

مجمع إيلي صعب المسور

أراحت دار الأركان الستار عن مشروع مجمع مسور ذي علامة تجارية، مع تصميمات داخلية للفلل من تنفيذ إيلي صعب. تم الانتهاء من تصميم الفلل الفاخرة المطلة على وادي حنيقة على مساحة 90 ألف متر مربع في شمس الرياض. حيث سيقدم إيلي صعب لمسائه الإبداعية حول عناصر التصميم الداخلي للمشروع.

تم تشييد سبع فيلل نموذجية لكبار الشخصيات وجاري العمل على تجهيزها، وتعتبر التصميمات الداخلية التي تحمل علامة فيرساتشي وروبرتو كافالي اثنتين من هذه العلامات التجارية

الفلل النموذجية

فلل مجسمات مطبوعة ثلاثية الأبعاد

وفي انجاز هو الأول من نوعه على المستوى الإقليمي، تقدم دار الأركان أول استخدام لتقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد للإنشاءات (3DCP) التي ستسرع من عملية البناء مع تعزيز السلامة وتقليل الهدر والأخطاء. يجري حالياً إعداد أول نموذجين للفيلتين في منطقة شمس الرياض 4B، بمساحة بناء تبلغ 330 متراً مربعاً لكل فيلا.





قصر خزام

جدة، السعودية

في عام 2021، تم الانتهاء من تصميم البنية التحتية للمرحلة الأولى، وتم تعيين المقاول. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء من التصميم الأولي للمبنى النموذجي ج + 7 والموافقة عليه، وتم إصدار الرسومات الهندسية الكاملة وهي جاهزة للبناء.

نحن في انتظار الموافقات النهائية لبدء بناء المرحلة الأولى.

تأسست شركة خزام العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، ليكون مقرها الرئيسي في مدينة جدة، وتمتلك فيها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني نسبة 33.5% وشركة دار الأركان للمشاريع ما نسبته 66.5%. سيتم بناء المشروع على مساحة أرض إجمالية تبلغ 4,129,492 مترًا مربعًا وتقسّم على 5 مراحل، ويتكون من مباني ذات استخدام متعدد ومناطق تجارية ومواقع سياحية ومرافق دعم.

يقدم المشروع مفهومًا للمعيشة يتضمن مساكن مريحة وبأسعار معقولة من مباني ج + 7، جنبًا إلى جنب مع جميع المرافق والمناطق التجارية اللازمة لخدمة سكان المنطقة.



شمس العروس

جدة، السعودية

في 14 مارس 2021، تم إطلاق المشروع، وتم الحصول على الموافقات الخاصة بدراسة العواصف والصرف الصحي ومياه الشرب والطرق والانتهاج من ترسيم حدود المنطقتين (ج) و (د). تم الانتهاء من حوالي 50% من أعمال البناء في الموقع حتى نهاية عام 2021.

تتضمن الخطة الرئيسية لشمس العروس تطوير مجمع تجاري، والذي يهدف إلى تقديم تجربة مميزة للبيع بالتجزئة والأطعمة والمشروبات تقع على طول الطريق الشرقي، والتي ستوفر عند اكتمالها الخدمات لسكان المشروع.

شمس العروس هو من مشاريع المجتمعات السكنية المكتملة التخطيط، ويتمتع بموقع استراتيجي في مدينة جدة شرقي وسط المدينة، على امتداد شارع فلسطين، أحد أهم الطرق التجارية الحيوية. يمكن الوصول إلى الموقع من شمال شارع فلسطين، ويبعد حوالي 5 كيلومترات من تقاطع طريق فلسطين مع طريق الحرمين، ويربطه طريق الملك عبد الله من الجنوب.

إجمالي مساحة الأرض هي تقريبا 863,000 ألف متر مربع موزعه على 4 مناطق بالإضافة إلى مجمع محلات تجارية لتقديم الخدمات الضرورية لسكان المشروع والمنطقة. يضم المشروع مجموعة متنوعة من البنايات السكنية والبنايات متعددة الاستخدامات، وتتميز المناطق السكنية في المشروع بتصاميم عصرية متنوعة ومتناسقة في الوقت ذاته، مع مساحات متعددة للشقق والفلل.



جزيرة جمان

المنطقة الشرقية، السعودية

(المارينا والمساجد والمتنزهات ومركز الغوص في دار الأوبرا وغيرها من المرافق المجتمعية). من المتصور أن تكون إمكانية الوصول من وإلى الجزيرة عن طريق القوارب والعبارات بالإضافة إلى الجسور مما يخلق وجهة فريدة جذابة لبيئة معيشية عالية الجودة.

تم تقديم التصميم المبدئي لهيئة تطوير منطقة الشرقية في الربع الثالث من عام 2021، وفي انتظار الموافقة للمضي قدماً في المستندات المطلوبة للتصاريح.

يقع مشروع جمان في موقع استراتيجي في المنطقة الشرقية ويطل على شواطئ الخليج العربي بين مدينتي الدمام ورأس تنورة ويمتد على مساحة مستصلحة تبلغ حوالي 8.2 مليون متر مربع.

بالنسبة للمرحلة الأولى، أنشأت دار الأركان رؤية جديدة لتطوير مجتمع سكني على مساحة تقارب 3 ملايين متر مربع، يضم العديد من المكونات السكنية (المبينة على ركائز / كالموجودة في جزر المالديف مع الجسور الخشبية والسيارات الكهربائية وما إلى ذلك) لتسليط الضوء على مزارع المنغروف الموجودة وإضافة الجزر لتشكيل وجهة سياحية. سيضم المشروع مجموعة من الخدمات التجارية والضيافة العامة والمرافق



دار المشاعر

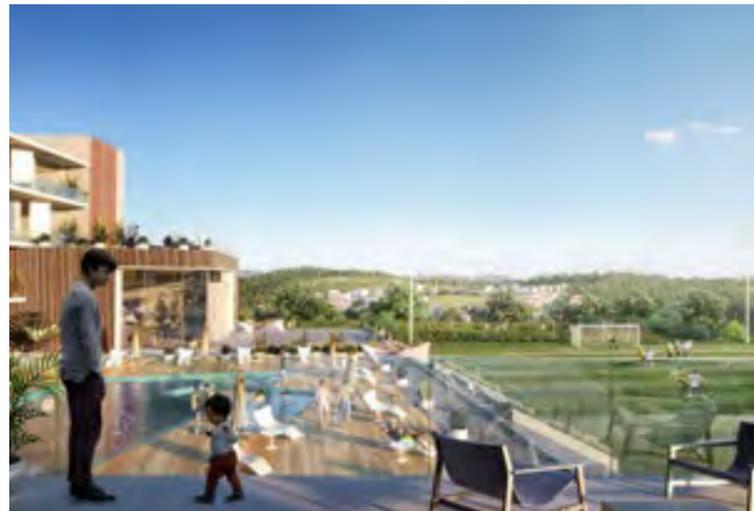
مكة، السعودية

رياضية، بالإضافة إلى اماكن التسوق من محلات السوبر ماركت إلى المتاجر والمقاهي الحصرية.

في عام 2021، تم الحصول على جميع الموافقات الخاصة بالتجديدات، وتم الانتهاء من مجموعة التصميم الكاملة للأرضيات والطوابق النموذجية، وقد بدأ البناء في الموقع ومن المتوقع أن ينتهي في الربع الثالث من عام 2022. كما تم اكتمال شقة العرض وهي مفتوحة للعامة.

عرف سابقاً باسم أبراج العزيزية، حيث كان مجمع الأبراج السبعة مؤجراً إلى مدينة الملك عبد الله الطبية لأكثر من عقد من الزمن. بعد استعادة المجمع من المستأجرين في عام 2021، جاري العمل على تجديده إلى مستوى عالي ليتم بيعه في السوق تحت علامته التجارية الجديدة دار المشاعر. يقع المشروع في منطقة العزيزية الجنوبية على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز (طريق الهدا) ويمتد على مساحة أرض تبلغ 6,300 متر مربع بالقرب من طريق الملك خالد ومستشفى علوي تونسي، كما يبعد مسافة 8 دقائق فقط بالسيارة عن الحرم.

تضم الأبراج السبعة المعاد تصميمها 314 شقة و6 بنتهاوس مع أحدث وسائل الراحة، أمن على مدار 24 ساعة، منطقة ألعاب للأطفال، صالات



المشاريع الدولية



سدرة

سراييفو، البوسنة

بحلول منتصف عام 2021، بدأت الحملات التسويقية والمبيعات على الخارطة وتم تنفيذ حجوزات واتفاقيات البيع للأراضي السكنية.

تعد شركة دار الأركان هي المطور الرئيسي لمشروع تبلغ مساحته 500 ألف متر مربع في البوسنة والذي يعتبر أكبر مشروع تطوير عقاري منفرد في البلاد. يقع الموقع في رافني، باريس، على بعد 38 كم خارج سراييفو، عاصمة البوسنة والهرسك. يهدف المشروع إلى توفير 443 قطعة أرض من فيلات سكنية منخفضة الارتفاع لقضاء العطلات ومنطقة تجارية وفندق ومرافق ترفيهية. يستهدف المشروع المواطنين السعوديين ودول مجلس التعاون الخليجي الباحثين عن عقارات لقضاء الإجازة الصيفية في أوروبا.



Urban Oasis by Missoni

دبي، الإمارات العربية المتحدة

بحلول نهاية عام 2021، لا يزال البناء مستمرًا حيث تم الانتهاء من أعمال الخرسانة حتى المستوى 28 متبوعًا بمواسير الصرف إلى المستوى 24، وأشغال الميكانيك والكهرباء والسباكة إلى المستوى 12 وإغلاق الواجهة في المرحلة الأولى.

(Urban Oasis by Missoni)، أول مشروع تطوير عقاري دولي للشركة، تم إطلاقه في ديسمبر 2017. بقيمة تطوير إجمالية قدرها 948 مليون ريال سعودي ويتألف من 457 وحدة. يتميز برج Urban Oasis by Missoni ذو العلامات التجارية بتصميمات شقق مخصصة وتصميمات داخلية مصممة من قبل ماركة الأزياء الشهيرة ميسوني مع إطلالات على قناة المياه والوصول إلى ممشى قناة دبي وسهولة القرب من مناطق الجذب الرئيسية في وسط مدينة دبي.



دار الأركان باجاني تاور

دبي، الإمارات العربية المتحدة

يجمع التصميم الفائق الحدائق مع التصميمات الداخلية لباجاني بين الأسلوب العصري والاحياء من التقاليد المحلية للفوض وصيد اللؤلؤ، مما يخلق بيئة من الأناقة الرائعة. تم الانتهاء من البرج مؤخرًا. ستقوم دار الأركان بإعادة تجهيز المشروع ليعكس التصميمات الداخلية فائقة الفخامة من قبل باجاني.

تم إطلاق المشروع من قبل دار الأركان في 15 ديسمبر في حدث فاخر في دبي بحضور المصمم الشهير هوراسيو باجاني.

دار الأركان باجاني تاور هو مشروع سكني فريد من نوعه مع أول تصميمات داخلية في العالم من قبل باجاني (الشركة الإيطالية لتصنيع السيارات الفاخرة). يقع هذا المبنى في موقع استراتيجي على القناة في منطقة الخليج التجاري في وسط مدينة دبي. يتصل هيكل البرجين التوأمين من خلال 6 منازل تاون هاوس (فيلات) مميزة مع ساحة مفتوحة رائعة تشكل مكانًا مثاليًا للقاء الأصدقاء. مع إطارات النوافذ الممتدة من الأرض إلى السقف والمناظر الخلابة، يعتبر دار الأركان باجاني تاور عملاً فنيًا مصممًا خصيصًا لإضفاء الإضاءة المثالية على مساحة المعيشة.

إدارة الممتلكات والتأجير



باريزيانا

الرياض، السعودية

الوصول إلى الجهات الحكومية الرئيسية والمنطقة التجارية المركزية بكل يسر وسهولة. وقد تم تأجير 90% من إجمالي الوحدات المعدة للإيجار حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021.

يعتبر مجمع باريزيانا التأجيري من أهم مشاريع شركة دار الأركان في المملكة يقع المشروع في حي السويدي بمدينة الرياض، ويمتاز بتصميمه الحديث ومخطته الرحب الذي يناسب أسلوب حياة الأسر ذات الدخل المتوسط كما يلائم متطلبات الجهات الحكومية والمؤسسات والشركات التجارية. وبفضل موقعه المحاذي لطريق الملك فهد، يوفر لقاطنيه ميزة



عايدة

مسقط، عُمان

بنسبة 92% مع الضيافة الراقية بنسبة 6% وقطاع داعم من البيع بالتجزئة. سيتم تنفيذ المشروع على مراحل على مدى 10 سنوات مع وجود خطة لإطلاق مرحلة واحدة في السنة. من المقرر أن يبدأ التصميم في يناير 2022.

في ديسمبر 2021، وقعت دار الأركان مذكرة تفاهم مع عمران لتطوير 3.5 مليون متر مربع من جزء من موقع قمة التل في عايدة - مسقط. سيضم المشروع 750,000 متر مربع من المساحة الإجمالية المخصصة للاستخدامات المتعددة. تشكل الأصول السكنية الجزء الأكبر من البرنامج



أبرز العلامات التجارية في القصر مول



القصر مول

الرياض، السعودية

بحلول نهاية عام 2021، وصل معدل الإشغال إلى 95% مقارنة بـ 91% في عام 2020. شمل المستأجرين الجدد في عام 2021: البيك وبنك SIB وكوستا كافييه والعربية (للدعاية والإعلان). شهد عام 2021 ارتفاعاً في الإقبال خاصة في نهاية العام مع تخفيض اشتراطات التباعد الاجتماعي، حيث بلغ إجمالي الإقبال 6 ملايين زائر، بزيادة قدرها 21% مقارنة بعام 2020.

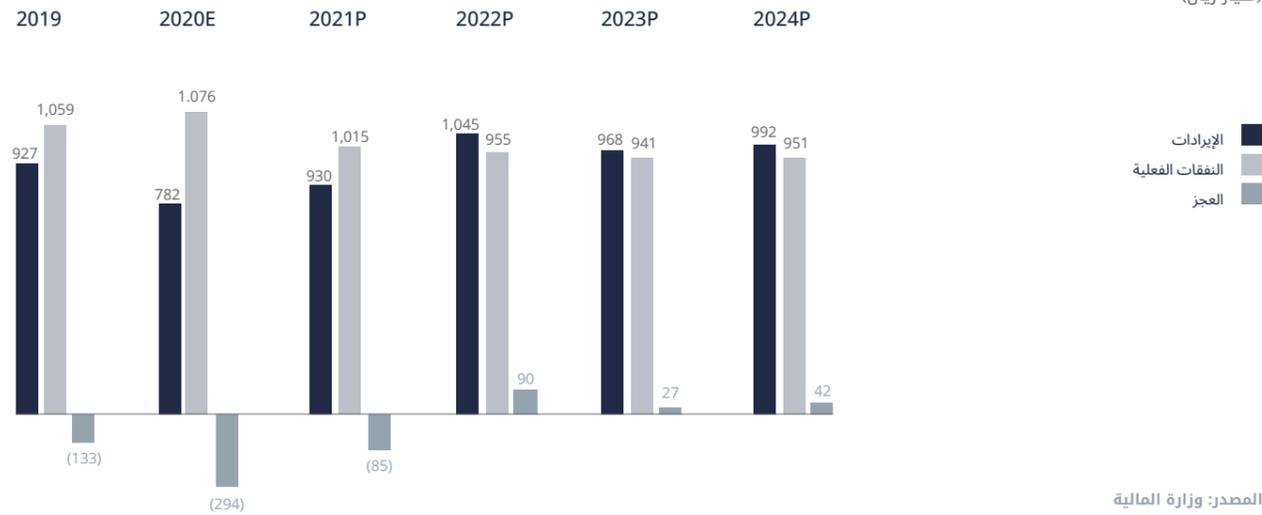
يوفر القصر مول بحلته الحديثة والمتطورة مقصداً للتسوق والترفيه لسكان وسط وجنوب وغرب الرياض على مساحة إجمالية 220,000 متر مربع منها محلات التسوق الأساسية بالإضافة إلى مكانا للترفيه، والمطاعم والمقاهي بالإضافة إلى 15 صالة سينما ومركز للبولينغ. يوفر المول لزواره بيئة حديثة ورحبة تعد مكانا للترفيه العائلي.

قطاع العقار في السعودية

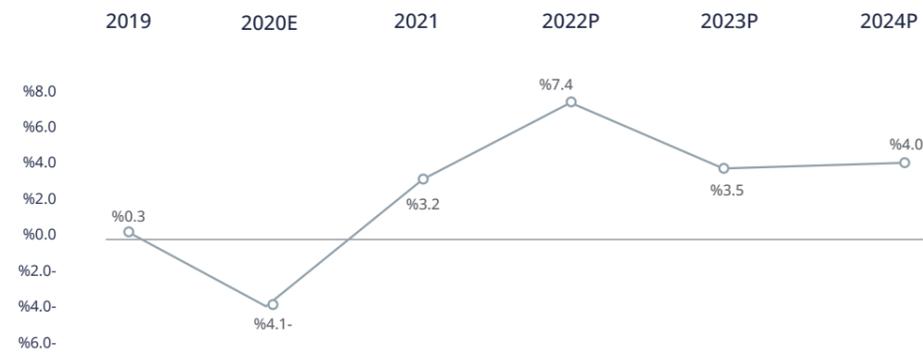
سيطر الحظر وانهيار أسعار النفط ورفع الضرائب على عام 2020. في المقابل، شهد عام 2021 انفتاحًا تدريجيًا للاقتصاد، استمر بغض النظر عن المتغيرات الجديدة للفيروس، كما شهد زخمًا متزايدًا في أسواق النفط الخام ونموًا في القطاعات غير النفطية، وكل ذلك دعم العودة إلى النمو الاقتصادي وتقليص عجز الميزانية. تم خفض العجز الذي يبلغ 294 مليار ريال سعودي في عام 2020 إلى 85 مليار ريال سعودي في عام 2021 والتوقعات بفائض 90 مليار ريال سعودي في عام 2022.

الأداء المالي

(مليار ريال)

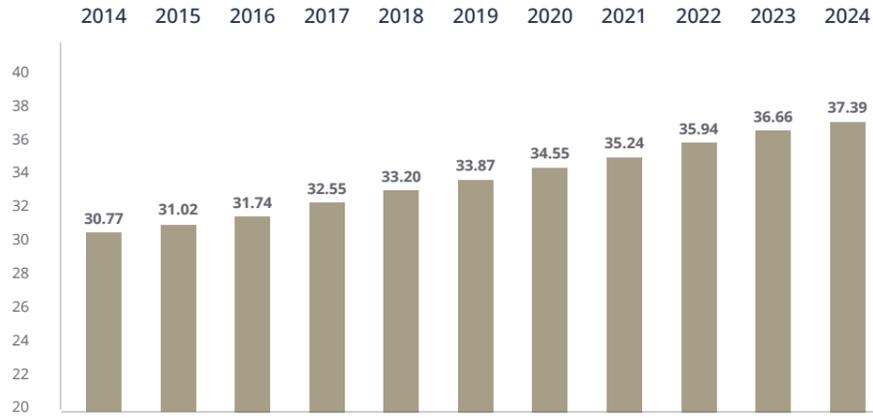


الزيادة في الناتج المحلي



على الرغم من أن عام 2021 لم يكن نهاية الجائحة، وشهد في الواقع عددًا من الآمال الزائفة التي تلاشت مع ظهور متغيرات جديدة، إلا أن الظروف الاقتصادية الأساسية قد تحسنت بشكل ملموس.

التعداد السكاني (مليون)



المصدر: إحصائيات صندوق النقد الدولي

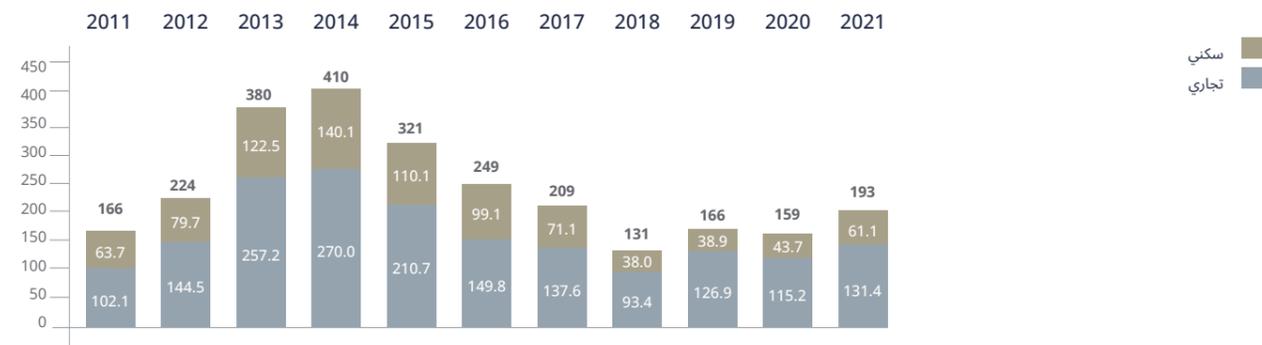
العجز الهيكلي في العرض

مر سوق الإسكان في السعودية بمرحلة من ضعف العرض، مما أدى إلى توسيع الفجوة بين الطلب الأساسي على الإسكان والعرض المتاح. تشير إحصائيات وزارة الإسكان إلى أن الطلب التراكمي الذي لم تتم تلبية يبلغ 1.45 مليون وحدة، مع إضافة السعودية حوالي 90 ألف أسرة جديدة سنويًا، فإن هذه الفجوة سيصعب سدها.

بعد التراجع الذي دام 5 سنوات من 2014 والعودة قصيرة الأجل للنمو في 2019، حيث سجلت قيمة المعاملات 166 مليار ريال سعودي، انخفض حجم المعاملات في 2020. في عام 2021 عدنا إلى النمو القوي الذي حقق 193 مليار ريال سعودي أو نمو بنسبة 21% مقارنة بعام 2020.

قيمة المعاملات العقارية في المملكة العربية السعودية

(مليار ريال)



المصدر: وزارة العدل

العقارات السعودية - مستقبل مشرق

تجاوز سوق العقارات السعودي معظم الآثار السلبية للجائحة، خاصة بعد تعديل ضريبة القيمة المضافة بنسبة 15% التي استبدلت بضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%، والتي تم اعتمادها في أكتوبر 2020.

يمثل سوق العقارات السعودي فرصة نمو طويلة الأجل للتطوير السكني على وجه الخصوص.

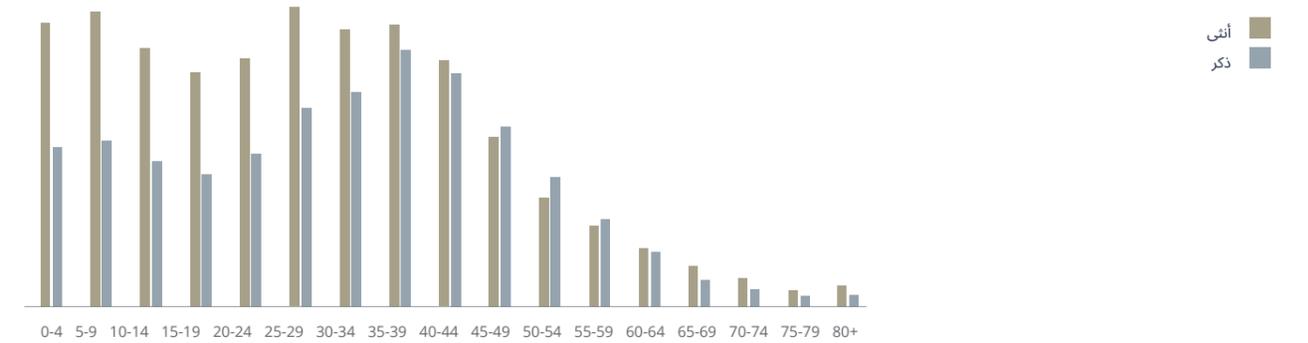
ترتكز محفزات النمو على أربع ركائز:

1. الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية
2. عجز العرض الهيكلي
3. تدني نسبة انتشار ملكية المنازل
4. تركيز الحكومة ودعمها

الاتجاهات الديموغرافية الإيجابية

نسبة السكان الشباب عالية ومتزايدة، إذ يمثل السكان دون سن الثلاثين حوالي 60% من عدد السكان، ومن المتوقع أن يصل إجمالي عدد السكان إلى 37.4 بحلول عام 2024. يؤدي تزايد حركة اليد العاملة وتغيير المعايير الاجتماعية إلى تزايد الطلب على المساكن المخصصة للمهنيين الشباب والأسر المنشأة حديثاً.

التعداد السكاني (الجنس/العمر)



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

انخفاض نسبة امتلاك المسكن

نسبة امتلاك المسكن للمواطنين السعوديين لا تزال منخفضة نسبياً وكانت قد سجلت مستوى 60% مع نهاية عام 2020 ويتوقع أن تبلغ 62% في عام 2025. ولا يزال هدف الرؤية 2030 بلوغ نسبة 70% ليتم تحقيقها بحلول نهاية العقد.

تركيز الحكومة ودعمها

تعمل الحكومة السعودية من خلال وزارة الإسكان وبرنامج رؤية المملكة العربية السعودية 2030، الذي يعتبر الإسكان كواحد من ركائزها الأساسية السبعة، على دعم هذا القطاع بشكل فعال. يعمل الإطار التنظيمي لكل من تسهيل تصاريح التطوير وكذلك إدخال هياكل جديدة مثل البيع على الخارطة على تحسين بيئة التشغيل للمطورين.

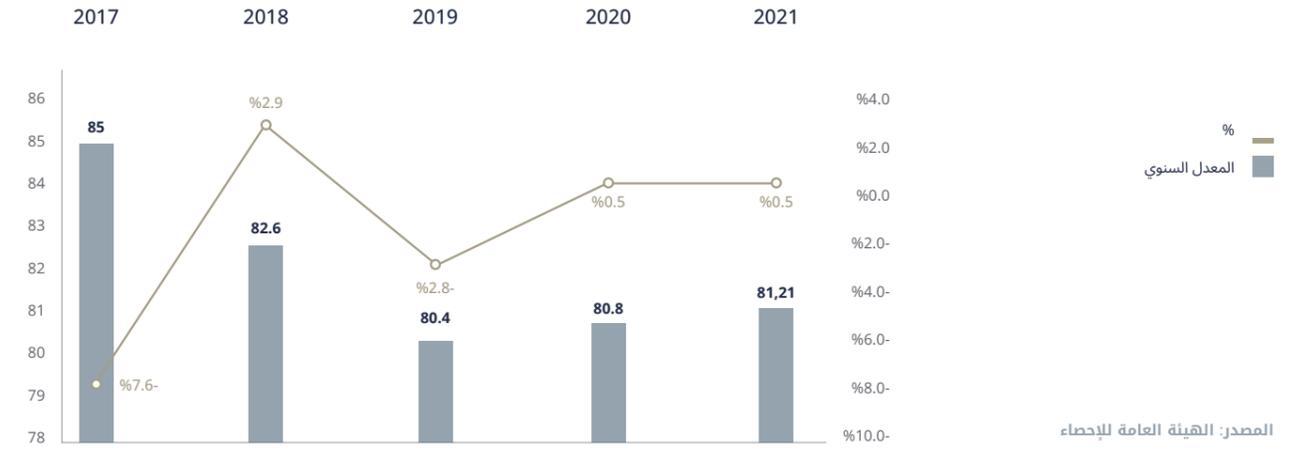
كذلك، تعمل الحكومة بنشاط على تشجيع توفير السيولة والتمويل للسوق من خلال صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري والبنوك.

علاوة على ذلك، تعمل مبادرات الاستثمار المباشر على تعزيز النمو في هذا القطاع، على سبيل المثال، الخطط الطموحة للعاصمة الرياض لتصبح مركزاً صناعياً واقتصادياً للمملكة والمنطقة مع توقع أن يصل عدد سكانها إلى 15 مليون نسمة.

العجز الهيكلي في العرض (يتبع)

أدت الأساسيات القوية للطلب مع عودة النشاط الاقتصادي وإزالة حالة عدم اليقين الضريبي إلى رفع الأسعار في القطاع العقاري. وعززت الاتجاهات السنوية زخمها التصاعدي حيث شهدنا نمو مؤشر الأسعار للعقارات بأكثر من 0.5%.

مؤشر أسعار العقار في السعودية



سلامة الموظفين

مع استمرار تفشي فيروس كورونا (COVID-19) طوال عام 2021، استمرت شركة دار الأركان في تبني أفضل ممارسات الشركات والمبادئ التوجيهية الحكومية في مكافحتها لانتشار هذا الفيروس:

- كان تعزيز توخي الحذر بمثابة حجر الأساس في الاستراتيجية الوقائية المعتمدة.
- * وضع ملصقات ولافتات إرشادية في مواقع استراتيجية في جميع أنحاء المقر الرئيس والمكاتب الفرعية.
- * اشتراط التحصين بالجرعة التعزيزية كشرط لدخول مباني الشركة اعتباراً من فبراير 2022.
- ظلت الإجراءات التشغيلية المتخذة في عام 2020 سارية المفعول للحد من احتمالية انتشار العدوى.
- * تعيين موظفين متخصصين لقياس درجة الحرارة والتأكد من الالتزام بارتداء الكمامة عند جميع مداخل الشركة.
- * توزيع المطهرات المثبتة في جميع الطوابق، وخاصة في الأماكن التي يتواجد فيها الموظفين بكثافة، وتوفير معدات الوقاية الشخصية (الأقنعة والقفازات) لجميع الموظفين.
- * إجراء تطهير منتظم وتنظيف عميق للمباني.

استمرارية الأعمال

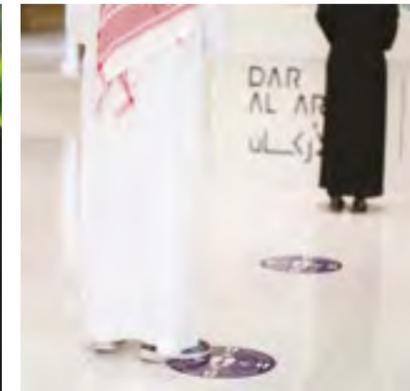
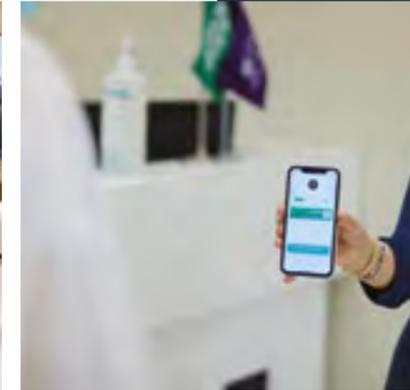
واصلت دار الأركان استثماراتها في حلول تقنية المعلومات التي بدأت في عام 2020 لتعزيز الأتمتة والأمن والاتصال التي من شأنها أن تساهم في تحسين العمليات التجارية.

- الاستمرار في دعم وتوسيع حلول التفاعل عن بُعد للسماح لفريق المبيعات بمتابعة عملية التسويق دون انقطاع مع إمكانية الوصول المباشر إلى عملائهم، وتشمل هذه الحلول الشات بوت (Chatbots) والمحادثات المرئية ومحادثات الواتس أب والبريد الإلكتروني والرسائل النصية القصيرة.
- دعم الاستخدام المتزايد للمؤتمرات المرئية في الأعمال اليومية.
- تعزيز الوضع الأمني لتقنية المعلومات نظراً لزيادة التواصل عن بعد، وذلك من خلال تنفيذ الحلول والرصد الاستباقي لضمان الحد من تهديدات الأمن السيبراني ودعم نقاط الضعف في النظام.
- * ضمان الإتاحة العالية وحماية البيانات والالتزام بمتطلبات الحكومة.
- * الالتزام بمتطلبات الامتثال.

الآثار على سير الأعمال

تحملت دار الأركان العبء الأكبر لتأثير الجائحة في عام 2020. ومع رفع القيود تدريجياً خلال عام 2021 تحسن مستوى النشاط في كل من الأصول التشغيلية وسوق المعاملات العقارية بشكل عام، حيث استعاد القصر مول نشاطه التجاري، وسمح لصالات فوكس سينما بالعمل بكامل طاقتها الاستيعابية مع عدم وجود قيود على التباعد الاجتماعي اعتباراً من أكتوبر 2021.

وبوجه عام، ساعد الانتعاش الاقتصادي في عام 2021 على رفع إجمالي الإيرادات لهذا العام إلى 2.5 مليار ريال سعودي، وهو نمو بنسبة 28% مقارنة بعام 2020.



الاستجابة لفيروس كورونا (COVID-19)

الاستدامة في دار الأركان



الاستراتيجية

دار الأركان في طور تطوير استراتيجية طموحة للاستدامة من شأنها أن تعزز تعهدنا بتقديم قيمة لأصحاب المصلحة لدينا وتضمن تنفيذ التزاماتنا بطريقة منظمة.

تستند استراتيجية الاستدامة إلى خمس ركائز ذات أولوية، تتماشى مع إطار عمل الاستدامة الخاص بنا. هذه الركائز هي: العمل بمسؤولية، معززة بالقيمة العالية، مدعومة بالتكنولوجيا المتقدمة، تقديمها المواهب الفريدة والالتزام بالبيئة. تعزز الاستراتيجية التزامنا برؤية المملكة العربية السعودية 2030 إلى جانب أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة (SDGs) من خلال رسم استراتيجية الاستدامة لدينا مقابل أهدافها الطموحة.

تعتبر الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) في دار الأركان جزءاً لا يتجزأ من بناء منظومة أعمال مرنة توفر قيمة طويلة الأجل لمساهميننا وأصحاب المصلحة الآخرين. نحن نؤمن بأن العمل بمسؤولية تجاه أصحاب المصلحة لدينا هو أمر أساسي لأعمال مربحة ومنتجة ومستدامة.

تعمل دار الأركان على دمج الاستدامة في صميم عملياتها، وتسعى جاهدة للعمل بمسؤولية وشفافية من خلال تجسيد مهمتنا لإنشاء مجتمعات حية وبيئات تجارية تلبى التطلعات المتطورة للمجتمع السعودي مع تحقيق أقصى عوائد للمساهمين.

شرعت دار الأركان في وضع دليل تفصيلي لرصد الأداء البيئي والاجتماعي والحوكمي والاقتصادي وتعزيزه بشكل مستمر.

النقاط الرئيسية للاستدامة

 <p>60% من الموظفين هم من المواطنين السعوديين</p>	<p>زيادة ساعات عمل الموظفين والمقاولين بنسبة 30% و 80% على التوالي منذ عام 2020</p>
<p>رفع نسبة مشاركة الإناث في القوى العاملة إلى 37% عام 2021 مقارنة بـ 30% عام 2020</p>	<p>اعتماد نظام غير ورقي لتقليل النفائات الورقية</p> 
<p>شراكة مع الرائد في الطباعة ثلاثية الأبعاد، COBOD، لتطوير الغلل النموذجية في شمس الرياض</p>	<p>زيادة 60% في ساعات التدريب الخاصة بالصحة والسلامة والبيئة المقدمة للموظفين</p> 
<p>92.3% من المصروفات على الموردين المحليين</p> 	<p>إعادة استخدام وإعادة تدوير 14,000 م3 - 7,000 م3 من النفائات</p>
<p>لم يتم الإبلاغ عن أي حوادث فساد</p>	<p>35% من موظفي الإدارة العلياء من الإناث</p>
<p>عدم وجود خروقات لأمن البيانات</p>	<p>إجراء 6 عمليات تدريب للتصدي لحالات الطوارئ</p> 
<p>رعاية فريق كرة القدم للسيدات الأول بجدة</p>	

التوافق مع أهداف التنمية المستدامة والرؤية الوطنية

التوافق مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة	التوافق مع رؤية السعودية 2030	ركائز دار الأركان				
		الالتزام بالبيئة	تقديمها للمواهب الفريدة	مدعومة التكنولوجيا المتقدمة	مُعززة بالقيمة العالية	العمل بمسؤولية
<p>مجتمع حيوي</p>  <ul style="list-style-type: none"> • إتاحة الوصول إلى معلومات واضحة للموظفين وأصحاب المصلحة على جميع المستويات • تعزيز تدريب وتطوير الموظفين • إجراء تقييمات منتظمة للمخاطر • التوعية بمرض فيروس كورونا وتعزيز بيئة عمل صحية من خلال مراقبة حالات الإصابة بفيروس كورونا • الاستجابة لفيروس كورونا بإعطاء الأولوية للسلامة والرفاهية • زيادة نسبة السعوديين في القوى العاملة إلى 60% • تحديد أهداف لخفض الانبعاثات والطاقة وكثافة استهلاك المياه • تعزيز التنوع البيولوجي من خلال دمج النباتات المحلية في تصميم المناظر الطبيعية 	●	●	●	●	●	
<p>اقتصاد مزدهر</p>  <ul style="list-style-type: none"> • تبني أفضل الممارسات في حوكمة الشركات لتعزيز ثقة ودعم مجتمع الاستثمار المحلي والعالمي • 92.3% من الموردين أصحاب العلاقة هم من الموردين المحليين • استقطاب واستبقاء الكفاءات المتميزة • توظيف خريجين سعوديين جدد من جامعات مرموقة • تقديم برامج تدريبية للموظفين الجدد والوسطاء العقاريين • رفع معدل توظيف الإناث إلى 37% • تشجيع الموظفين على تولي مناصب إدارية عليا في الشركة، حيث تشغل هذه المناصب حالياً 6 سيدات • 40% من القوى العاملة هم من العمالة الوافدة 	●	●	●	●	●	
<p>وطن طموح</p>  <ul style="list-style-type: none"> • زيادة عدد النفائات المعاد تدويرها والمعاد استخدامها • تحديد أهداف لزيادة الفعالية المادية • تنفيذ الحلول البيئية في تصميم المباني • تطبيق تقنية بيئية جديدة في مخططاتها الرئيسية • تنفيذ استراتيجيات ترشيد استهلاك المياه واستهداف الاستخدام الأمثل للمياه 	●	●	●	●	●	

مصفوفة الأهمية النسبية

يتم عرض نتائج تقييم الأهمية النسبية لدينا في المصفوفة أدناه.

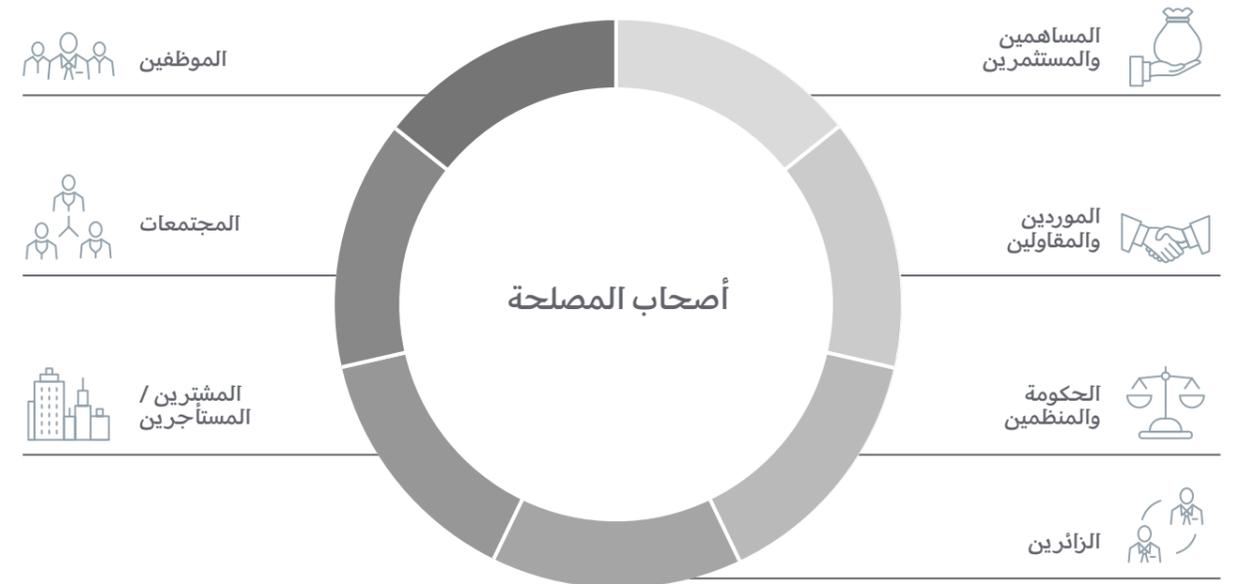
مصفوفة الأهمية النسبية



الاستدامة في دار الأركان

إشراك أصحاب المصلحة

إن ممارساتنا التجارية وأولويات الشركة تستنير بتحديد وفهم آراء واهتمامات أصحاب المصلحة المتنوعين في دار الأركان، المذكورين أدناه. نتواصل بانتظام مع مختلف أصحاب المصلحة لدينا من خلال قنوات الاتصال المتنوعة لتلقي الآراء وتبادل وجهات النظر ومواصلة الحوار.



تقييم الأهمية النسبية

في دار الأركان، نسعى باستمرار لتحديد والاستجابة للمسائل العالمية والإقليمية الحالية والناشئة التي من المحتمل أن تشكل مخاطر، أو فرصاً لأعمالنا وأصحاب المصلحة الرئيسيين.

في عام 2021، أجرينا تقييماً للأهمية النسبية لتحديد المجالات ذات الأولوية للمؤسسة وأصحاب المصلحة. ولتحقيق ذلك، أجرينا بحثاً أقطاع العقار وتقييمات معيارية ودمجنا آراء أصحاب المصلحة لدينا وراجعنا النتائج داخل إدارة دار الأركان لتطوير قائمة تضم 15 موضوعاً رئيسياً لها تأثيرات محتملة وذات وقع ولذلك تستحق مراقبتها وإدارتها.

تم أخذ هذه الموضوعات الجوهرية في الاعتبار لتطوير إطار عمل واستراتيجية الاستدامة، مما يضمن أن أعمالنا وأدائنا في الاستدامة تأخذ في الاعتبار المعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة المهمة لشركتنا وأصحاب المصلحة لدينا.

إطار الاستدامة

تم تطوير إطار عمل دار الأركان للاستدامة ضمن تصور يسمح بتحديد وإدارة عوامل البيئة والتأثيرات الاجتماعية والحوكمة كما التأثيرات الاقتصادية داخل مؤسستنا. يتكون إطار العمل من خمس ركائز: العمل بمسؤولية، معززة بالقيمة العالية، مدعومة بالتكنولوجيا المتقدمة، تقدمها المواهب الفريدة والالتزام بالبيئة. تشمل هذه الركائز 15 موضوعاً جوهرياً تم تحديده. نعتقد أن وجود إطار عمل فعال، مصحوباً ومدعوماً ببرامج التحسين التدريجي، سيسمح لنا بتحقيق أهدافنا الاستراتيجية.

العمل بمسؤولية



الحوكمة والأخلاق والشفافية الأداء الاقتصادي سلسلة التوريد المسؤولة

في دار الأركان، نحن ملتزمون بالعمل بأعلى مستوى من المسؤولية وضمن الامتثال. لدينا مجموعة كاملة من السياسات التي تغطي جميع جوانب الأعمال مثل مكافحة غسيل الأموال والإبلاغ عن المخالفات وغيرها. تتم مراجعة السياسات وتحديثها بانتظام ونجري حالياً استعراضها وبشكل خاص سياسات الشراء والتعاقد بالإضافة إلى مدونة الأخلاقيات التي يوقعها كل موظف. تساعدنا هذه السياسات في إدارة ومراقبة الجوانب المختلفة لعملياتنا، والحفاظ على الجودة العالية لمنتجاتنا وخدماتنا واستحداث قيمة لمساهميننا.

معززة بالقيمة العالية



المشاركة المجتمعية والرفاهية رضا العملاء

تسعى دار الأركان إلى توفير قيمة لأصحاب المصلحة والعملاء والمستثمرين وموظفيها بالإضافة إلى المجتمع وسلسلة التوريد والبيئة. دار الأركان عازمة على تقديم عقارات مميزة وخدمة يقظة تفوق توقعات عملائنا. نتواصل مع مجتمعاتنا لفهم احتياجاتهم وحماية حقوقهم وحماية صحتهم وسلامتهم ونقوم بنشر تقنيات مبتكرة لتقديم التحسينات المستمرة.

مدعومة بالتكنولوجيا المتقدمة



الرقمنة المباني المستدامة

تعد التكنولوجيا جزءاً لا يتجزأ من دار الأركان كشركة، مما يمكنها من تقديم أقصى درجات الجودة في مشاريعها المختلفة مع ابتكار وصولها الرقمي إلى السوق. نحن نسعى جاهدين لتصميم وبناء المباني التي تعزز أداء الاستدامة لأعمالنا. على وجه الخصوص، نهدف إلى الاستفادة بشكل مستمر من التكنولوجيا المبتكرة ودمجها لتحسين كفاءة الطاقة واستخدام المواد وإدارة النفايات لتقليل تأثيرنا البيئي مع استحداث قيمة لجميع أصحاب المصلحة لدينا.

تقدمها المواهب الفريدة



استقطاب المواهب واستبقائها تدريب وتطوير الموظفين التنوع والشمول (السعودية)

تتعاون دار الأركان مع الأفضل في فئتها في العالم لإيجاد تجارب معيشية متميزة، مع تطوير موظفينا في الوقت نفسه لتحقيق كامل إمكاناتهم. نهدف إلى إيجاد بيئة عمل تركز على الناس من خلال تبني التنوع وإعطاء الأولوية للنمو الوظيفي والسلامة والصحة. نحن ملتزمون بجذب موظفينا والاستثمار فيهم وتوفير فرص متكافئة للنمو والإنجاز.

الالتزام بالبيئة



تغير المناخ وإدارة الطاقة المحافظة على المياه إدارة المخلفات التنوع البيولوجي

تلتزم دار الأركان بتحسين أدائها البيئي باستمرار، بما في ذلك الممتلكات والعمليات. من خلال تحسين كفاءة الموارد، والعمل على تغير المناخ والاستفادة من الحلول المبتكرة، بما يتجاوز الامتثال، نهدف إلى المساهمة في بناء مدن ومجتمعات مستدامة.

نظرة على الأداء المالي

كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

”سجلت إيرادات شركة دار الأركان الإجمالية، والتي كانت سجلت أدنى مستوياتها في الربع الثالث من عام 2020، نموًا متواصلًا خلال 5 أرباع متتالية، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 2.5 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 28% مقارنة بعام 2020“



فيليب أنتوني
المدير المالي

مع تحسن ظروف السوق الإجمالية وإطلاق مشاريعنا الجديدة وتسريع تنفيذ المشاريع الحالية، لدينا الموارد اللازمة لتلبية طموحات النمو لدينا وتحقيق عوائد استثنائية لمساهميننا.

بالإضافة إلى ذلك، استعادت شركة دار الأركان ملكية دار المشاعر (أبراج العزيبية سابقًا) في مكة، وبدأت برنامج تجديد كامل بهدف إعادة طرح الأصل للبيع. على هذا النحو، انخفضت الإيرادات المتكررة من إيجار الأبراج من إجمالي الإيرادات من الربع الثاني، في حين نما الدخل في الأصول المؤجرة المتبقية لدينا بمقدار 10.5%.

في عام 2021، واصلنا الاستثمار بشكل انتقائي في تجديد استثمارنا في محفظة الأراضي واصلنا 2.5 مليار ريال سعودي لبنك الأراضي لدينا. أقلنا العام بمبلغ 21 مليار ريال سعودي من إجمالي الأصول العقارية. لا يزال الوضع النقدي لشركة دار الأركان في وضع جيد للغاية مع رصيد نهاية العام البالغ 4.1 مليار ريال سعودي، مما يضعنا في وضع ممتاز للوفاء بجميع التزاماتنا المالية المباشرة.

خلال العام، قامت دار الأركان بسداد مبلغ 836 مليون ريال سعودي من تسهيلات المراجعة، مما أدى إلى انخفاض إجمالي الدين من 10.3 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2020 إلى 9.5 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2021. واذ نتطلع إلى عام 2022، نتوقع المزيد من التقليل في المديونية في النصف الأول من العام حيث نقوم بسداد صكوكنا المستحقة لعام 2022 من الاحتياطي النقدي.

كان عام 2021 هو العام الذي عاد فيه سوق العقارات في المملكة العربية السعودية إلى النمو بعد جائحة فيروس كورونا. ومع تجاوز الاقتصاد مرحلة القيود وفترات الحظر، مدعومًا بحملة تطعيم فعالة بشكل استثنائي، وقد تعلمنا جميعًا كيفية التعامل مع الزيادات الدورية في الإصابات الناتجة عن المتغيرات الجديدة.

سجلت إيرادات شركة دار الأركان الإجمالية، والتي كانت سجلت أدنى مستوياتها في الربع الثالث من عام 2020، نموًا متواصلًا خلال 5 أرباع متتالية، حيث بلغ إجمالي الإيرادات 2.5 مليار ريال سعودي، بزيادة قدرها 28% مقارنة بعام 2020. كما دعمت أساسيات السوق القوية ديناميكيات التسعير، وبذلك حافظ إجمالي هامش الربح على قوته حيث حقق 36% في العام.

تضمنت الإنجازات التشغيلية إضافة مشاريع دولية جديدة في دبي وسلطنة عمان، بينما تسارع التنفيذ في مشاريعنا الحالية. تركز أعمال البنية التحتية لشمس الرياض الآن بمراحل متقدمة حيث تم الانتهاء من المناطق 4 أ وب، أما باقي مناطق المشروع فقد تم إنجاز ما نسبته أكثر من 50% من البنى التحتية. بالإضافة إلى ذلك قدم مشروع جمان بالمنطقة الشرقية خطته الرئيسية للمرحلة الأولى، وهي تطوير بمساحة 3 مليون متر مربع.

نظرة على الأداء المالي

أعمال وأنشطة الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، بدأت أعمالها عام 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195، وفي عام 2005م تحولت إلى شركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 10/6/1426هـ، الموافق 17/7/2005م.

تعمل الشركة في المملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، وقد أسست عدداً من الشركات التابعة لها ذات مسؤولية محدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق أهدافها الاستراتيجية من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل.

الشركات التابعة

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة دار الأركان للعقارات	5,000,000,000	تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010254063	شركة مساهمة مغلقة
شركة دار الأركان للاستثمار التجاري	500,000	شراء وتملك وتأجير العقارات واستثمارها	المملكة العربية السعودية	100%	1010247585	ذات مسؤولية محدودة
شركة صكوك دار الأركان	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010256421	ذات مسؤولية محدودة
شركة صكوك الأركان	500,000	إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة	المملكة العربية السعودية	100%	1010274407	ذات مسؤولية محدودة
شركة صكوك دار الاركان الدولية	500,000	الاستثمار والتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	100%	1010275448	ذات مسؤولية محدودة
شركة دار الأركان للاستثمارات العقارية	100,000	التطوير والاستثمار العقاري وتأجير وادارة الاصول	المملكة العربية السعودية	100%	1010521509	ذات مسؤولية محدودة
شركة معاقل العقارية	500,000	العقارات والتأجير وإدارة العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600708	ذات مسؤولية محدودة
شركة بوادي العقارية	500,000	الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة تأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600710	ذات مسؤولية محدودة
شركة الانتشار العقارية	500,000	بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600709	ذات مسؤولية محدودة
شركة اكتفاء العقارية	500,000	بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات	المملكة العربية السعودية	100%	1010600711	ذات مسؤولية محدودة

استثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية

اسم الشركة	رأس المال (ريال سعودي)	نشاطها الرئيسي	بلد التأسيس والنشاط	نسبة الملكية	السجل التجاري	الكيان النظامي
شركة تطوير خزام العقارية	540,287,280	التطوير العقاري (تطوير مشروع قصر خزام)	المملكة العربية السعودية	66.5%	4030193909	ذات مسؤولية محدودة
شركة الخير كابتال السعودية	1,000,000,000	بالتعامل كأصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية	المملكة العربية السعودية	42.2%	1010264915	شركة مساهمة مغلقة
شركة وصلت للخدمات العقارية (سابقاً الوساطة الأولى العقارية)	50,000	إدارة وتأجير العقارات المملوكة والمؤجرة وأنشطة السمسرة وأنشطة إدارة العقارات لأغراض السمسرة	المملكة العربية السعودية	67%	1010635634	ذات مسؤولية محدودة

وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات

تتم اغلب عمليات الشركة داخل المملكة العربية السعودية. يعد مشروع الواحة الحضرية (المعروف سابقا باسم برج فلورنس حبي) هو المشروع الرئيسي للشركة خارج المملكة العربية السعودية وهو متواجد في دبي الى جانب عدد من المشاريع في دبي واليوسنه. وفي نهاية عام 2021 أطلقت الشركة أيضا مشاريع في عمان وقطر. خلال السنة، لم تسجل الشركة أي إيرادات في بيان الدخل الخاص بها من المشاريع الخارجية في 31 ديسمبر 2021م لم يستوفي الشروط المحاسبية تحت المعايير الدولية المحاسبية (IFRS 15). وتقسم الإدارة عملياتها إلى ثلاثة قطاعات رئيسية وهي:

التطوير العقاري

- التطوير العقاري يشمل:
- مشاريع الأراضي: تطوير البنية التحتية الأساسية للأراضي غير المطورة.
- المشاريع السكنية والتجارية: تطوير المشاريع السكنية والتجارية وبيع الوحدات في هذه المشاريع.

خلال العام المالي 2021م بلغت الإيرادات الناتجة عن قطاع التطوير العقاري ما قيمته 2.37 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 96.03% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 1.812 مليون ريال سعودي تمثل95.44% في عام 2020م.

المبيعات على الخارطة للعقارات في السعودية ودبي هي قيد التنفيذ. وخلال عام 2021م، لم تعترف الشركة بأي إيراد من البيع على الخارطة للمشروع

إدارة الأملاك والتأجير

تمثل إيرادات إدارة الأملاك والتأجير ثاني أكبر القطاعات لدى الشركة. وتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك والتأجير التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للتأجير بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية في المجتمعات الرئيسية المخطط لها لتوليد إيرادات متكررة.. خلال العام 2021م، وصلت الإيرادات الناتجة عن إدارة الأملاك والتأجير إلى 114 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 3.97% من إيرادات الشركة مقابل 132 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 6.81% من إيرادات الشركة في عام 2020م.

نظرة على الأداء المالي

وصف أنشطة الشركة ومدى تأثيرها في الإيرادات (يتبع)

الأنشطة الاستثمارية

تتمثل إيرادات الأنشطة الاستثمارية في الدخل الناتج عن الاستثمارات الاستراتيجية في الشركات التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لعمليات دار الأركان التطويرية. وخلال العام 2021م، بلغت الأرباح من الأنشطة الاستثمارية 20 مليون ريال سعودي كحصه من صافي الأرباح من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

خلال عام 2021م، لا يوجد عناصر جوهرية أخرى مؤثرة على الدخل الصافي للشركة. ومع ذلك، فقد حققت الشركة أرباحاً على الودائع الإسلامية ذات الأجل القصير بلغت 94 مليون ريال سعودي.

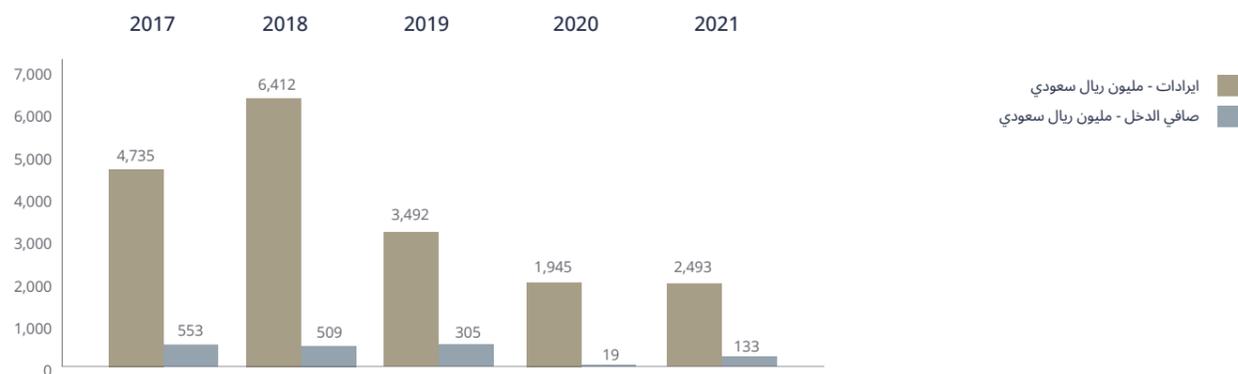
النتائج التشغيلية

قائمة الدخل للسنوات المالية من 2017م إلى 2021م

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

البيان (بآلاف الريالات)	2017	2018	2019	2020	2021
إيرادات العمليات	4,734,682	6,412,265	3,491,856	1,944,854	2,493,078
تكلفة المبيعات	(3,620,672)	(5,355,114)	(2,667,416)	(1,270,204)	(1,596,350)
مجمول الربح	1,114,010	1,057,151	824,440	674,650	896,728
مصاريف الأعمال الرئيسية	(162,002)	(168,942)	(174,787)	(171,332)	(211,945)
صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية	952,008	888,209	649,653	503,318	684,783
مصاريف تمويل	(441,523)	(511,652)	(478,418)	(645,883)	(662,977)
الإيرادات الأخرى	57,326	145,298	141,154	161,944	113,636
صافي الدخل قبل مخصص الزكاة	567,811	521,855	312,389	19,379	135,442
مخصص الزكاة التقديري	(14,443)	(13,046)	(7,799)	(585)	(2,922)
صافي دخل السنة	553,368	508,810	304,590	18,794	132,520
ربحية السهم	0.51	0.47	0.28	0.02	0.12

رسم بياني لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2017م - 2021م)



قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2017م إلى 2021م

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

البيان (بآلاف الريالات)	2017	2018	2019	2020	2021
الموجودات المتداولة	7,315,666	9,993,697	8,266,496	9,922,698	10,293,182
الموجودات غير المتداولة	18,854,714	16,670,535	19,702,968	20,939,738	21,590,845
الموجودات الثابتة	70,925	83,085	79,765	72,180	77,653
مجموع الموجودات	26,241,305	26,747,317	28,049,229	30,934,616	31,961,680
المطلوبات المتداولة	2,765,460	3,291,806	1,691,387	2,105,722	5,740,259
المطلوبات غير المتداولة	4,742,295	4,750,178	7,348,354	9,802,714	7,061,791
مجموع المطلوبات	7,507,755	8,041,984	9,039,741	11,908,436	12,802,050
رأس المال	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000
الاحتياطي النظامي	1,058,720	1,109,601	1,140,016	1,141,895	1,155,147
أرباح مبقاة	6,874,830	6,795,732	7,069,472	7,084,285	7,204,483
مجموع حقوق المساهمين	18,733,550	18,705,333	19,009,488	19,026,180	19,159,630
مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين	26,241,305	26,747,317	28,049,229	30,934,616	31,961,680
قيمة السهم الدفترية*	17.35	17.32	17.60	17.62	17.74

* 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 تفيده 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.

تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركة وشركاتها التابعة

الموقع (بآلاف الريالات)	عقارات تطويرية	التأجير	التطوير السكني	اجمالي
منطقة الغربية	-	4,585	17,718	22,303
المنطقة الوسطي	-	109,037	100,603	209,640
المنطقة الشرقية	-	-	-	-
استثمارات	2,261,135	-	-	2,261,135
الإجمالي	2,261,135	113,622	118,321	2,493,078

تعتمد شركة دار الأركان على التنوع في إيراداتها من تأجير الممتلكات وبيع استثمارات في الأراضي والممتلكات داخل وخارج المملكة العربية السعودية. وجزء هام من تلك الإيرادات يتحقق من بيع الاستثمارات.

مقارنة النتائج

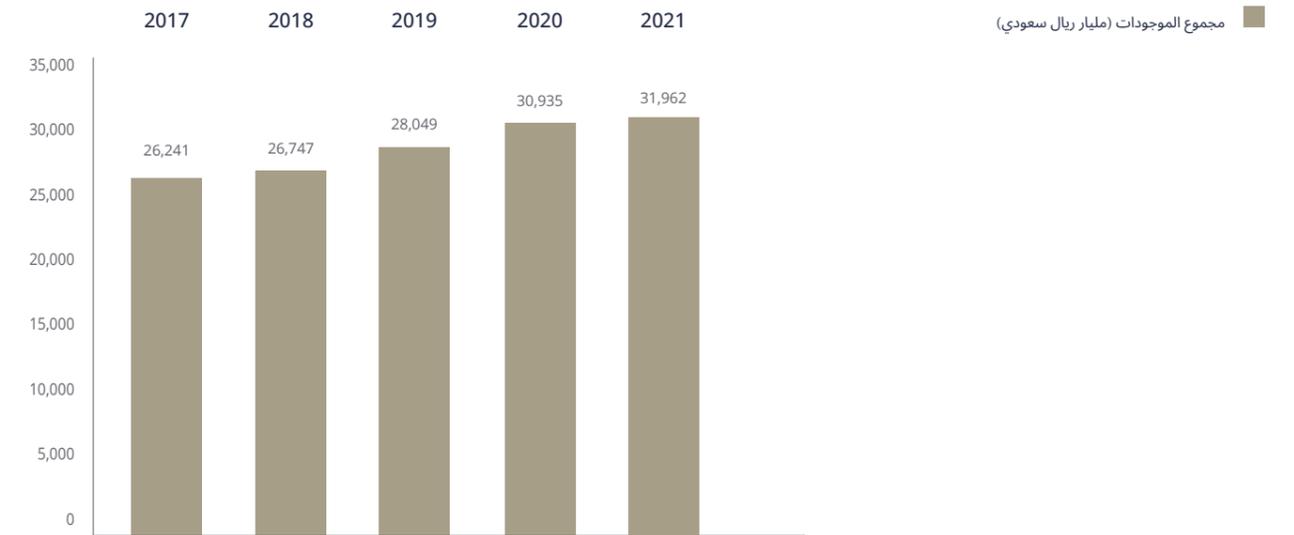
يوضح الجدول التالي المقارنة بين النتائج التشغيلية لعامي 2020م و2021م.

البيان (بآلاف الريالات)	2021	2020	التغير	نسبة التغير%
الإيرادات	2,493,078	1,944,854	548,244	28.19%
تكلفة الإيرادات	(1,596,350)	(1,270,204)	326,147	25.68%
مجمول الربح	896,728	674,650	222,078	32.92%
مصاريف الأعمال الرئيسية	(211,945)	(171,332)	40,613	23.70%
صافي الدخل من الأعمال الرئيسية	684,783	503,318	181,465	36.05%
مصاريف تمويل	(662,977)	(645,883)	17,094	2.65%
إيرادات أخرى	113,636	161,944	(48,308)	29.83%
صافي الدخل قبل الزكاة	135,442	19,379	116,063	598.91%
مخصص الزكاة	(2,922)	(585)	2,338	399.67%
صافي الدخل السنوي	132,520	18,794	113,726	605.11%
ربح السهم	0.12	0.02	0.10	500.00%

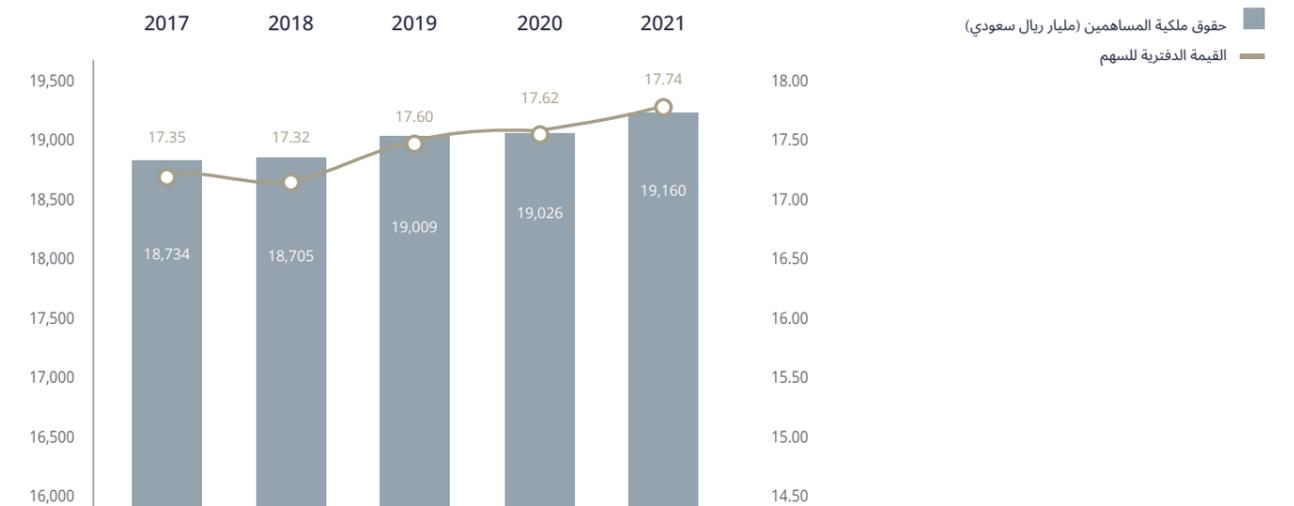
نظرة على الأداء المالي

النتائج التشغيلية
(بتبع)

رسم توضيحي لتغير إجمالي الأصول للأعوام (2017م - 2021م)



رسم توضيحي لتغير حقوق ملكية المساهمين
والقيمة الدفترية للسهم للأعوام (2017م - 2021م)



نظرة على الأداء المالي

النتائج التشغيلية (بتبع)

الإيرادات

بلغت الإيرادات 2.493 مليون ريال سعودي في عام 2021م مقارنة بمبلغ 1,945 مليون ريال سعودي في عام 2020م، وهو ما يمثل ارتفاع قدره 28.19%. ويعود هذا الارتفاع بشكل رئيسي إلى ارتفاع مبيعات الأراضي بقيمة 2.261 مليون ريال سعودي مقارنة بمبلغ 1.626 مليون ريال سعودي في عام 2020م وكذلك انخفاض مبيعات العقارات السكنية بقيمة 118 مليون ريال سعودي في عام 2021م مقارنة بمبلغ 186 مليون في عام 2020م.

انخفضت إيرادات التأجير بنسبة 14.22% لتصل إلى 114 مليون ريال سعودي خلال عام 2021م مقارنة بمبلغ 132 مليون ريال سعودي في عام 2020م. ويرجع ذلك أساسا الى نقل أبراج العزيزية في مكة المكرمة من العقارات الاستثمارية الى العقارات التطويرية للتجديد، عند انتهاء عقد التأجير مع مدينة الملك عبد الله الطبية في الربع الأول من عام 2021م. وباستثناء تأثير التحويل المذكور أعلاه، ارتفعت إيرادات التأجير بنسبة 10.49 مقارنة بالعام السابق.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 1.596 مليون ريال سعودي في عام 2021م، أي بنسبة 64.03% من إجمالي الإيرادات، مقارنة بمبلغ 1.270 مليون ريال سعودي لعام 2020م، أي بنسبة 65.31% من إجمالي الإيرادات، ويعود هذا الارتفاع إلى ارتفاع الإيرادات في عام 2021م مقارنة بعام 2020م.

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 212 مليون ريال سعودي في عام 2021م، مقارنة بمبلغ 171 مليون ريال سعودي في 2020م، وهو ما يمثل ارتفاع كبير قدره 23.98% ويعود هذا الارتفاع في المقام الأول الى زيادة نفقات التسويق والاعتاب المهنية وتكاليف الصيانة. مع العلم ان غالبية هذا الارتفاع غير متكرر وانه بسبب عدد قليل من الاحداث لمره واحدة.

مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 663 مليون ريال سعودي في عام 2021م، مقارنة بمبلغ 646 مليون ريال سعودي في عام 2020م، وهو ما يمثل زيادة قدرها 2.64%. ويعود هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى رسوم التمويل لعام 2021 بأكمله على تسهيلات القروض المستحقة، في حين تم إضافة تسهيلات تمويلية متعددة في عام 2020م، مما أدى إلى فرض رسوم أقل فعليا من رسوم العام الكامل على القروض المستحقة.

صافي الإيرادات/ (مصاريف) الأخرى

بلغ صافي الإيرادات الأخرى 114 مليون ريال سعودي في عام 2021م، مقارنة بمبلغ 162 مليون ريال سعودي في عام 2020م. ويعود هذا الانخفاض الى انخفاض الأرباح من الودائع الإسلامية قصيرة الاجل خلال عام 2021م بسبب الانخفاض النسبي في توافر النقد الاحتياطي.

صافي الدخل

بلغ صافي الربح 133 مليون ريال في عام 2021م، مقارنة بمبلغ 19 مليون ريال سعودي في عام 2020م. وبلغت ربحية السهم 0.12 ريال سعودي في عام 2021م مقارنة ب 0.02 ريال سعودي في عام 2020م. وإجمالاً لما سبق، يعود الارتفاع في صافي الدخل الى ارتفاع حجم مبيعات العقارات التطويرية والتي قابلها جزئيا زيادة في المبيعات والمصاريف الإدارية العامة.

بلغت قيمة السيولة النقدية وما يعادلها في 31 ديسمبر 2021م ما يساوي 4.153 مليون ريال سعودي مقابل 4.932 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2020م.

التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية من 2019م إلى 2021م.

البيان (بملايين الريالات)	2019	2020	2021
الأنشطة التشغيلية	(1,743)	(1,462)	67
الأنشطة الاستثمارية	(330)	(4)	(9)
الأنشطة التمويلية	1,119	2,448	(836)

بلغ صافي التدفق النقدي من العمليات 67 مليون ريال سعودي في عام 2021م مقارنة بمبلغ 1.462 مليون ريال سعودي في عام 2020م. ويعود هذا الانخفاض في التدفق النقدي الخارج الى انخفاض النقد المستخدم في تجديد عقارات التطوير مقانة في العام الماضي وأيضاً بسبب التحسن في الربحية الناتجة عن الزيادة في الايرادات.

وقد أدى الاستثمار الاضافي في الشركات وشراء العقارات والمعدات في المقام الأول الى تدفق اجمالي للنقد في الأنشطة الاستثمارية بلغ 9 مليون ريال سعودي في عام 2021م مقارنة بمبلغ 4 مليون ريال سعودي في عام 2020م.

ويعود النقد المستخدم ف أنشطة التمويل والبالغ 836 مليون ريال سعودي بشكل أساسي الى سداد مرابحات خلال العام.

نفقات المشروعات والاستثمارات

شملت أولويات الشركة الإنفاق على المشاريع وتضم بناء مشاريع سكنية متكاملة وتطوير الأراضي القائمة. وخلال عام 2021م، أنفقت الشركة ما قيمته 2.254 مليون ريال سعودي بشكل أساسي على تجديد الاستثمار في الاراضي وتطوير المشاريع لمبيعات التجزئة.

نظرة على الديون

استراتيجية التمويل

تركز الاستراتيجية التمويلية للشركة بشكل أساسي على التنسيق بين الدورة الاستثمارية لمشروعاتها، والتي تمتد من خمس إلى سبع سنوات، وتوقيت استحقاق ما استدانته من أموال لتمويل تلك المشروعات. تواصل الشركة تنويع مصادر تمويلها لتجنب أي اعتماد على أي مصدر محدد. وفي هذا الصدد، طبقت الشركة بنجاح إستراتيجيتها التمويلية، وهو ما يتضح من إصدار سلسلة من الصكوك المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث أصدرت الشركة احدى عشر اصدار صكوك منذ عام 2007م.

بلغ إجمالي الأموال التي تم جمعها من تلك الصكوك 20.25 مليار ريال سعودي، تم سداد 12.75 مليار ريال سعودي منها بنهاية عام 2021م، في حين يستحق سداد مبلغ 7.50 مليار ريال سعودي على مدى الأعوام حتى عام 2027م. ووفقاً لسياسة التنويع الاقتصادي، نجحت الشركة في إقامة علاقات جيدة مع المصارف المحلية والإقليمية والدولية، التي استطاعت من خلالها الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل أغلبها من خلال صيغ المرابحة والإجارة للأغراض العامة للشركة. وبلغ إجمالي المبلغ المستحق في نهاية عام 2021م، مبلغ 1.97 مليار ريال سعودي.

بلغت نسبة تمويل الصكوك الدولية الإسلامية إلى إجمالي قيمة التمويل بنهاية عام 2021م ما يقرب من 79%، في حين بلغت نسبة المرابحة والإجارة مع البنوك المحلية والإقليمية 21%. وسوف تواصل الاستراتيجية التمويلية للشركة في المستقبل نهجها في التركيز على تنويع مصادر تمويلها بما في ذلك الحصول على تمويل محدد للمشروع من البنوك المحلية والإقليمية، وكذلك النظر في أسواق الصكوك الدولية الأخرى. بالإضافة إلى ذلك، بدأت الشركة بيع على الخارطة وهو مصدر آخر للتمويل مباشرة من العملاء. قامت الشركة أيضًا بتكوين محفظة من العقارات المؤجرة، حيث يمكن تقديم هذه الأصول المدرة للدخل كضمان للحصول على قروض من المؤسسات المالية. بالنظر إلى سجل الأداء الممتاز، سوف تواصل دار الأركان الاحتفاظ بهذه العلاقة واستثمارها في الدخول إلى أسواق المال المحلية والاقليمية.

تتوافق كافة صيغ التمويل التي حصلت عليها الشركة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وتتبع صيغ معاملات الإجارة والمرابحة، وفيما يلي وصف للديون التي تم سدادها وكذلك المستحقة منها بنهاية عام 2021م.

المديونية

دار الأركان

التقرير السنوي 2021

تفاصيل المديونية وارتفاع التمويل بنهاية عام 2021م

خلال عام 2021م، لم تجمع الشركة أي تمويل جديد ولكن قامت بسداد بعض تسهيلات المرابحة المحلية بمبلغ 836 مليون ريال سعودي.

التسهيلات الإسلامية الثنائية	السداد	المبلغ الأصلي	تاريخ بداية التمويل	رصيد بداية المدة	الإضافي أثناء 2021م	المدفوع أثناء 2021م	رصيد نهاية المدة	تاريخ الاستحقاق
مرابحة – مصرف محلي	تسديد سنوي	300	الربع الثاني 2015م	257	0	51	206	الربع الثاني 2027م
بنك الإنماء	ربع سنوي	600	الربع الثاني 2020م	600	0	171	429	الربع الثاني 2024م
مرابحة – مصرف محلي	ربع سنوي	600	الربع الثالث 2020م	600	0	133	467	الربع الثاني 2025م
بنك سامبا	نصف سنوي	150	الربع الأول 2020م	150	0	0	150	الربع الثالث 2024م
مرابحة – مصرف محلي	نصف سنوي	800	الربع الثاني 2019م	719	0	62	657	الربع الثاني 2029م
بنك سامبا	دفعة واحدة	400	الربع الرابع 2016م	400	0	400	0	الربع الرابع 2021م
مرابحة – مصرف محلي	ربع سنوي	175	الربع الأول 2015م	79	0	18	60	الربع الثالث 2022م
الإجمالي		3,025		2,804	0	836	1,968	

بلغت نسبة صافي الدين إلى إجمالي الأصول (33.1%) في نهاية عام 2021م، كما انخفض الرصيد النقدي الختامي إلى 4.153 مليار ريال سعودي في نهاية عام 2021م مقابل 4.932 مليار ريال سعودي بنهاية عام 2020م، ويعود هذا الانخفاض بشكل أساسي إلى سداد الإقتراضات.

علاقات المستثمرين

أداء السهم

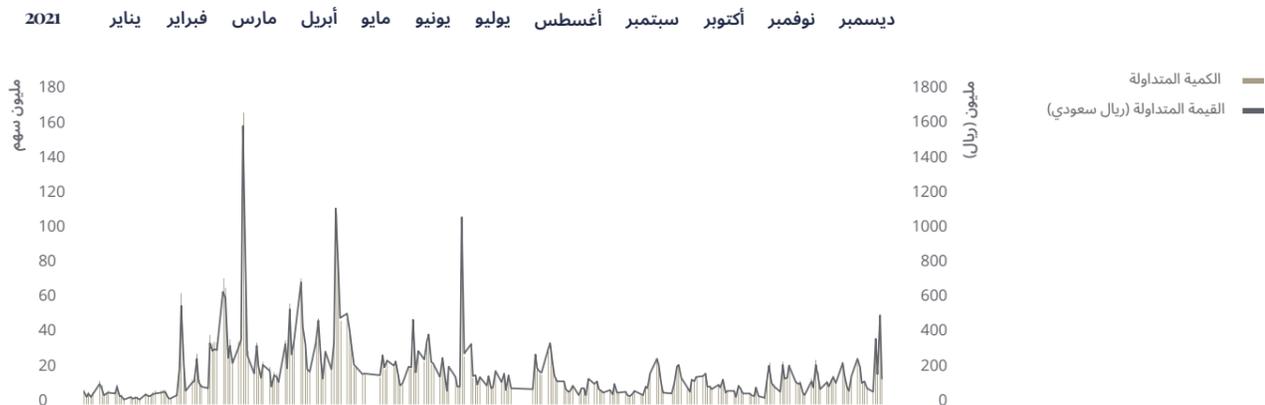
أداء السهم (الريال السعودي)

16.17%	الأداء السنوي الكامل	10.06	نهاية العام (31 ديسمبر 2021)
11.17%	الأداء النسبي السنوي مقابل القطاع	8.66	العام الماضي
-13.63%	الأداء النسبي السنوي مقابل تاسي	9.02	قبل 3 سنوات
		10.84	أعلى مستوى خلال 52 أسبوعًا (3 مايو 2021)
		8.05	أدنى مستوى خلال 52 أسبوع (4 فبراير 2021)

سعر سهم دار الأركان (الريال السعودي)



القيمة والكمية المتداولة (دار الأركان)



دار الأركان شركة مدرجة في سوق الأسهم
السعودية (تداول).

وصل مقدار رأس المال المصرح به لدار
الأركان في 31 ديسمبر 2021 إلى 10,800
مليون ريال سعودي.

حوكمة مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

يوسف بن عبدالله الشلاش مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، يمتلك خبرة كبيرة ومتقدمة في مجال التطوير العقاري وفي التخطيط الاستراتيجي، وهو أيضا رئيس مجلس إدارة كل من الشركة السعودية لتمويل المساكن SHL وشركة الخير كابيتال السعودية وبنك الخير في البحرين، وحاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ودبلوم دراسات الأنظمة الإجرائية من معهد الإدارة العامة.



**يوسف بن عبدالله
الشلاش**
رئيس مجلس الإدارة

ماجد بن عبدالرحمن القاسم نائب رئيس مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، ويتمتع بخبرة كبيرة في مجال التخطيط الاستراتيجي وصناعة التطوير العقاري وإدارة ومراقبة الاستثمار والنظم والإجراءات وإدارة المخاطر والحوكمة، وهو نائب رئيس مجلس إدارة بنك الخير في البحرين وكذلك نائب رئيس مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية، وحاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة الإسلامية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية ودبلوم دراسات الأنظمة من المعهد العالي للقضاء.



**ماجد بن عبدالرحمن
القاسم**
نائب رئيس مجلس الإدارة

هذلول بن صالح الهذلول عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، شغل عضوية مجلس إدارة بنك الخير بالبحرين خلال الفترة من 2004م إلى 2016م، كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة الخير كابيتال السعودية (حتى 10 أكتوبر 2018م) وعضوية مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن SHL (حتى 17 أبريل 2018م)، ويتمتع بخبرة عريضة في مجال الاستثمار والتمويل والتقييم العقاري والتخطيط الاستراتيجي، وهو حاصل على دبلوم علوم الأعمال التجارية، حاصل على دورات متخصصة في إدارة اللجان والمخاطر والإدارة الاستراتيجية وحوكمة الشركات ومجالس الإدارة والأدوات العملية للتوجيه الاستراتيجي والمراقبة الإدارية.



**هذلول بن صالح
الهذلول**
عضو

يتكون مجلس ادارة الشركة الحالي والذي
انتخب بتاريخ 23 / 6 / 2019م حتى
22 / 6 / 2022م من 6 أعضاء منهم 4 أعضاء
غير تنفيذيين و2 أعضاء مستقلين.

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

طارق بن محمد الجارالله

عضو



طارق بن محمد الجارالله عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وهو خبير في تنظيم وتخطيط الأراضي وفي التقييم وتأمين العقارات، ومجالات اعداد دراسات الجدوى الاقتصادية، اساليب الإدارة الحديثة ووضع الخطط اللازمة وإعداد الدراسات الزمنية في مجال التسويق والمبيعات العقارية ودراسة السوق وحاجة المستهلك وكذلك الاشراف على المشروعات المعمارية، حاصل على دبلوم العلوم المحاسبية والتجارية و حاصل على دورات تدريبية في مجالات التخطيط الاستراتيجي، حاصل على دورات تدريبية عن حوكمة الشركات ومجالس الإدارة شغل عضوية مجلس إدارة الشركة السعودية لتمويل المساكن SHL خلال الفترة من 2007م إلى 2018م، هو شريك مؤسس لمجموعة الخير القابضة المحدودة في مركز دبي العالمي بدولة الامارات العربية المتحدة.

أحمد بن محمد الدهش

عضو



أحمد بن محمد الدهش عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وهو حاصل على تعليم عام، ويمتلك خبرة تمتد لأكثر من 50 عاماً في مجالات التطوير والاستثمار والتقييم العقاري والمقاولات وإدارة الأملاك وخبير في إختيار مواقع الأراضي وله خبرة طويلة في مجالات أخرى مثل صناعات النفط والغاز وتحليل وقياس اتجاهات الأسواق العالمية والإقليمية والمحلية.

الدكتور/عبدالعزیز بن إبراهيم المانع

عضو



الدكتور/عبدالعزیز بن إبراهيم المانع عضو مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري، وكان أيضاً أستاذ جامعي ووزير دولة في مجلس الوزراء وعضو في مجلس الشورى، ويمتلك خبرة واسعة في مجالات التخطيط الاستراتيجي والتعليم الهندسي ونظم الإدارة، وهو حاصل درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في أمريكا وماجستير ودكتوراه في الهندسة المدنية من جامعة ستانفورد في أمريكا. له العديد من المؤلفات والأبحاث كما نال عدة أوسمة وميداليات وشارك في مؤتمرات وندوات محلية وإقليمية ودولية.

الإدارة التنفيذية

أناند راهيجا

الرئيس التنفيذي



يشغل السيد راهيجا منصب الرئيس التنفيذي منذ يونيو 2019. وسبق وأن شغل منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية بالشركة من مايو 2018م إلى يونيو 2019م. يمتلك السيد راهيجا خبرة تزيد عن ثلاثين عاما مع أكبر شركات التطوير العقاري وشركات المحاسبة والتدقيق في منطقة الشرق الأوسط والولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة والهند. يحمل السيد راهيجا درجة الماجستير في العلوم المالية من جامعة نيويورك.

فيليب أنتوني

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يشغل السيد فيليب أنتوني منصب المدير المالي CFO منذ يونيو 2019. وفي منصبه السابق كمدير للمحاسبة والتقارير المالية، قام بقيادة العديد من المبادرات الرئيسية للشركة والتي من ضمنها طرح برنامج الصكوك بالتنسيق مع برامج التمويل المشترك. وقبيل انضمام السيد أنتوني لدار الأركان أمضى 16 عاما تولى فيها عدة مناصب عليا مع شركتي "سوناتا سوفت وير"، "نوفيل". يحمل السيد فيليب درجة الماجستير في التجارة من جامعة كاليفورنيا وهو أيضا محاسب قانوني معتمد من الهند.

محمد الغامدي

مدير العلاقات الحكومية



السيد الغامدي تمتد خبراته الى 29 عاماً تدرج خلالها في العديد من المناصب القيادية الإدارية والتنفيذية في القطاعين الحكومي والخاص، وهو أيضاً عضو في الكثير من اللجان التنفيذية في مجالات التطوير السياحي والرياضي والعقاري، درس السيد الغامدي في كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية و كلية التجارة قسم إدارة أعمال بجامعة القاهرة.

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

نوفل الخضيرى

الرئيس التنفيذي
لتطوير الأعمال



يحمل السيد نوفل دبلوم دراسات عليا في هندسة المناظر الطبيعية وبكالوريوس (مع مرتبة الشرف) في هندسة المناظر الطبيعية من جامعة كينجستون في لندن. لديه 25 عام من الخبرة في مجال البنية التحتية والاستراتيجي وتطوير المشاريع. شارك الأستاذ نوفل بعدة مشاريع مهمة منها مشروع قطار الرياض وتطوير منتزه الرياض الوطني (منتزه السلام). الأستاذ نوفل عضو مشارك في المعهد البريطاني للمناظر الطبيعية، وعضو في الجمعية الأمريكية لمهندسي المناظر الطبيعية ومهندس في الهيئة السعودية للمهندسين. قبل انضمامه إلى دار الأركان، شغل نوفل عدة مناصب قيادية رئيسية، بما في ذلك منصب نائب الرئيس - الاستراتيجية ونمو شركة AECOM في المملكة العربية السعودية، ومدير عام شركة CH2M بالشراكة مع شركة العليان من 2016 إلى 2018، كمدير عام شركة WS Atkins العالمية في الشرق الأوسط.

لورا الرزيق

مدير إدارة الموارد البشرية



انضمت السيدة لورا إلى دار الأركان كمديرة للموارد البشرية في يوليو 2020م. لديها 11 عامًا من الخبرة في مجال الموارد البشرية. قادت العمل في المنشأة بمسار مدروس وخطط منظمة للمنافع والمزايا، والتدريب والتطوير، وإدارة الأداء، وتقييم المواهب، وبرامج التطوير التنظيمي، والسياسات والمبادئ التوجيهية، وتطوير ثقافة تمكن الموظفين من الأداء وفقًا لأهداف الشركة. شغلت الأستاذة لورا قبل انضمامها إلى دار الأركان، مناصب عليا في الموارد البشرية وخدمات الدعم مع شركة المملكة القابضة. حاصلة على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والإدارة من الجامعة العربية المفتوحة بالرياض.

حازم عبد الله

مدير إدارة علاقات
المستثمرين



يشغل السيد حازم عبد الله منصب مدير إدارة علاقات المستثمرين في شركة دار الأركان منذ مايو 2018م، ولديه خبرة تنفيذية عالمية تمتد إلى 28 عاما في المملكة المتحدة والخليج العربي. أمضى السيد عبد الله ما يزيد عن 17 عاما في أسواق رأس المال، وقضى السنوات الست الأخيرة في مجال علاقات المستثمرين في قطاع التطوير العقاري في الخليج، حيث تولى شؤون علاقات المستثمرين في شركة داماك العقارية في دبي. بدأ السيد عبد الله مسيرته المهنية في شركة بروكتر أند جاميل في الإمارات العربية المتحدة قبل أن ينتقل إلى لندن ليصبح مستشارا استراتيجيا مع شركة مونيتر ديلويت، ثم عمل على تأسيس القسم الأوروبي في شركة سانفورد سي بيرنشتاين دار أبحاث الأسهم الأمريكية، السيد عبد الله حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من الجامعة الأمريكية في بيروت وعلى درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة إنسياد.

رشا العثيم

مدير إدارة المبيعات



تترأس السيدة رشا العثيم إدارة المبيعات و تحمل السيدة رشا درجة البكالوريوس من كلية الدعوة والإعلام بجامعة الإمام محمد بن سعود ولديها أكثر من 8 سنوات من الخبرة الواسعة وتمتلك مهارات عالية في إدارة المبيعات والأعمال التجارية.

طارق النابلسي

مدير عام المشتريات
وإدارة المرافق



السيد طارق حصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة نورث إيسترن في الولايات المتحدة الأمريكية. لدى المهندس طارق 30 عام من الخبرة في مجال البناء وإدارة المشاريع وتطوير العقارات كما أنه عمل على عدة مشاريع في الإمارات مثل جزيرة الفهد وجزيرة نوري.

حسام الحسن

مدير إدارة البناء



السيد حسام لديه 20 عامًا من الخبرة في مجال في مجال البناء. قبل انضمامه إلى دار الأركان، أدار السيد حسام مشاريع كبيرة الامارات العربية المتحدة و المملكة العربية السعودية في الانشاءات و البنية التحتية وعمل على عدة مشاريع منها في جزيرة النخلة و تعمير و جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية وأرامكو ووزارة الداخلية و وزارة الإسكان.

تشكيل مجلس الإدارة

#	اسم العضو	الصفة	تصنيف أعضاء المجلس
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيس المجلس	غير تنفيذي
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	غير تنفيذي
3	طارق بن محمد الجارالله	عضو	غير تنفيذي
4	احمد بن محمد الدهش	عضو	مستقل
5	هذلول بن صالح الهذلول	عضو	غير تنفيذي
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	عضو	مستقل

مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب

فيما يلي جدول 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 2021م.

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	-	-	-	-	-	مباشرة
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	نائب رئيس المجلس	0	0.00%	-	-	0.00%	مباشرة
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	3,000	0.06%	-	3,000	0.06%	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
احمد بن محمد الدهش	عضو مجلس الإدارة	2,005,104	0.19%	-	2,005,104	0.19%	مباشرة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	368	0.00%	1,000	1,368	0.00%	مباشرة
د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	عضو مجلس الإدارة	2,000	0.00%	-	2,000	0.00%	مباشرة
اناند راهيجا	الرئيس التنفيذي	0	0	0	0	0	
فيليب انتوني	المدير المالي	0	0	0	0	0	
الإجمالي		2,649,626		1,000	2,650,626	0.25%	

سجل حضور الاجتماعات

سجل حضور اجتماعات المجلس

#	اسم العضو	سجل الحضور				الإجمالي
		18 مارس	5 مايو	11 أغسطس	3 نوفمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	√	√	√	√	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	√	√	√	√	4
3	طارق بن محمد الجارالله	√	√	√	√	4
4	احمد بن محمد الدهش	√	√	√	√	4
5	هذلول بن صالح الهذلول	√	√	√	√	4
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	√	√	√	√	4

سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة للجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال 2021م

#	اسم العضو	28 يونيو
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	√
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	x
3	طارق بن محمد الجارالله	√
4	احمد بن محمد الدهش	x
5	هذلول بن صالح الهذلول	x
6	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	√

لجان المجلس

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

اللجنة التنفيذية

تكوين اللجنة التنفيذية وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور				الإجمالي
			17 مارس	30 يونيو	29 سبتمبر	3 نوفمبر	
1	يوسف بن عبدالله الشلاش	رئيساً	√	√	√	√	4
2	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	√	√	√	√	4
3	طارق بن محمد الجارالله	عضواً	√	√	√	√	4

مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة (يتبع)

مهام واجتماعات اللجنة

تشمل مهام اللجنة على 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 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 الادارة 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 2021م عدد أربع اجتماعات.

لجنة المراجعة

تكوين لجنة المراجعة وسجل الحضور

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور			الإجمالي	
			18 مارس	5 مايو	10 مايو	10 أغسطس	3 نوفمبر
1	طارق بن محمد الجارالله	رئيساً	√	√	√	√	√
2	هدلول بن صالح الهدلول	عضواً	√	√	√	√	√
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	√	√	√	√	√

مهام واجتماعات اللجنة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على اعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح او بيان من أعضاء مجلس الإدارة او 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 مراجعى حسابات الشركة، ودراسة تقارير الجهات الرقابية بشأن التزام الشركة بالأنظمة والتعليمات، ووضع الاليات المناسبة التي من خلالها يتمكن العاملون في الشركة من تقديم ملاحظتهم بشأن أي تجاوز للأنظمة الداخلية للشركة، وترفع اللجنة توصياتها لمجلس الإدارة.

مهام واجتماعات اللجنة

وقد عقدت اللجنة خلال عام 2021م خمسة اجتماعات. وقد قامت اللجنة بدراسة ومناقشة القوائم المالية الربعية والسنوية للعام 2021م ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تكوين لجنة الترشيحات والمكافآت وسجل الحضور:

#	اسم العضو	الصفة	سجل الحضور		الإجمالي
			18 مارس	3 نوفمبر	
1	د. عبدالعزيز بن ابراهيم المانع	رئيساً	√	√	2
2	يوسف بن عبدالله الشلاش	عضواً	√	√	2
3	ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضواً	√	√	2
4	احمد بن محمد الدهش	عضواً	√	√	2

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 وفقا لمعايير ترتبط بالأداء. وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال عام 2021م.

إقرارات مجلس الإدارة

يقر مجلس الإدارة بما يلي

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

المخاطر التي قد تواجهها الشركة وسياسة إدارة المخاطر ومراقبتها

فيما يلي وصف للمخاطر التي قد تواجهها الشركة بشكل اساسي، 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 سلبياً ومادياً على وضع الشركة المالي ونتائج التشغيل والعمليات.

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.

المخاطر الخارجية

تنجم هذه المخاطر بشكل مباشر نتيجة لاستثمار الشركة في بلدان خارجية نظراً لملائمة الفرصة الاستثمارية بتلك البلدان. ويأتي ضمن هذا السياق (مخاطر البلد) والتي قد تنجم عن تغيير السياسات والقوانين والأنظمة المحلية في تلك البلدان بشكل جذري مما قد يؤثر سلبياً على بيئة العمل في تلك الدول أو على العوائد المتوقعة من الاستثمار في القطاع العقاري أو المشاريع تحديداً. وتقوم الشركة بعمل دراسات كافية لفرص الاستثمار الخارجي ويتم الاستثمار في البلدان الأكثر استقراراً بما يتناسب مع أهداف واستراتيجية الشركة في النمو، على ان يتم تنفيذ تلك المشاريع وفق إجراءات رقابية كافية.

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.

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. وتلجأ الشركة لتقليل تلك المخاطر باتخاذ القرارات التنموية والاستثمارية فيما يتعلق بالمشاريع الحالية والجديدة بالشركة مستخدمة 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 مدير المشروع ومقرنتها المنفذة 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 الإدارة التنفيذية، لرصد التقدم المحرز، وتحديد العقبات، واقتراح الإجراءات التصحيحية.

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 ومنظمة لوضع سياق للمخاطر وتحديدها 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 إدارة 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 (يتبع)

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 لتنوع محفظة منتجاتها قدر الإمكان، والسعي إلى الوصول إلى المستأجر و/أو المشتري النهائي باستخدام طرق التسويق الفعالة مثل التسويق المباشر او غير المباشر والإلكتروني.

الصحة والسلامة والأمن

قد تشكل منتجات أو مشاريع الشركة خطرا 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 محليا. وتقوم بمراجعة جميع الحوادث لأخذ العبر، وتجنبها في المستقبل.

تكلفة التمويل

إن ارتفاع معدلات الفائدة بين البنوك تؤدي الى 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.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. 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 الاركاز. 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. فيما يتعلق بمخاطر الائتمان للموجودات المالية الأخرى الخاصة بالمبالغ المستحقة من أطراف 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. كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، ليس لدى الشركة مخاطر ائتمانية هامة من تركيزات ائتمانية لطرف واحد أو مجموعة.

مخاطر أسعار العمولات

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

• قد تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن التزاماتها الخاصة بعقود الاقتراض الخاصة بتسهيلات مرابحة إسلامية) التسهيلات 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 اجل الحصول على أفضل شروط تعاقدية وأفضل سعر عمولة ممكن لتقليل حجم المخاطر المتعلقة بها.

• 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 وفقا 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 العائمة بافتراض أن المطلوبات كما في تاريخ التقرير هي قائمة لسنة كاملة.

• إن صافي ربح الشركة قد يتأثر بالتغيرات 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 الموحدة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال السنة الحالية كما هو مبين في إيضاح (9/2) بالقوائم المالية المدققة.

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.

مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتذبذب في القيمة الدفترية للأدوات المالية بالعملة 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 3.75 ريال سعودي لكل دولار أمريكي. لم تقم الشركة بأية معاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة.

الحوكمة والتنظيم

حوكمة الشركة

حوكمة الشركة (يتبع)

تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد طبقت كافة البنود الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. 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 في ما يلي:

• متطلبات نظام السوق المالية في المملكة العربية السعودية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2 هـ ولوائحه التنفيذية بما في ذلك لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (م/8-16-2017) وتاريخ 16/5/1438 هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-7-2021 وتاريخ 1/6/1442 هـ الموافق 14/1/2021م.

• نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) وتاريخ 28/1/1437 هـ والقرارات والتعاميم الصادرة من وزارة التجارة والاستثمار.

• النظام الأساسي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري.

ما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات

ما لم يطبق وأسباب ذلك

تطبق الشركة جميع الأحكام الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، بدون أي استثناءات وردت في الأحكام الإلزامية.

المكافآت والتعويضات

المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة من الجمعية العامة، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط النظامية والحاجة لاستقطاب أفضل المدراء لعضوية مجلس الإدارة بما يضمن كفاءة أداء الشركة. تتماشى سياسة المكافآت مع القوانين والأنظمة الرسمية المعمول بها، كما أنها في إطار نظام الشركات واللوائح التنظيمية المتممة له. كما تُصرف لصالح أعلى خمسة من كبار المسؤولين التنفيذيين، بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي، مكافآت مالية بحسب عقود التوظيف المبرمة معهم.

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 نموذجا 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.

الحوكمة والتنظيم

العقوبات

والغرامات

الغرامة	أسباب الغرامة	المبلغ	الجهة الموقعة علي الغرامة	سبل علاجها وتفادي وقوعها في المستقبل
نظافة القصر مول	تدني مستوى النظافة في القصر مول	500 ريال سعودي	شركة جادة	متابعة النظافة بالمول بشكل مستمر
نظافة القصر مول	تدني مستوى النظافة، وعدم توفر حاويات، عدم وضع إرشادات احترازية بالتباعد في القصر مول	1,200 ريال سعودي	شركة جادة	متابعة النظافة بالمول بشكل مستمر ووضع الارشادات الاحترازية للتباعد.
استخدام انوار غازية على واجهة المبنى	استخدام انوار غازية على واجهة المبنى للقصر مول	100 ريال سعودي	شركة جادة	التأكد من الحصول على الموافقة الازمة
وسائل السلامة	تدني وسائل السلامة بالقصر مول	25,000 ريال سعودي	الدفاع المدني	التأكد من تطبيق وسائل السلامة في القصر مول
عداد الكهرباء بمشروع القصر	التعدي على عداد الكهرباء في احدى العمانر بمشروع القصر	1,000 ريال سعودي	هيئة تنظيم الكهرباء	التأكد من سلامة عدادات الكهرباء وعدم العبث بها
تعدي على المرافق العامة (قطع عدد 2 كيبيل)	يعد تثبيت الخط الأرضي للإنارة من قبل المقاول تم قطع عدد 2 كيبيل	20,439 ريال سعودي	شركة الكهرباء	تم الاعتراض على شركة الكهرباء بعمق الكيبيل غير مطابق للمواصفات حيث يجب أن يكون مدفون بعمق لا يقل هن 0,5 م و تم قبول الاعتراض
مخالفة عدم ابراز ترخيص	لعدم تعليق ترخيص البلدية على الكاونتر تم رصد مخالفة	100 ريال سعودي	اجادة	تم الاعتراض على المخالفة لوجود لوحة معلقة لتصريح البلدية و تم قبول الاعتراض

التقرير السنوي 2021

المراجعة الداخلية

تعتبر إدارة المراجعة الداخلية من أهم الإدارات في شركة دار الأركان، ونظرا لأهميتها وتحقيقا لاستقلاليتها فإنها تتبع مباشرة إلى لجنة المراجعة، وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بإنجاز مهامها وفق المعايير الدولية للممارسة المهنية للمراجعة الداخلية والصادرة عن معهد المراجعين الداخليين بولاية فلوريدا بالولايات المتحدة الأمريكية. بالإضافة الي العمل على استقطاب موظفين ذوي كفاءة ومعتمدين من قبل معهد المراجعين الداخليين.

تتمثل رسالة المراجعة الداخلية بالشركة في تعزيز وحماية قيمة الشركة من خلال تقديم التأكيد والمشورة والبصيرة الموضوعية والمستندة على دراسة المخاطر من أجل تحقيق قيمة مضافة وتحسين عمليات الشركة. 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 والمعلومات اللازمة لتساعدهم للقيام بمسؤولياتهم واتخاذ القرارات المالية والتنفيذية المناسبة.

وقد عملت إدارة المراجعة الداخلية خلال عام 2021م على تزويد إدارات الشركة والإدارة التنفيذية بالعديد من المقترحات والتوصيات والنصائح فيما يتعلق بتحسين مستوى الامتثال للأنظمة وتحسين إجراءات عمليات الشركة وسياساتها، وذلك لزيادة فاعلية وكفاءة نظام الرقابة الداخلية والتحكم في التكاليف، بالإضافة إلى تقديم العون والمساندة إلى الإدارات الأخرى لتحقيق أهدافها.

نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية في شركة دار الأركان هو إجراء متكامل تم تصميمه لمعالجة المخاطر وتوفير تأكيد لتحقيق كفاءة وفعالية العمليات ومصداقية القوائم المالية وضمان الالتزام بالأنظمة واللوائح السارية والمساهمة في الرقابة على أنشطة الشركة والاستخدام الفعال لمواردها بهدف حماية أصول الشركة.

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، بالإضافة إلى السياسات والإجراءات المتعلقة بالمنظومة الأخلاقية والسلوك المهني لموظفي الشركة.

المراجعة الداخلية (يتبع)

إجراءات الرقابة الداخلية

هي بالأساس السياسات والإجراءات التي اعتمدها الشركة لضمان تنفيذ توجيهات الإدارة باتخاذ الإجراءات الضرورية لمعالجة المخاطر المتعلقة بتحقيق أهداف الشركة. وتشمل إجراءات الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي بشركة دار الأركان.

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

1. تشمل مهام إدارة المراجعة الداخلية على تقييم مدى كفاية وفعالية تصميم نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والحوكمة بالشركة حيث أنها تعتمد في تأدية مهامها على استخدام منهجية المراجعة المعتمدة على تقييم المخاطر. التي يمكن ان تؤثر في سير اعمال الشركة، وتلتزم الإدارة بتطبيق المعايير الدولية للمراجعة الداخلية.

2. تعمل إدارة المراجعة الداخلية بشكل موضوعي ومستقل. حيث ترتبط إدارة المراجعة الداخلية ارتباطاً وظيفياً وإدارياً بلجنة المراجعة، ولدى إدارة المراجعة الداخلية الصلاحية للحصول على المعلومات والمستندات ومقابلة الموظفين دون قيود أو إعاقة سير العمل.

3. قد خضعت اعمال الشركة خلال عام 2021م لعمليات مراجعة دورية وفق خطة زمنية سنوية. ونفذت إدارة المراجعة الداخلية عمليات المراجعة المخطط لها لعام 2021م، بالإضافة الى مشاركة الادارة في تنفيذ بعض المهام الخاصة.

4. نطاق العمل لقد شمل نطاق عمل المراجعة الداخلية في عام 2021م 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 للإجراءات ومختلف العمليات المتعلقة بالإدارات التي تعمل في الشركة.
- إبلاغ المسؤولين في الإدارات المختلفة التي تم مراجعتها بنتائج أعمال المراجعة 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، يتم مناقشة الأمر مع المسؤولين للتأكد من كفاءة الإجراءات المتخذة وكفائتها.

المراجعة الداخلية (يتبع)

رأي لجنة المراجعة

استناداً على نتائج المراجعة الداخلية وما تضمنته تقارير مراجع الحسابات خلال العام 2021م، فإن الإدارة التنفيذية بالشركة قد حافظت على نظام فعال للرقابة المالية والتشغيلية والإدارية وأنه لا يوجد أي ضعف جوهري فيها اعتماداً على سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وماله صلة بإعداد التقارير المالية. وقامت الإدارة التنفيذية باتخاذ التدابير اللازمة حيال الإجراءات التصحيحية، حيث ان تلك الإجراءات كفيلة بالحد من سوء استغلال أصول الشركة والتأثير في اعمالها، والمتعلقة بجميع الملاحظات والتوصيات التي رفعتها إدارة المراجعة الداخلية إلى لجنة المراجعة. وبناء على ما سبق، فقد توفرت للجنة المراجعة أساساً معقولاً عن مدى كفاءة وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة حيث انه لا يمكن التأكيد بشكل مطلق على شمولية عمليات الفحص والتقييم التي تتم لإجراءات الرقابة الداخلية.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية)

الخراشي وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

7425 برج سحاب - شارع التخصصي
الرياض - المملكة العربية السعودية
ص.ب 8306 - الرياض 11482
هاتف: +966 920028229
فاكس: +966 114774924
www.mazars.sa

mazars

إلى السادة / مساهمي شركة دار الأركان
للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
الأمور الرئيسية للمراجعة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021م، وقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021م وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا حولها، وإننا لا نقدم في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها.

القوائم المالية الموحدة وتقرير
المراجع المستقل حول القوائم
المالية الموحدة للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2021

فهرس

تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة	93
قائمة المركز المالي الموحدة	98
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة	99
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	100
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	101
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	102

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمر المراجعة الرئيسية

تقييم العقارات التطويرية

تحتفظ المجموعة بعقارات تطويرية وتتألف بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير لغايات البيع في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. تبلغ القيمة الدفترية للممتلكات العقارية، كما في 31 ديسمبر 2021، 19,3 مليار ريال سعودي (2020: 18,2 مليار ريال سعودي).

يتم تسجيل جميع العقارات التطويرية (المحتفظ بها لغايات التطوير أو البيع) مبدئياً بتكلفة الاقتناء ثم يعاد قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، في حين يتم تقدير قيمتها العادلة لغرض الإفصاح في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة فقط.

قامت الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية، تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها للتدفقات النقدية المتوقعة والقيمة الإيجابية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.

تعتبر عملية تقييم تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

• قمنا بتقييم مدى ملائمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام الهامة والتفديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛

• قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك:

• قمنا باختبار مدى ملائمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع:

• بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛

• قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتفديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛

• قمنا بتقييم مدى فاعلية وكفاءة خبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛

• بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

أمر المراجعة الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والإنخفاض في القيمة (إن وجدت)، كما يتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة.

قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية في 31 ديسمبر 2021 بواسطة خبير تقييم مستقل يحمل مؤهل مهني معترف به وذو خبرة في موقع العقار.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسملة الدخل. وتم تقدير التدفقات النقدية السنوية من خلال الإستقراء والتوفيق بين الإيرادات الحالية للإيجارات وفقاً للإشغال الأمثل لها ومن ثم رسملتها بمعدل إيجار سنوي يتراوح بين 6-8% بين العقارات السكنية والتجارية المؤجرة من أجل الوصول إلى القيمة العادلة التقديرية المبينة في الايضاح (5).

إن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أمراً جوهرياً بالنسبة لمراجعتنا نظراً لأهميته وتعقيده واعتماده بشكل كبير على مجموعة من الافتراضات التي من ضمنها قيم الإيجار المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا

• قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجابية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم.

• قمنا بالإطلاع على اتفاقيات الايجار، ومقارنة هذه الافتراضات مع المؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛

• قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وتحليل حساسيتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛

• قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛

• قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية؛⁹

• بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعلومات الأخرى المدرجة

في تقرير المجموعة

السنوي للسنة المنتهي في

31 ديسمبر 2021م

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، والذي من المتوقع توفيره لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد عليها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، وعند قرائتها، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء مراجعتنا أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريفات جوهرية.

فيما لو استنتجنا، عند قراءة تقرير مجلس الإدارة أنها تحتوي على تحريفات جوهرية، فيجب علينا إبلاغ المكلفين بالحوكمة بهذا الأمر.

تقرير مراجعي الحسابات المستقلين حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا، والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده، ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقول أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا، ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.

- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، وإذا خَلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة، وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

لقد زدنا أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

بناءً على المعلومات التي توافرت لدينا، لم يلفت انتباهنا عند تنفيذ إجراءات مراجعتنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة غير ملتزمة بمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

التقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى



القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021

إيضاح	2021	2020
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
عقارات استثمارية، صافي	1,110,414	1,519,116
عقارات تطويرية - طويلة الأجل	19,285,287	18,246,583
ممتلكات ومعدات، صافي	77,653	72,180
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1,195,144	1,173,547
موجودات أخرى، صافي	-	492
مجموع الموجودات غير المتداولة	21,668,498	21,011,918
الموجودات المتداولة		
عقارات تطويرية - قصيرة الأجل	369,682	341,860
ذمم مدينة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	5,770,074	4,649,178
النقد وما في حكمه	4,153,426	4,931,660
مجموع الموجودات المتداولة	10,293,182	9,922,698
مجموع الموجودات	31,961,680	30,934,616

المطلوبات وحقوق المساهمين

إيضاح	2021	2020
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات غير المتداولة		
قروض إسلامية - الجزء غير المتداول	7,039,241	9,781,391
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	22,550	21,323
مجموع المطلوبات غير المتداولة	7,061,791	9,802,714
المطلوبات المتداولة		
قروض إسلامية - الجزء المتداول	2,374,182	436,062
ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	3,029,444	1,232,466
مخصص الزكاة	336,633	437,194
مجموع المطلوبات المتداولة	5,740,259	2,105,722

مجموع المطلوبات

إيضاح	2021	2020
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
حقوق المساهمين		
رأس المال	10,800,000	10,800,000
احتياطي نظامي	1,155,147	1,141,895
أرباح مبقاة	7,204,483	7,084,285
مجموع حقوق المساهمين	19,159,630	19,026,180

مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إيضاح	2021	2020
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	31,961,680	30,934,616

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إيضاح	2021	2020
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
مجموع الربح		
مصاريف التشغيل		
مصاريف عمومية وإدارية	(211,945)	(171,332)
الربح التشغيلي	684,783	503,318
أعباء تمويلية		
إيرادات أخرى، صافي	93,888	143,361
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	19,748	18,583
الربح قبل الزكاة	135,442	19,379
مخصص الزكاة	(2,922)	(585)
صافي ربح السنة	132,520	18,794
الدخل الشامل الآخر		
(خسائر) أرباح إكتوارية من إعادة قياس خطة المنافع المحددة	930	(2,102)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	133,450	16,692
إجمالي الدخل الشامل للفترة المنسوب إلى المساهمين في دار الأركان		
ربحية السهم للفترة (بالريال السعودي)	0.12	0.02
الأساسي والمخفض	21	

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

القوائم المالية الموحدة و**تقرير مراجعي الحسابات المستقلين**

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر2021

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر2021

2.7 العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية مبدئياً بتكلفة الاقتناء ولاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ و أراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية ، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأس مالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإنجاز ، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

إن دورة التشغيل للعقارات التطويرية تعتبر طويلة المدى حيث أن غالبية العقارات التطويرية محتفظ بها لفترة أطول من 12 شهراً. إذا كان هناك تغيير في

نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل متمثلة في الجزء غير المتداول والجزء المتداول من عقارات تحت التطوير على التوالي.

بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع التطوير العقاري على المدى الطويل أو القصير اعتماداً على تاريخ اكتمالها المتوقع. إذا كان من المتوقع

أن يكتمل إنجاز المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يتم تصنيف المشروع كموجودات مطورة قصيرة الأجل.

2.8 الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. عندما يتعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما يتم تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع، يتم أيضاً تخصيص الأصول لوحدات توليد النقد الفردية، أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يمكن تحديد أساس معقول ومتناسق للتوزيع. عند وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام أيهما أكبر. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الراهنة للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر ذات العلاقة بالأصل والتي لم تكن تعكسها تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

2.9 تكاليف القروض الاسلامية

إن تكاليف القروض الاسلامية المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة والتي هي بالضرورة أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لكي تصبح جاهزة للبيع أو للاستخدام المقصود، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الأصول، إلى أن تكون هذه الأصول جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى كتكاليف تمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

التقرير السنوي 2021

2.10 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الترتيبات التعاقدية للأداة. تقوم المجموعة أولاً بقياس الأصول المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. يتم إضافة أو خصم جميع تكاليف المعاملات المنسوبة بشكل مباشر لإنشاء أو حياة أو إصدار أصول مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الأصول المالية والمطلوبات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، حسب الاقتضاء، من القيمة العادلة لكل منها عند الاعتراف الأولي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المتكبدة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة الموحدة

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة في إدارة موجوداتها

المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. لا يتم فصل أي مشتقات

مضمنة في العقود وتؤخذ في الاعتبار ككل في التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية

بشكل أساسي ضمن فئات رئيسية يتم قياسها:

بالتكلفة المطفأة

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية التي يتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة بالتكلفة

المطفأة على أساس الخسارة الائتمانية المتوقعة كالتالي:

خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأحداث

الافتراضية على الأدوات المالية الممكنة خلال 12 شهرا بعد تاريخ التقرير.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج

عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى عمر الأداة المالية.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير

المالية رقم 9 تطبيق نموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة. يتطلب هذا النموذج من المجموعة

احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة والتغيرات المتعلقة بها في كل تاريخ تقرير لتعكس

التغيرات في المخاطر الائتمانية منذ الإعراف الأولي للموجودات المالية.

على وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 من المجموعة الاعتراف

بالخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

الاستثمارات في الموجودات المالية المقاسة فيما بعد بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة

من خلال الدخل الشامل

الذمم الاجارية

الذمم التجارية المدينة وأصول العقود؛ و

عقود الضمان المالي التي تنطبق عليها متطلبات إنخفاض القيمة في المعيار الدولي

للتقارير المالية 9.

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات المستقلين

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر2021

التقارير القطاعية (تتمة)

إيضاح	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020		
	مبيعات عقارات مطورة	تأجير عقارات	الاجمالي
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية

الأرباح أو الخسائر القطاعية

الإيرادات	17	1,812,379	1,944,854
تكلفة الإيرادات	18	(1,225,200)	(1,270,204)
مجمل الربح		587,179	674,650

مصاريف التشغيل

مصاريف عمومية وإدارية	19		(171,332)
-----------------------	----	--	-----------

الربح التشغيلي

أعباء تمويلية	20		(645,883)
إيرادات أخرى، صافي			143,361
حصة الشركة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة	1/8		18,583
ربح القطاع للسنة			19,379

موجودات ومطلوبات القطاع

إجمالي الموجودات	29,170,091	1,764,525	30,934,616
إجمالي المطلوبات	11,144,481	763,955	11,908,436

5. عقارات استثمارية، صافي

فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية:

2020	2021	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة
1,968,537	1,881,251	في بداية السنة
(88,568)	(468,287)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
1,282	542	إضافات
1,881,251	1,413,506	في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

في بداية السنة	362,135	317,180
تحويلات إلى عقارات تطويرية	(96,070)	(49)
المحمل خلال السنة	37,027	45,004
في نهاية السنة	303,092	362,135

صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

1,519,116	1,110,414	
------------------	------------------	--

يتضمن بند العقارات الاستثمارية أرض بقيمة 270 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2020: 470 مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب خبير التثمين العقاري (ValuStrat Saudi Arabia)، مستقل عن المجموعة ومرخص من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسملة الدخل في ديسمبر2021. تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقراء وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسملة بعائد إيجار سنوي بنسبة 6-8% بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدرّة على النحو التالي:

2020	2021	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
		التكلفة
1,519,116	1,110,414	القيمة العادلة
1,927,484	1,525,590	القيمة العادلة المقدرّة على عائدات الإيجار من 6 - 8% على العقارات الاستثمارية

المrabحات الإسلامية

تمثل المrabحات الإسلامية تسهيلات مرابحة ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مضمونة مقابل بعض ممتلكات عقارية على شكل مرابحات إسلامية وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. هذه التسهيلات تتكون من فترات طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من 6 أشهر إلى 8 سنوات مع جداول سداد مختلفة مثل دفعات سنوية دوارة، ودفعات تسدد على شكل دفعة واحدة ودفعات تسدد بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي على النحو المبين في الملخص أدناه:

ملخص المrabحات:

تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصير الأجل	طويل الأجل
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
2023	60,250	60,250	-
2024	578,571	201,428	377,143
2025	466,667	133,334	333,333
2027	206,000	18,000	188,000
2029	656,500	87,800	568,700
المجموع	1,967,988	500,812	1,467,176

بلغ إجمالي المتوسط المرجح للعمولة السنوية الفعلية ما نسبته 6.38 % (31 ديسمبر 2020 : 6,71 %). تتضمن اتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية كما في 31 ديسمبر 2021 والتي كانت قد التزمت بها المجموعة.

13. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتطبيق خطة منافع محددة لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بما يتفق مع متطلبات قانون العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. وتستند التعويضات المدفوعة بموجب هذه الخطة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة في تاريخ توقف عملهم وفقا للشروط الواردة في قانون العمل في المملكة العربية السعودية، إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تفي الكيانات المعنية بالتزامات دفعات المزايا عند استحقاقها.

وقد كانت حركة المخصص خلال السنة كالتالي:

	2021	2020
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	21,323	21,614
المحمل على المصاريف خلال السنة	4,557	3,884
خسائر (أرباح) إعادة القياس الاكتوارية	(930)	2,102
المدفوع خلال السنة	(2,400)	(6,277)
الرصيد، نهاية السنة	22,550	21,323

شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر2021

القروض طويلة الاجل(تتمة)

أ) تستحق القروض السداد كما يلي :	2021	2020
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
خلال سنة	2,375,812	436,062
خلال السنة الثانية	2,319,562	2,348,412
خلال السنوات من الثالثة إلى الخامسة	4,772,614	7,519,576
المجموع	9,467,988	10,304,050

ب) تكاليف معاملات الاقتراض الإسلامية:

	2021	2020
	بـآلاف الريالات السعودية	بـآلاف الريالات السعودية
الرصيد، بداية السنة	86,597	99,767
الإضافات خلال السنة	-	23,905
الإطفاء المحمل على السنة	(32,032)	(37,075)
الرصيد، نهاية السنة	54,565	86,597

ج) تحليل القروض:

وتتمثل في الصكوك الإسلامية وتبلغ 7,50 مليار ريال سعودي وتشمل ما يلي:

1. 1,88 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.88% وتستحق في 2022.

2. 1,88 مليار ريال سعودي (500 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.88% وتستحق في 2023.

3. 2,25 مليار ريال سعودي (600 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.75% وتستحق في 2025.

4. 1,50 مليار ريال سعودي (400 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية المدرجة في سجلات المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك المحدودة بسعر 6.88% وتستحق في 2027.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي فإنه لا يوجد تعرض لمخاطر صرف العملات الأجنبية. إن ربح الاستثمار مستحق لشركة أس بي في (SPV) السعودية التي تم من خلالها إصدار تلك الصكوك وذلك من خلال بيع عقارات مملوكة من قبل المجموعة. إن حقوق الإنتفاع لهذه الممتلكات هي مع شركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة مع حق إعادة شراء ملكية هذه الممتلكات عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي التزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2021.

DAR

مراكز المبيعات

المملكة العربية السعودية

الرياض

القصر مول 12791، السويدي العام، حي السويدي.

الرياض

مشروع "شمس الرياض"،
13913 طريق صلبوخ.

جدة

مكتب رقم 83، الدور الثامن،
برج المخمل حي الخالدية،
23422 طريق الأمير سعود الفيصل.

المدينة

مشروع "نعيم الجوار"،
طريق الأمير سلطان، الهجرة.

الإمارات العربية المتحدة

دبي

فندق كونراد دبي،
مقابل المركز التجاري العالمي،
شارع الشيخ زايد، ص.ب 2523.

سرايفو، البوسنة والهرسك

U1 فرا أندبلا زفيزدوفيكاً 1،
D-طابق الميزانين،
71000 سرايفو.

بكين، الصين

303-309، نورث تاو، كيري سنتر، شارع
جوانجتشو 1، محافظة شاويانغ
86 132 5888 6222 +

المكتب الرئيسي

المملكة العربية السعودية

12622 طريق مكة المكرمة،
حي الوزارات،
بجانب فندق الماريوت الرياض

للمزيد من المعلومات عن مشروع "شمس العروس"،
يمكنك الاتصال بنا على الرقم 800 123 3333 (السعودية)،
أو 40404 800 971+ (دولي)

يمكنك زيارة موقعنا daralarkan.com
أو مراسلتنا عبر info@alarkan.com أو منصات التواصل الاجتماعي

DarALArkan / @ | daralarkanprop / f t in

www.daralarkan.com

DAR