

# التقرير السنوي 2011

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



دار الأركان  
DAR AL-ARKAN

حياة

BUILT FOR LIFE



المركز الرئيسي - الرياض طريق المعذر

المملكة العربية السعودية

هاتف : +966 1 2061100

+966 1 2069888

فاكس : +966 1 2069898

+966 1 2061616

ص.ب : 105633 الرياض 11656

مكة المكرمة - شارع العزيزية الجنوبية

هاتف : +966 2 5564364

فاكس : +966 2 5566607

ص.ب : 18051

جدة - شارع الملك فهد (الستين)

هاتف : +966 2 6746666

فاكس : +966 2 6759833

ص.ب : 23393 جدة 21426

المدينة المنورة

هاتف : +966 4 8640000

فاكس : +966 4 8640555

الرقم المجاني :

**800 123 3333**

[www.alarkan.com](http://www.alarkan.com)

[ir@alarkan.com](mailto:ir@alarkan.com)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LIFE



التقرير السنوي  
2011



خادم الحرمين الشريفين  
الملك عبدالله بن عبد العزيز آل سعود  
حفظه الله

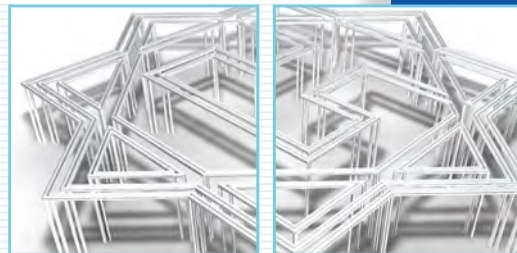


صاحب السمو الملكي  
الأمير نايف بن عبد العزيز آل سعود  
ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية  
حفظه الله



أعضاء مجلس الإدارة

LIFE



التقرير السنوي  
2011





يوسف بن عبد الله الشلاش  
رئيس مجلس الإدارة



ماجد بن رومي الرومي  
عضو مجلس الإدارة



طارق بن محمد الجارالله  
عضو مجلس الإدارة



خالد بن عبد الله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة



عبد اللطيف بن عبد الله الشلاش  
العضو المنتدب



هذلول بن صالح الهذلول  
عضو مجلس الإدارة



عبدالرحمن بن عبد العزيز الحسين  
عضو مجلس الإدارة



عبد العزيز بن عبد الله الشلاش  
عضو مجلس الإدارة



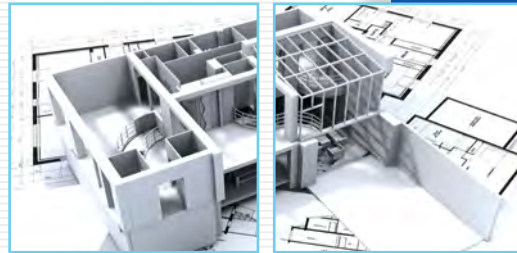
عبد الكريم بن حمد الباطين  
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن عبد الرحمن القاسم  
عضو مجلس الإدارة

المحتويات

LIFE



التقرير السنوي  
2011





13	معلومات أساسية .....
15	الرؤيا والرسالة .....
17	كلمة رئيس مجلس الإدارة .....
21	تقرير مجلس الإدارة .....
23	أعمال وأنشطة الشركة .....
24	وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها بالإيرادات .....
24	نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي .....
31	النموذج الاستثماري للشركة .....
32	تحديث عن الإنجاز بالمشروعات بنهاية العام 2011م .....
35	أهم القرارات الاستراتيجية خلال العام .....
36	الاستراتيجية .....
37	القوائم المالية .....
42	سياسة توزيع الأرباح .....
43	البرنامج التمويلي للشركة .....
50	تعاملات الأطراف ذات العلاقة .....
50	المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة .....
50	التنظيم والإدارة .....
53	المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين ... وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير بها خلال العام 2011م .....
54	حوكمة الشركة .....
55	المراجعة الداخلية .....
55	نظام الرقابة الداخلية بالشركة .....
56	علاقات المستثمرين .....
57	خدمات البيئة والمجتمع .....
58	الموارد البشرية .....
59	بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2011م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها .....
63	ملحق (أ) القوائم المالية الموحدة المدققة .....



## القصر مول

يقع بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وبالقرب من طريق الملك فهد، أحد الطرق الأكثر حيوية في مدينة الرياض، وتبلغ مساحته الكلية 65 ألف متر مربع بينما تبلغ المساحة المتاحة للتأجير 78 ألف متر مربع. موقع المشروع يعتبر إستراتيجي لأن منطقة جنوب وسط الرياض تعاني نقصاً حاداً في المراكز التجارية، كذلك تتوفر قوة شرائية عالية في المناطق المحيطة بالمشروع، التي يقطنها قرابة المليون نسمة. تصميم المشروع تأسس على أفضل المواصفات العالمية الحديثة حيث تبلغ مساحة البناء 235 ألف متر مربع ويحتوي على أكثر من 300 متجر، ومنطقة ترفيه ومطاعم ومواقف لأكثر من ألفي سيارة وغير ذلك من مرافق الخدمات الضرورية والكمالية، بالإضافة إلى أن القصر مول يحتضن أكبر واجهة مضاءة لسوق تجاري في الشرق الأوسط يمكن تشكيلها إعلانياً تمتد بطول 800 متر.

2011

التقرير السنوي

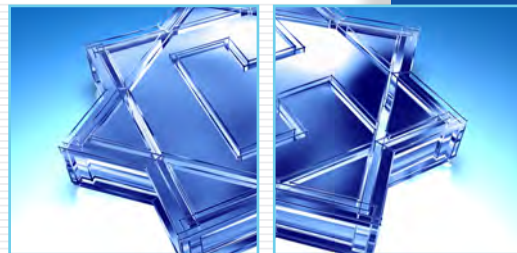
شركة دار الأركان للتطوير العقاري

# القصر مول AIQASR MALL



معلومات أساسية ↩

LIFE



التقرير السنوي  
**2011**





الإسم التجاري:	شركة دار الأركان للتطوير العقاري
الصفة القانونية:	شركة مساهمة
رأس المال الحالي:	10,800,000,000 ريال سعودي
عدد الأسهم الحالية:	1,080,000,000 سهم
القيمة الإسمية للسهم:	10 ريالات
المقر الرئيسي:	10 ريالات
عدد المشاريع:	21

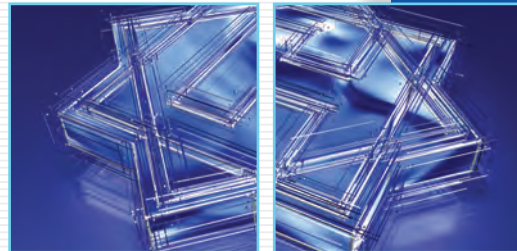
#### نشاط الشركة :

شركة دار الأركان للتطوير العقاري شركة مساهمة سعودية، تأسست في عام 1994م بموجب سجل تجاري رقم 1010160195 وفي عام 2005م تحولت لشركة مساهمة بموجب القرار الوزاري رقم 1021 الصادر بتاريخ 1426/6/10 هـ الموافق 2005/7/17م. تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري النشاط الرئيسي لها هذا وقد أسست الشركة عدد من الشركات ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاولة أعمالها وتحقيق الأهداف الإستراتيجية بتنوع مصادر الدخل من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية وبالتالي تنوع مصادر الدخل ، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة. وتشمل الأنشطة التالية:

- التطوير العقاري
- إدارة الأملاك
- الأنشطة الإستثمارية

الرسالة والرؤيا ↗

LIFE



التقرير السنوي  
**2011**



## الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في تطوير بيئات حضرية متكاملة مزودة بكل المرافق الاجتماعية والتجارية والترفيهية والثقافية اللازمة لخلق تجربة حياتية سعودية راقية من خلال عمليات عمرانية وخدمية عالية الإنتاجية بتكلفة اقتصادية قليلة المخاطر وذلك بفضل تنوع محفظة النشاط العقاري للشركة.

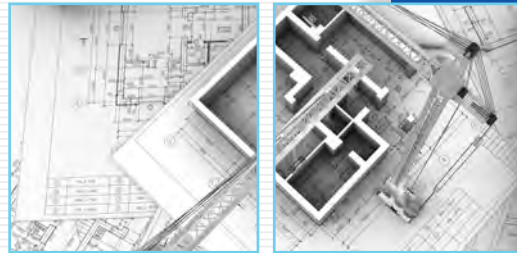
## الرؤيا

- تهدف الشركة لأن تصبح أكبر مطور للمجمعات العمرانية المتكاملة والأكثر رواجاً بالمملكة العربية السعودية.
- تسعى الشركة لتقديم أفضل اساليب الإنتاج العمراني والخدمي بأعلى المواصفات العالمية.
- تعمل الشركة على المحافظة على محفظة متوازنة للدخل الاستثنائي وبيع الأملاك السكنية والتجارية والترفيهية التي تؤمن عائداً مستمراً مكافئ لما يعود على الشركات بالعالم.

BUILT FOR

كلمة رئيس مجلس الإدارة

LIFE



التقرير السنوي  
2011





## يوسف بن عبد الله الشلاش

يسرني في هذا المقام أن أقدم لكم التقرير السنوي للعام المنقضي في 2011/12/31م، حيث أن أهم ما أود مشاركتكم فيه هو أن أداء الاستثمار كان متوازناً ومرناً استوعب شتى المخاطر، بالرغم من الآثار الاقتصادية السالبة لثورات الربيع العربي على المنطقة والعالم بأسره وأثار الأزمة المالية التي أفضت لندرة التمويل بشقيه الداخلي والخارجي. ما يسر لنا الأداء المعني هو أن سياسات دار الأركان التي استهدفت إدارة المخاطر خففت من هذه الآثار للحد الأقصى الممكن، حيث تمكنت، بفضل الله تعالى، من تحقيق معدلات ربح مناسبة، كما تمكنت من تنفيذ إستراتيجيتها الرامية لتعزيز كفاءة أداء الاستثمار على المديين المتوسط والبعيد.

إنجازات العام المنقضي في 2011/12/31م على صعيد الأنشطة الإنتاجية، تمثلت في تعزيز فرص النمو من خلال تنوع القاعدة الاستثمارية لتشمل إدارة الأملاك العقارية ومبيعات الوحدات السكنية والأراضي، حيث بدأت الشركة في هذا العام الحصول على دخل ثابت ومتجدد من تأجير الأملاك العقارية، وبذلك توفرت على ثلاثة مصادر دخل رئيسية من إدارة الممتلكات (التأجير) وبيع الأراضي وبيع الوحدات السكنية. أما على صعيد الاستثمارات، استثمرت الشركة ما قيمته 845 مليون ريال سعودي خلال العام 2011م في عقارات ذات دخول مجزية، كما تم استثمار ما قيمته 1,300 مليون ريال سعودي في مختلف مشروعات الشركة.

الجدير بالذكر أن العام المالي 2011م شهد انخفاضاً في الإيرادات وصافي الربح، إلا أن هوامش الربح ظلت عند معدلات مقبولة اقتصادياً. كذلك شهد ذات العام المالي نمواً في حقوق ملكية المساهمين بلغ ما نسبة 7.2 %، كما شهد نمواً في قاعدة أصول الشركة بمعدل 3.2%.

إجمالي الإيرادات بلغ 3,313 مليون ريال سعودي، بينما بلغ 4,142 مليون ريال سعودي في عام 2010م، أي بمعدل انخفاض بلغ 20%. هذه الإيرادات تركزت في نشاط التطوير العقاري الذي يشمل مبيعات الأراضي والوحدات السكنية. هذا وقد بلغ صافي الدخل 1,088 مليون ريال سعودي في عام 2011م مقابل 1,456 مليون ريال سعودي في عام 2010م، أي بمعدل انخفاض بلغ 25%.

حرصنا على الإيفاء بالالتزامات المالية المستحقة والسجل الائتماني المتميز في أسواق التمويل المحلية والدولية، حملنا على التركيز، خلال عام 2011م، على جمع وترامى سيولة نقدية بالتزامن مع استمرار تخصيص الموارد لعمليات الشركة الإنتاجية، هذا وقد بلغت السيولة النقدية بنهاية العام 2011م حوالي 2.5 مليار ريال سعودي، أي بمعدل ارتفاع 108% عن معدل السيولة النقدية بنهاية العام 2010م وخلال نفس العام نجحت الشركة في الوفاء بكافة التزاماتها تجاه مموليها، سواء التزامات العائد الدوري المستحق على التمويل والذي بلغ 374 مليون ريال سعودي أو سداد إجمالي التمويل المستحق الذي بلغ 549 مليون ريال.

حري بنا أن نستذكر أن دار الأركان، بفضل الله ثم بفضل هيكلها المالي القوي وصلابة وتنوع قاعدة أصولها وموقعها الريادي كأكبر شركة في القطاع العقاري السعودي، نجحت في إدارة كافة المخاطر التي تمخضت عن ندرة التمويل خلال الفترة الماضية، حيث أثبتت قدرتها على تدبير الموارد الكافية لاستكمال تنفيذ خططها والإيفاء بالتزاماتها تجاه مستثمريها وشركائها من المقاولين والموردين، لا سيما خلال فترة عسيرة وتعاني العديد من المخاطر والتحديات التي أجبرت العديد من المؤسسات الكبرى والعلاقات الاقتصادية على التهنك والتصدع والخضوع للفوضى.

إننا نتطلع للأفضل في عام 2012م ومتفائلون بأن المستقبل المنظور تتوفر فيه الفرص والحلول التمويلية، لاسيما أن قطاع الإسكان أضحى يمثل محور اهتمام الأوامر الملكية الكريمة التي صدرت في مارس 2011م، حيث تم دعم قطاع الإسكان بما يقارب ثلاثمائة بليون ريال سعودي، الأمر الذي سينعكس إيجاباً على الطلب على الأراضي والوحدات السكنية في المديين القصير والمتوسط، كما أنشئت وزارة للإسكان وأخذت الإجراءات الحكومية في التطور، كما تم تحديث آليات عمل صندوق التنمية العقاري لكي تمهد لتعاون محتمل بين الصندوق والمطورين العقاريين. كذلك ينبغي الإشارة إلي أن المصارف المحلية والمؤسسات المالية الحكومية الكبرى صارت أكثر اهتماماً بتمويل المشروعات العقارية، فمشروع تطوير منطقة قصر خزام خير شاهد على ذلك. هذه البشارات من شأنها أن تعزز رؤيتنا للفرص العديدة المجدية التي يزر بها قطاع العقار السعودي والتي ستعكس إيجاباً على النمو في المستقبل المنظور بإذن الله.

ختاماً يسرني أن أقدم بخالص الشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين على ما بذلوه من جهود مقدرة وما قدموه من أفكار بناءة. كذلك يسرني أن أشكر الإدارة العامة وموظفينا الخالص الذين بذلوا كل ما في وسعهم لخدمة الشركة. أيضاً أتوجه بشكري لعملائنا ومساهميننا الكرام على الثقة التي أولوها لنا، سائلاً الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير العميم، إنه نعم المولى ونعم النصير.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته



## مشروع شمس الرياض

تطور الشركة بشمال غرب الرياض مشروع شمس الرياض كبيئة سكنية متكاملة ستجسد موطناً مميزاً لمجتمع راقٍ، يجمع بين جمال الطبيعة من جهة وحدائث التقنيات العصرية من جهة أخرى، حيث تتمتع أرض المشروع بارتفاعها، الأمر الذي يتيح مشاهدة المناظر الخلابة لوداي حنيقة، كما يحتوي المشروع على وادي طبيعي سيجري تأهيله لإضفاء منظر جمالي، هذا فضلاً عن إحتواء المخطط العام للمشروع على الساحات الفسيحة والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف المناشط الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع الحضري الأخرى. كما يعد المشروع انموذجاً لحي سكني ذكي ذي بنية رقمية متعددة الخدمات، ستمكّن السكان من إستخدام تطبيقات الوسائط المتعددة الصوتية، والمرئية والمعلوماتية، وربط أنظمة إدارة المباني والممتلكات عبر شبكة واحدة، للحصول على خدمات عديدة بسرعة عالية من خلال الإنترنت والاتصالات الموحدة، والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية والمباني مثل أنظمة المراقبة، والأمان، والتدفئة، والتبريد، والإضاءة، وإطفاء الحرائق، مما يتيح للقاطنين في الحي برمجة الأجهزة والتحكم في أنظمة التبريد والإضاءة من بعد لتعمل عند الحاجة أو حسب وقت زمني محدد لرفع فاعلية كفاءة الأجهزة المستخدمة، وترشيد إستهلاك الطاقة في المباني.

2011

التقرير السنوي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



تقرير مجلس الإدارة



LIFE



التقرير السنوي  
2011

إلى / السادة مساهمي  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

يسر مجلس إدارة شركة دار الأركان للتطوير العقاري أن يقدم  
لمساهمي الشركة تقرير أداء ونتائج أعمال الشركة للعام المالي  
2011م.

BUILT FOR

## أعمال وأنشطة الشركة

LIFE



التقرير السنوي  
**2011**

## 1 أعمال وأنشطة الشركة

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

تعمل الشركة بالمملكة العربية السعودية ويمثل التطوير العقاري نشاطها الرئيسي، هذا وقد أسست الشركة عدداً من الشركات التابعة ذات المسؤولية المحدودة لتسهيل مزاوله أعمالها وتحقيق أهدافها الإستراتيجية من خلال تنويع القاعدة الإستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، بدلاً عن التركيز على مصدر أو مصادر محددة من مكونات السوق المختلفة.

### 1.1 الشركات التابعة

#### 1.1.1 شركة دار الأركان للمشاريع

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 1429/3/28 هـ الموافق 2008/4/5م، وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإ إنشاء / الإصلاح / الهدم / الترميم).

#### 1.1.2 شركة دار الأركان للعقارات

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25 هـ الموافق 2008/7/28م، وتعمل في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

#### 1.1.3 شركة دار الأركان للإستثمار

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 1429/3/28 هـ الموافق 2008/4/5م، وتعمل في شراء وتملك العقارات وإستثمارها.

#### 1.1.4 شركة صكوك دار الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 1429/9/16 هـ الموافق 2008/9/16م، وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

#### 1.1.5 شركة صكوك الأركان

شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة دار الأركان للتطوير العقاري، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11 هـ الموافق 2009/10/1م، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

### 1.1.6 إستثمارات ينطبق عليها تعريف الشركات التابعة وفقاً لقواعد هيئة السوق المالية.

#### 1.1.6.1 شركة تطوير خزام العقارية

أسست الشركة خصيصاً لتطوير مشروع قصر خزام كشراكة بين شركة جدة للتنمية المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة 49% وشركة دار الأركان 51%، مسجلة في جدة بموجب السجل التجاري رقم 4030193909 بتاريخ 1430/10/25 هـ الموافق 2009/10/14م ، برأس مال مدفوع بالكامل يبلغ 580 مليون ريال سعودي، تأسست كشركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها الرئيسي جدة.

#### 1.1.6.2 شركة الخير كابيتال السعودية

تملك الشركة حصة قدرها 34% من شركة الخير كابيتال السعودية المرخص لها من هيئة السوق المالية السعودية بالتعامل بصفة أصيل ووكيل (باستثناء تنفيذ صفقات هامش التغطية) والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية، وشركة الخير كابيتال السعودية شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010264915 بتاريخ 1430/03/27 هـ الموافق 2009/03/24م، ومقرها الرئيسي الرياض. الجدير بالذكر أنه تم تعديل أسم الشركة من شركة يونيكورن كابيتال السعودية سابقاً إلى شركة الخير كابيتال السعودية خلال العام 2011م.

## 2 وصف لأنشطة الشركة ومدى تأثيرها على الإيرادات

حيث أن جميع عمليات الشركة تتم داخل المملكة العربية السعودية، تصف الإدارة عملياتها من خلال ثلاث شرائح رئيسية في منطقة جغرافية واحدة وهم.

### 2.1 التطوير العقاري

التطوير العقاري يركز على مبيعات العقارات السكنية والتجارية والأراضي للأفراد والمستثمرين والمطورين، وقد أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الوحدات السكنية والتجارية خلال العام المالي 2011م بما قيمته 77 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 2.3 % من إجمالي الإيرادات، مقارنة بما قيمته 377 مليون ريال سعودي يمثل 9.1 % من إجمالي إيرادات عام 2010م، كما أسهمت الإيرادات الناتجة عن مبيعات الأراضي بما قيمته 3,220 مليون ريال سعودي، تمثل نسبة 97.2% من إجمالي الإيرادات خلال العام المالي 2011م، مقارنة بما قيمته 3,765 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 90.5 % من إجمالي إيرادات عام 2010م.

### 2.2 إدارة الأملاك

تتمثل مصادر إيرادات إدارة الأملاك في الإيجارات الناتجة عن استثمار العقارات التجارية والسكنية، وأيضاً الدخل الناتج عن إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة. بنهاية العام 2011م، أسهمت الإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك بمقدار 15 مليون ريال سعودي وهو ما يمثل 0.45 % من إيرادات الشركة. ولم يكن للإيرادات الناتجة من إدارة الأملاك خلال عام 2010م ما يمثل نسبة جوهرياً من إجمالي إيرادات الشركة.

### 2.3 الأنشطة الإستثمارية

إيرادات الأنشطة الإستثمارية تتمثل في الدخل الناتجة عن الإستثمارات الإستراتيجية التي ترى إدارة الشركة أنها مكتملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري. خلال العام 2011م لم يكن لهذه الأنشطة الإستثمارية أي تأثير جوهري على صافي أرباح الشركة حيث أن حصة الشركة في الأرباح والخسائر من هذه الشركات المستثمر فيها كانت أقل من 1 % بالنسبة إلى صافي الربح الكلي للشركة.

وستسعى الشركة مستقبلاً لتحقيق الاستفادة القصوى من تنوع مصادر الدخل وذلك من خلال إدارة الأملاك العقارية والأنشطة الإستثمارية وبيع الوحدات السكنية والأراضي، هذا ويقر مجلس الإدارة أنه ليس للشركة شك في قدرتها على مواصلة نشاطها.

## 3 نظرة عامة لقطاع التطوير العقاري السعودي

### 3.1 الوضع الراهن لسوق العقار السعودي

يمر العالم منذ منذ الربع الأخير من عام 2008م بأزمة مالية عالمية، كانت أزمة الرهون العقارية بالولايات المتحدة الأمريكية هي شرارة البدء لها. إبتدأت الأزمة أولاً بالولايات المتحدة الأمريكية ثم امتدت أثارها إلى دول العالم لتشمل الدول الأوروبية والدول الآسيوية والدول الخليجية والدول النامية بدرجات متفاوتة، أقت الأزمة المالية العالمية عبئاً ثقيلاً على النظام المالي العالمي، حيث ضغطت تداعياتها على النشاط الإقتصادي بكافة القطاعات الإقتصادية، لا سيما القطاع العقاري. حيث تأثرت القيمة السوقية للأصول العقارية سلباً بدرجات كبيرة بكثير من الأسواق العقارية خلال الأعوام الماضية، سواء دولياً أو على مستوى منطقة دول الخليج العربي، أو دول شمال أفريقيا. كما إنخفضت حركة التداول العقاري بكثير من الأسواق بشكل كبير، هذا وفقاً لتقارير أبحاث السوق للعديد من المحللين حول العالم.

منذ بداية الأزمة، كانت العوامل الرئيسية لمعدل تأثر الأسواق المختلفة، تعتمد بالأساس على الهيكلة الاقتصادية والتشريعية للقطاع داخل الأقتصاديات المختلفة، مثل مدى إنفتاح السوق على الإستثمارات الخارجية، ومدى إعتدال القطاع على التمويل البنكي، ومدى تمتع السوق بعوامل ديمغرافية داخلية إيجابية، مثل معدلات العرض والطلب والتركيبة السكانية،... إلخ.



وعند إلقاء النظرة على الإقتصاد والقطاع العقاري السعودي في هذا الإطار نلاحظ أن الإقتصاد السعودي هو الأكبر في المنطقة وأسرعها نمواً ولذا تمتع بقدره فائقة على إستيعاب آثار الإنكماش الإقتصادي العالمي الناتج عن هذه الأزمة، هذا بشهادة الميزانيات التاريخية التي أعلنتها المملكة خلال الأعوام الماضية منذ بدء الأزمة، لا سيما خلال عام 2011م، حيث سجلت الميزانية، إيرادات بلغت 1.1 تريليون ريال، وفائض قياسي غير مسبوق بمبلغ وقدره 306 مليار ريال سعودي، كما يتمتع الإقتصاد السعودي أيضاً بمعدلات منخفضة جداً من الديون في القطاعين العام والخاص. كذلك تمتلك المملكة أكبر احتياطي للنفط عالمياً. هذا الإقتصاد القوي تسايره عوامل سكانية داخلية إيجابية، فالمملكة من الدول الكبيرة الأسرع نمواً من حيث السكان، ويبلغ عدد السكان حالياً حسب الاحصائيات الرسمية، ما يربو على سبع وعشرين مليون نسمة. بالإضافة لذلك، التركيب السكاني السعودي تسوده الناشئة من السكان، فحوالي 50 % من إجمالي السكان دون سن العشرين، وكذلك المملكة هي إحدى دول العالم الأسرع تمدناً. إذا وضعنا هذه العوامل مجتمعة، في سياق الطلب المحلي والحماية الأقتصادية والهيكلية الأقتصادية والتشريعية للقطاع، نجد أن مدى تأثير القطاع العقاري السعودي بالأزمة المالية جاء محدوداً، وبرهنت الأصول العقارية بالمملكة خلال الفترة الماضية على تماسك أسعارها، بل ونموها بمعدلات مختلفة بمناطق المملكة، كما أظهرت السوق العديد من الفرص الإستثمارية الجيدة خلال الفترة الماضية، بيد أن تأثير القطاع العقاري السعودي، جاء فقط من ناحية مدى توفر التمويل للمطوريين العقاريين مقارنة بالوضع قبل الأزمة، حيث فرضت الأزمة المالية قيوداً صارمة جداً على تمويل الإستثمار العقاري، مما قيد من سرعة التوسع وتكثيف الإنتاج.

إذا وضعنا العوامل السابق ذكرها أيضاً في إطار المستقبل المنظور، لا سيما، في خلال الإصلاحات الهيكلية والتشريعية الجارية للقطاع، نستبشر أخيراً بالفرص الإستثمارية التي ستنهيا. ولهذا يظل قطاع العقار في المملكة محور الإستثمار المباشر. لذا هناك فرص متعددة ومجدية للإستثمار العقاري في المملكة، لا سيما أن الإقتصاد السعودي يتمتع داخلياً، بدرجة عالية من الإكتفاء الذاتي وسوق محلي ضخم جداً كما أنه قليل الإعتدال على رأس المال العالمي. الفرص المتعددة هذه تتوافر في كافة مكونات سوق العقار السعودي (تطوير الأراضي، الوحدات السكنية، إدارة الأملاك بشقيها التجاري والسكني وكافة المرافق العقارية المتعلقة).

قامت هيئة السوق المالية بإختيار عينة كبيرة من عقارات الشركة تبلغ قيمتها الدفترية 9.7 مليار ريال سعودي، تمثل 52 % من القيمة الدفترية لإجمالي الأصول العقارية للشركة البالغة 18.6 مليار ريال سعودي، وطلبت من الشركة تقييم هذه العينة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين محليين ودوليين قامت الهيئة بإختيارهم، بحيث يتم تقييم كل عقار من قبل مقيمين اثنين على الأقل وبلغت نتائج التقييم العادلة لتلك العينة من الأصول 14.8 مليار ريال سعودي، أي بفائض قدره 5.1 مليار ريال سعودي عن القيمة الدفترية المسجلة بدفاتر الشركة، فيما تتوقع إدارة الشركة، وفقاً لمؤشرات التقييم التي بينها هذا الإجراء، أن تبلغ القيمة العادلة لكافة عقارات الشركة البالغة 18.6 مليار ريال سعودي، ما نسبته 153 % من القيمة الدفترية لهذه العقارات، وفيما لو تم تسجيل فائض التقييم هذا لعقارات الشركة يتوقع أن ينعكس إيجابياً بشكل كبير على قوائم الشركة المالية.

علماً إن الشركة تتبع نموذج التكلفة التاريخية لتسجيل تلك الأصول العقارية بالقوائم المالية، وفقاً لما تتطلبه المعايير المحاسبية المطبقة بالمملكة العربية السعودية والتي لا تسمح بإستخدام القيمة العادلة لقياس هذه الإستثمارات العقارية.

### 3.2 نظرة على تطور القطاع العقاري السعودي تاريخياً

ما قبل ستينات القرن الماضي، إتسمت الكثافة السكانية للمملكة بتركز السكان في القرى والمناطق القبلية المنفرقة حول البلاد بدلاً من المناطق الحضرية. خلال عقد الستينيات من القرن الماضي تم البدء في عمليات إنتاج البترول كسلعة ذات كثافة إنتاجية وأضطلعت الحكومة ببرامج تنمية طموحة، حيث أطلقت حكومة الملك فيصل، رحمه الله، خطة التنمية الخمسية الأولى وبدأت المملكة تشهد تسارع ارتفاع معدل التمدن، حيث ما أنفكت مدن المملكة من إستقطاب أعداد كبيرة من السكان لما تتميز به تلك المدن من برامج تنمية توفر فرص عمل عديدة ورعاية صحية وتعليم وبنية أساسية وخدمات عامة.

خلال عقد السبعينات من القرن الماضي، إرتفع معدل الهجرة من القرى والمناطق القبلية المختلفة إلى مراكز المدن الكبرى، كما إرتفعت معدلات نمو السكان، حيث بلغ متوسط حجم الأسرة 6.5 فرد. أيضاً إرتفعت أسعار النفط بمعدل غير مسبوق مما أدى لإرتفاع كبير في معدل دخل المملكة الأمر الذي جعل الحكومة تبادر بالإضطلاع ببرامج تنمية متوازنة ومستدامة وأكثر طموحاً، شملت التخطيط الحضري والإقليمي وتنمية المدن والقرى، وبرامج منح الأراضي وإنشاء صندوق التنمية العقاري لتقديم القروض السكنية المبسرة للمواطنين السعوديين.

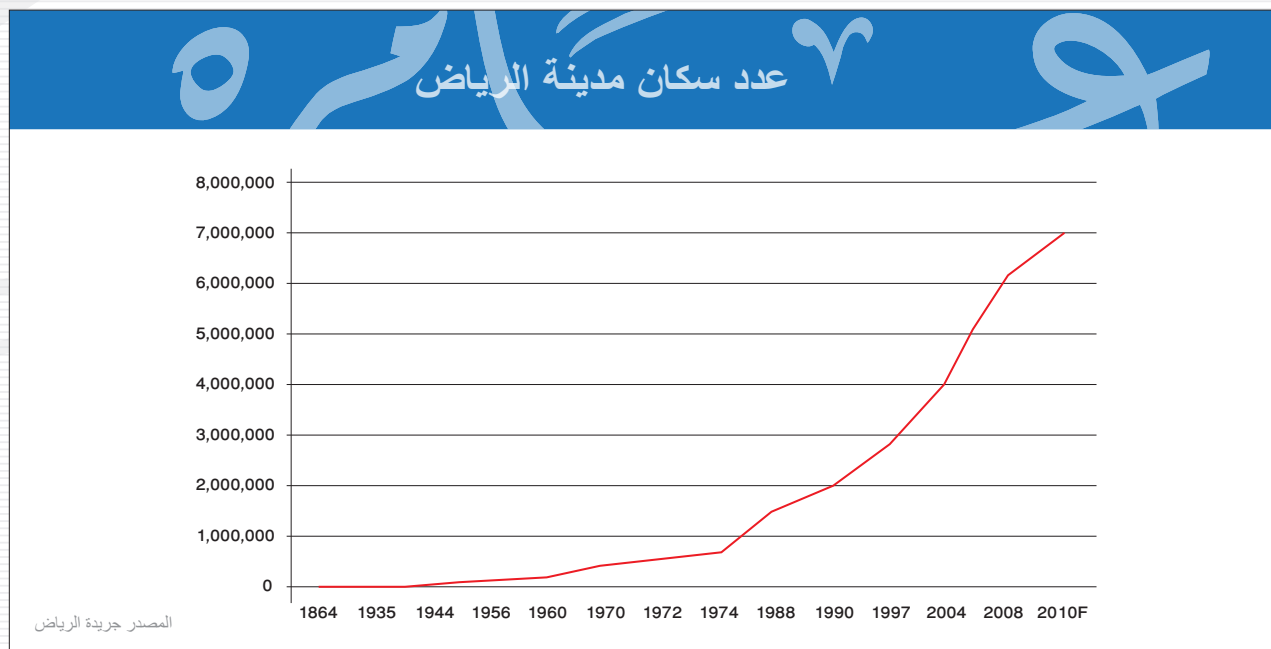
خلال عقد الثمانينات، ومع التراجع المتسارع في أسعار النفط والنمو السكاني المضطرد وازدياد حجم الطلب على المساكن، لم يتمكن صندوق التنمية العقارية من توفير القروض الإسكانية الكافية، مما أدى إلى تراجع معدل الطلب في سوق العقار، لاسيما الطلب الذي يأتي من شريحتي الدخل المتوسط والمنخفض. هذا وقد تكاثرت قوائم طلبات التمويل قيد الانتظار، حيث بلغت بنهاية عام 2009م أكثر من 650,000 طلب.

خلال عقد التسعينات، أشركت الحكومة القطاع الخاص في الإضطلاع بقضايا القطاع العقاري التي من شأنها الإستجابة لمتطلبات الإسكان، خاصة شريحتي الدخل المتوسط والمنخفض من المواطنين السعوديين، كذلك إستمرت الحكومة، في ذات الوقت، في دعم صندوق التنمية العقاري، حيث بدأ صغار المطورين العقاريين في إعداد مخططات تطوير الأراضي والمشاريع السكنية.

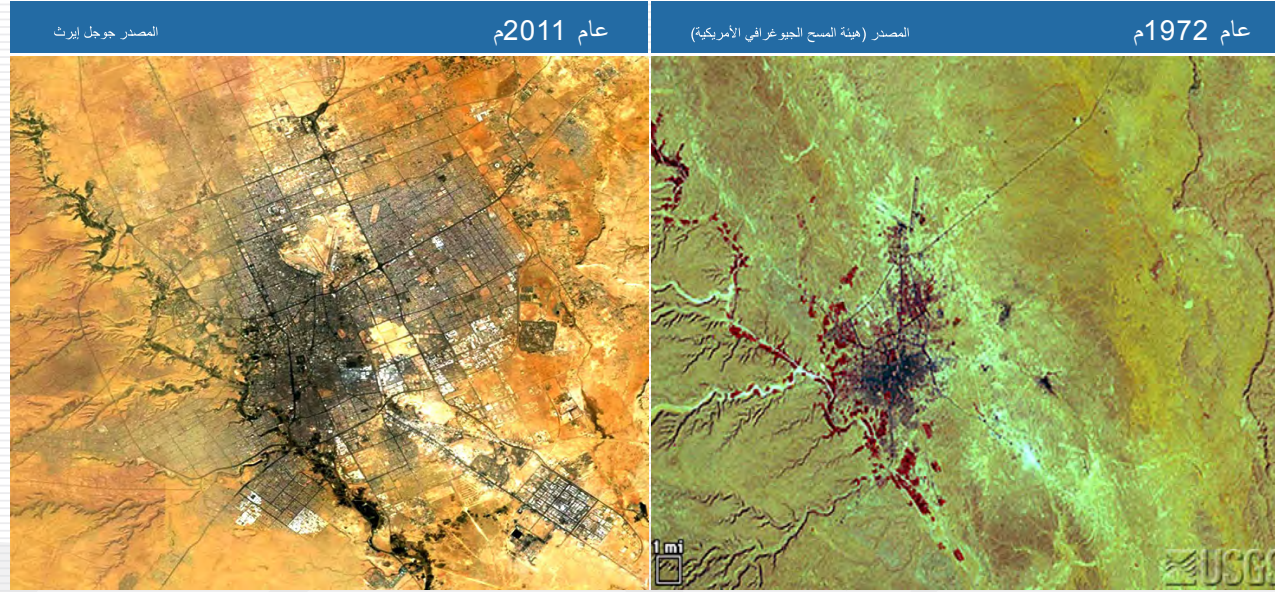
خلال العقد الأول من الألفية الثالثة، أخذت الفجوة الإسكانية في الإتساع وعجز القطاع العقاري بشقيه العام والخاص، عن الإستجابة للطلب على الإسكان الذي ظل يتراكم بمعدلات متواترة، ولذا شرعت وزارة الإقتصاد والتخطيط، بالتنسيق مع الجهات الحكومية المعنية وبيوت الخبرة، في إعداد إستراتيجية الإسكان التي تشخص لقضايا الإسكان الحالية والمستقبلية وتحدد حجم الطلب من مختلف الشرائح وآليات الإستجابة له، الأمر الذي أدى للتوجه نحو التطوير الحضري الشامل وتطوير مخططات الأراضي.

خلال العام 2011م، حُظي قطاع الإسكان بإهتمام بالغ في الأوامر الملكية الكريمة التي صدرت في مارس، حيث تم دعم القطاع بما يقارب ثلاثمائة بليون ريال سعودي وإنشاء وزارة الإسكان وتطوير الإجراءات النظامية وتحديث آليات عمل صندوق التنمية العقارية. يضاف إلى ذلك رغبة المصارف المحلية في تمويل المشروعات العقارية، ودعم المؤسسات المالية الحكومية الكبرى للمشاريع العقارية الكبرى.

### 3.3 تطور النمو السكاني لمدينة الرياض تاريخياً

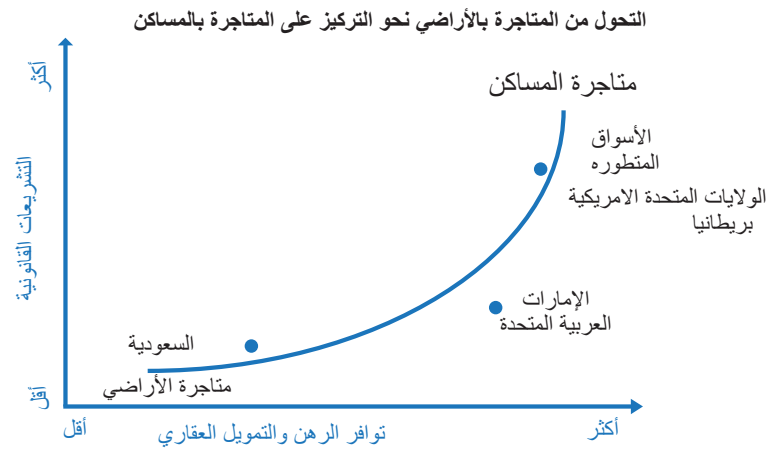


## 3.4 مدينة الرياض - مثال حي على سرعة التمدد العمراني



## 3.5 العلاقة بين تطور التشريعات وتوفير التمويل لسوق العقار

مقارنة السوق العقاري السعودي بالأسواق المتطورة من حيث العلاقة بين توافر التمويل العقاري والتشريعات



وفقاً لمنحنى الرسم التوضيحي تظهر العلاقة أنه كلما قل تطور التشريعات كلما تركزت الأموال والاستثمارات وانحصرت بشكل أكثر في الإستثمار والمتاجرة بالأراضي نظراً لمحدودية توفر حلول الرهن والتمويل العقاري، بينما مع تطور التشريعات الحاكمة للقطاع العقاري تتحول الإستثمارات من التمرکز في

إستثمارات ومناجزة الأراضي إلى تطوير المشاريع السكنية والتجارية والمناجزة بها. كما يوضح الرسم التوضيحي أيضاً الموقع الذي يقع فيه القطاع العقاري السعودي مقارنة بالأسواق المتطورة والمجاورة.

### 3.6 مقارنة بين خصائص السوق العقاري السعودي والأسواق الأخرى

نموذج عمل دار الأركان	السوق العقاري السعودي	الأسواق المتطورة	خصائص السوق
تركز معظم إيرادات دار الأركان من إستثمار وتطوير مخططات الأراضي والتحول التدريجي نحو تنوع الإيرادات من كافة الشرائح للسوق العقاري مثل الوحدات السكنية والتأجير.	تتركز الصفقات العقارية بالأراضي ومحدودية الصفقات بشريحة الوحدات السكنية والتجارية الجاهزة.	تتركز الصفقات العقارية بالوحدات السكنية والتجارية الجاهزة ومحدودية مساحات الأراضي المتاحة.	عمق الأسواق الثانوية لمنتج الأراضي مقارنة بالوحدات الجاهزة
الإعتماد على خليط من التمويل الذاتي الناتج من عوائد بيع مخططات الأراضي وحلول تمويلية خارجية تتوافق مع دورة المنتج العقاري (مثل الصكوك الإسلامية).	محدودية التمويل المتاح من البنوك والمؤسسات المالية للمشاريع العقارية.	رغبة قوية من البنوك والمؤسسات المالية لتمويل المشاريع العقارية.	توفر التمويل البنكي لمشاريع التطوير العقاري
دعم صناعة التمويل العقاري وتطويرها لدعم قاعدته عملاء المنتج السكني النهائي للشركة وذلك من خلال خبرتها الطويلة مع شركة مملكة التسييط والتي أمتدت إلى المساهمة بما نسبته 15% من الشركة السعودية لتمويل المساكن "سهل".	محدودية توفر حلول الرهن العقاري، توفرها فقط للوحدات الجاهزة، محدودية البيع على المخطط.	توفر التمويل من المؤسسات المالية المزودة بمنتجات الرهن العقاري، سواء للوحدات الجاهزة أو الوحدات على المخطط.	توفر التمويل لسوق التجزئة والبيع على المخطط

### 3.7 السوق العقاري السعودي - إختلافات هيكلية

كما أن السوق العقارية السعودية مازالت تظهر إختلافات هيكلية عند مقارنتها بأسواق العقار الأخرى بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا والأسواق المتطورة كما يلي

## 3.7.1 إختلافات تعود للسلوك الإستثماري بالقطاع تاريخياً

إستناداً إلى إستقرار العائدات العقارية خلال الأربعين سنة الماضية أصبحت العقارات أصولاً أكثر أمناً وإستقراراً للمستثمرين السعوديين. محدودية الوعي الإستثماري وتوفر البدائل الإستثمارية أعطى أفضلية الأصول العقارية في مقابل سوق الأسهم والأوراق المالية (مع الأخذ في الإعتبار المحدودية التاريخية للأسهم المحلية).	العقار مستودع آمن للثروة
تفضيل المستثمر السعودي للمنتجات الإستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، والتي أثبتتها إرتفاع نسبة الودائع المصرفية التي لا تخضع لأسعار الفائدة بالمصارف السعودية (58%) <sup>(1)</sup> لذا مثل العقار البديل الرئيسي للمستثمرين الذين يبحثون عن عائدات ثابتة متوافقة مع الأحكام الشرعية.	التوافق مع أحكام الشريعة
نظراً لعدم إنكشاف القطاع تاريخياً على القروض البنكية بسبب سياسات وقوانين مؤسسة النقد، نلاحظ عدم تأثر الأصول العقارية الإستثمارية أثناء الأزمات. عدم الحاجة الإضطرارية للبيع عندما يشهد السوق أي ضغوط نتيجة لأي ظروف إقتصادية معينة أدى إلى عدم وجود تقلب كبير بالأسعار.	العقار قطاع غير مرهون بقروض بنكية

1. تقرير مؤسسة النقد العربي السعودي

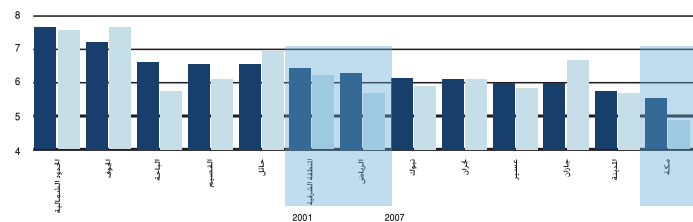
## 3.7.2 إختلافات تعود لعناصر الهيكل التنظيمي للقطاع

ندرة التمويل من القطاع المصرفي حدد من قدرة صغار المطورين على النمو لذا يلاحظ قلة المطورين الكبار في سوق يسوده صغار المطورين والمقاولين. قلة العرض العقاري – حالة العرض الذي يفوق الطلب التي تسود في أسواق عقارية أخرى لا وجود لها بالسوق السعودي حيث تشير تقديرات اتجاهات العرض و الطلب على المساكن إلى وجود نقص حاد بالمعروض.	الهيكل التكويني للسوق
يتعين على المطور العقاري تأمين رأس مال كبير قبل البدء بالمشروعات الكبرى نظراً إلى، الرغبة المحدودة لدى المصارف المحلية لتمويل المشروعات العقارية والتي بدأت بالتحسن حديثاً، محدودية الرهن العقاري، محدودية نموذج البيع على المخطط خلافاً للأسواق الأخرى.	الهيكل التمويلي للسوق
القرارات الإستثمارية تسير في أغلب الأحيان بحكم التوجه السائد لدى المستثمر المحلي والطلب المتزايد للأسرة السعودية. خلافاً لدول مجلس التعاون الخليجي الأخرى (كالإمارات والبحرين وقطر)، لا يسمح للأجانب غير المقيمين في المملكة العربية السعودية بتملك العقارات بهدف الإستثمار، مما نجم عن ذلك قلة الأموال الساخنة بالقطاع العقاري بالمملكة وقلة تقلب الأسعار بسبب عدم تدفق رؤوس الأموال المضاربة.	حق الأجانب في التملك

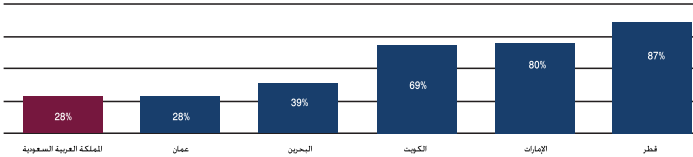
## 3.8 التركيب الديمغرافي السعودي

## تركيبية سكانية متنامية

إنخفاض حجم الأسرة بدعم الزيادة في الطلب على المسكن



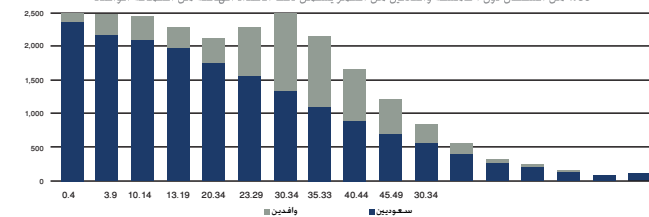
النسبة المئوية للوافدين من جملة السكان 2009

1- مسحة الإحصاءات والمعلومات 2001 - 2007  
2- مسحة الإحصاءات والمعلومات - قطر

زيادة في عدد السكان بصحبها انخفاض في متوسط حجم الأسرة بما يؤثر إيجابيا على الطلب على المساكن

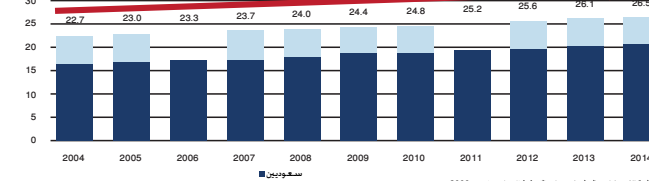
توزع السكان حسب الفئة العمرية (1)

69% من السكان دون الخامسة والثلاثين من العمر يشمل ذلك الأعداد الهائلة من العمالة الوافدة



تقديرات النمو السكاني (2)

استمرار النمو السكاني بمعدل مركب 1.6%

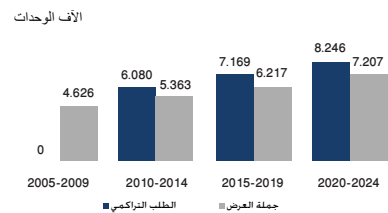
1- مسحة الإحصاءات والمعلومات وزارة التخطيط تقديرات 2008  
2- مسحة الإحصاءات والمعلومات وزارة التخطيط خطة التنمية المستدامة 2010-2030

## 3.9 اتجاهات العرض والطلب تشير لنقص حاد بالعروض

## نحو تقديرات هامة لمتجهات العرض والطلب

توالي التكهنتات بانخفاض معدلات عرض الوحدات السكنية

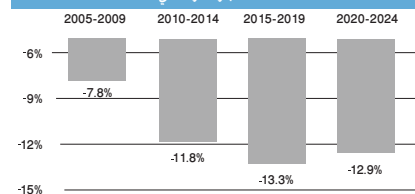
إجمالي الوحدات السكنية



تعليقات

- بدعم تنامي أعداد السكان وانخفاض حجم الأسرة وارتفاع نسبة الزواج ( بمتوسط 130,000 حالة زواج سنويا خلال الخمس سنوات الماضية بعد أن كان متوسط نسبة الزواج لا تزيد عن 100,000 حالة في السنة ) الطلب على المساكن خاصة في الفئات المتوسطة والمتدنية.
- يقدر الطلب على الوحدات السكنية بمليون وحدة لكل خمس سنوات.
- يتركز الطلب للمساكن بالمناطق الحضرية الكبرى مثل الرياض، مكة المكرمة والمنطقة الشرقية حيث تعمل دار الأركان، ويتوقع أن تعاني تلك المدن من نقص المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد.
- حسب تقديرات وزارة الاقتصاد والتخطيط فإن تلك المناطق الثلاثة تمثل 71% من نسبة الطلب على المساكن الجديدة و63% من نسبة الطلب على المنازل بديلة.

العجز التراكمي



## 4 النموذج الإستثماري للشركة

تتهج الشركة نموذج إستثماري مرن ومتفرد، يستهدف نمو أصول وأرباح الشركة ويقوم على فكرة الحصول على القيمة بالمعدل الأقصى الممكن، ولذا تستثمر الشركة موارد مالية مقدرة في كل مشروع يستوفي الجدوى الفنية والإقتصادية ويمكن الشركة من الحصول على القيمة بالمعدل الأقصى الممكن. حيث تركز الشركة على الحصول على الأراضي غير المطورة في المدن الكبرى (التي تتوفر فيها قدرات شرائية عالية) بقيمة إقتصادية تتعاضد مع إكتمال كل مرحلة من مراحل التطوير.

التمويل الخارجي يعتبر مصدراً مالياً مهماً للشركة لأنه يمكن الشركة من التوسع في إستثماراتها بما يعكس إيجابياً على تعزيز معدل ربح الشركة ونمو قاعدة الأصول وتحسين العائد على حقوق المساهمين. هذا وقد نجحت الشركة في تمويل مشاريعها من مصادر داخلية وخارجية، كما نجحت في تطبيق هذا النموذج بالتدرج حيث بدأت الشركة بالإتجار في الأراضي غير المطورة والمطورة، ثم تطوير الأراضي وإنشاء عدد محدود من المساكن من الحجم المتوسط إلى أن وصلت مرحلة التطوير الحضري الشامل.

في عام 2007م، شرعت دار الأركان في تنويع مصادر الدخل من خلال التخطيط وتخصيص الموارد والتوسع الأفقي والرأسي في المشروعات العقارية، والتنوع في المنتجات التي تؤمن أيضاً بالتنوع في مصادر الدخل: بيع الأراضي المطورة والوحدات السكنية (فلل منفصلة - فلل متصلة - شقق) إدارة الممتلكات (مساكن - مكاتب - مرافق تجارية - مراكز تسوق). هذا كان التوجه الإستراتيجي للشركة والذي تم التخطيط لتنفيذه على مدى خمس سنوات تنقضي في عام 2012م. بيد أن الأزمة الإقتصادية العالمية، التي فرضت قيوداً صارمة جداً على تمويل الإستثمار وأدت للركود الإقتصادي عالمياً، لم تدع لنا خيار سوى مراجعة الإستراتيجية لتكون أكثر مرونة لإستيعاب آثار تلك الأزمة. بالرغم من أن التعامل مع المخاطر المتعلقة بالأزمة يأتي في أول الترتيب التعاقبي لأهداف الشركة، ويطلب مدى زمني طويل نسبياً، إلا أننا، في ذات الوقت، شرعنا، تدرجياً، في عملية تنويع مصادر الدخل من خلال تنوع المنتجات. حالياً، لدينا مصادر دخل ثابتة ومتغيرة، والتي سنستمر في تطويرها وتنميتها لتصل معدلها الأقصى المستهدف بحلول عام 2017م.

## مكونات النموذج الإستثماري لدار الأركان

### أكبر مطور عقاري بالمملكة العربية السعودية بعملياتها التي تمتد إلى ثلاث شرائح رئيسية

الصورة العامة	التوجه الحركي للسوق
<p>تقوم دار الأركان بشراء مساحات شاسعة من الأرض الخام بالمراكز الحضرية الكبرى مستفيدة من إقتصاديات الحجم الكبير. تزود تلك الأراضي بما تحتاجه من وسائل البنية التحتية ثم تقوم ببيع تلك الأراضي المطورة بأسعار مجزية.</p> <p>تشمل عمليات تطوير الأراضي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>قطاعات واسعة من الأراضي مركزية بشكل عام بالمدن السعودية الكبرى التي تشكل حجم كبير من التركيبة السكانية بالمملكة.</li> <li>قصر خزام، مشروع مشترك بين دار الأركان وبلدية جدة لإعادة تطوير ما مساحته 4 مليون متر مربع من المناطق بمدينة جدة. يقتصر دور دار الأركان على مرحلة تطوير الأراضي.</li> </ul>	<p>تركزت أعمال دار الأركان عبر تاريخها على تحقيق هامش كبير من مبيعات الأراضي استناداً إلى رصيدها من تلك الأراضي.</p>
<p>تعتبر دار الأركان أفضل مطور عقاري لخدمة الفئات المتوسطة بالسوق السعودي تتراوح أسعار وحداتها السكنية بين 350,000 و 2,000,000 ريال سعودي.</p> <p>لدى الشركة أربعة مشاريع كبرى قيد التطوير:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>مشروع القصر (يشمل بيع مساكن بالتجزئة): يقع المشروع بمدينة الرياض ويتألف من 254 فيلا و 2,800 شقة.</li> <li>مشروع التلال: يقع بالمدينة ويضم 499 فيلا، وأراضي مطورة.</li> <li>مشروع شمس الرياض: يقع بمدينة الرياض ويشمل 500 فيلا، أراضي سكنية وتجارية قيد التطوير.</li> <li>مشروع شمس العروس: ومقره مدينة جدة وهو مشروع سكني مختلط يضم 10,000 وحدة سكنية.</li> </ul>	<p>لقد دفعت الحركة المتوالية لعناصر السوق دار الأركان للتركيز على التطوير السكني بالإضافة إلى بناء حقبة إستثمارية متعددة العناصر.</p>
<p>تعمل دار الأركان على تطوير حقبة إستثمارية متعددة العناصر من خلال إبقائها على بعض الممتلكات العقارية لأغراض التأجير للحصول على مصدر دائم للدخل.</p> <p>تشمل الحقبة الإستثمارية حالياً على أصول سكنية وتجارية (جزيرة ومكاتب) لأغراض التأجير.</p> <p>الإستثمار بشركات طبيعية عملها تكمل لأعمال الشركة.</p>	<p>نظراً للتدفقات النقدية المستقرة التي يمكن أن تدرها الحقبة من العقارات الإستثمارية، تسعى دار الأركان لزيادة حصتها في الإستثمار بها وبالتالي زيادة الإيرادات الناتجة من التأجير وإدارة الأملاك المرتبطة بهذه العقارات.</p>

## 5 تحديث عن الإنجاز بالمشروعات بنهاية العام 2011م

### 5.1 مشروع القصر

يُعتبر مشروع القصر أول مشروع بيئة سكنية متكاملة تنفذه الشركة، كما يعتبر أكبر مشروع عقاري سكني بطوره القطاع الخاص. يقع المشروع في حي السويدي، أحد أهم المناطق الحيوية في مدينة الرياض حيث تقدر مساحات البناء بحوالي 1.2 مليون متر مربع، ويتكون من 2,797 شقة و254 فيلا ومبنى تجاري (مكاتب) تبلغ مساحته المتاحة للتأجير 19 ألف متر مربع ومحلات تجارية تطل على الشوارع الرئيسية تبلغ مساحتها المتاحة للتأجير 63 ألف متر مربع. هذا ويحتوي المشروع على 6 مساجد وحديقة كبيرة ومساحة مخصصة للمدارس والمرافق الحكومية.

احتفظت الشركة بعدد 1375 وحدة سكنية (1,318 شقة و 57 فيلا) لأغراض التأجير، بلغ عدد المؤجر بالمشروع من الشقق 652 شقة و 57 فيلا. كذلك احتفظت الشركة بمبنى المكاتب و كافة مرافق التجزئة في الدور الأرضي والمطلة على الشوارع الرئيسية لأغراض التأجير أيضاً، خلال العام 2011م تم تأجير عدد محدود من المحلات وجاري العمل لتأجير المتبقي.

الجدير بالذكر أن معظم عقود التأجير لهذه الوحدات تعد عقود طويلة الأجل تتراوح ما بين 3-5 سنوات مع بيانات حكومية وشركات خاصة. هذا يأتي متسقاً مع هدف الشركة بالتركيز مع عقود طويلة الأجل ذات هوامش ربح جيدة، كما أن عقود التأجير طويلة الأجل هذه تمكن الشركة من استخدام هذه التدفقات النقدية المنتظمة، كضمان للمؤسسات المالية لتوفير سيولة تمويلية لإستثمارات الشركة مقابل رهن هذه الأصول المؤجرة المدرة للدخل.

### 5.2 مشروع القصر مول

يقع بجوار مشروع القصر السكني مباشرة وبالقرب من طريق الملك فهد، أحد الطرق الأكثر حيوية في مدينة الرياض، وتبلغ مساحته الكلية 65 ألف متر مربع بينما تبلغ المساحة المتاحة للتأجير 78 ألف متر مربع. موقع المشروع يعتبر إستراتيجي لأن منطقة جنوب وسط الرياض تعاني نقصاً حاداً في المراكز التجارية، كذلك تتوفر قوة شرائية عالية في المناطق المحيطة بالمشروع، التي يقطنها قرابة المليون نسمة. تصميم المشروع تأسس على أفضل المواصفات العالمية الحديثة حيث تبلغ مساحة البناء 235 ألف متر مربع ويحتوي على أكثر من 300 متجر، ومنطقة ترفيه ومطاعم ومواقف لأكثر من ألفي سيارة وغير ذلك من مرافق الخدمات الضرورية والكمالية، بالإضافة إلى أن القصر مول يحتضن أكبر واجهة مضاءة لسوق تجاري في الشرق الأوسط يمكن تشكيلها إعلانياً تمتد بطول 800 متر.

تحتفظ الشركة بمشروع القصر التجاري كعقار إستثماري مخصص للتأجير. نسبة الإنجاز بالمشروع بلغت 98% وذلك حتى نهاية عام 2011م، حيث تم الإنتهاء من كافة أعمال التشطيب، وتركيب نظام الإضاءة الدعائية على الواجهات الخارجية للمبنى وبدأت إجراءات التسليم المبدي لجميع الأنظمة الكهربائية وميكانيكية. وتم البدء بتسليم المعارض والوحدات المستأجرة للمستأجرين وتم التنسيق مع معظمهم للبدء بأعمال التهيئة والديكور الداخلي لمعارضهم.

يجدر الإشارة إلى أن نسبة التأجير في المشروع بلغت 75% من المساحة المتاحة للتأجير ويتوقع أن تصل نسبة التأجير إلى 85% عند الأفتتاح، وجاء معدل الإقبال من على التأجير متميزة نظراً لموقع المول. تم توقيع اتفاقيات تأجير مع العديد الشركات منها على سبيل المثال «كارفور»، و«العثيم للترفيه»، و«شركة الشاي» وتحتوي على ماركات معروفة مثل (نكست، إتش أند إم، فافافوم، بوتس، كوست، بينك بيرري، مذركير وبيكوكس)، و«ساكو»، و«مجموعة دار البندر العالمية للتجارة وتحتوي على ماركات معروفة مثل (سنتر بوينت، كوتون، أيكونيك، كاربيسا، بوسيني وستي ماكس)، و«مجموعة الدانة التجارية وتحتوي على ماركات معروفة مثل (بلانكو، أي دي كي ومانجو)».

الجدير بالذكر أن أفتتاح القصر مول المتوقع قريباً خلال الربع الثاني من عام 2012م، سيكون حدثاً تجارياً مهماً في العاصمة الرياض، وسيعطي زخماً إقتصادياً لمنطقة جنوب وسط الرياض باعتباره أكبر مركز تسويقي وترفيهي في المنطقة، مما يتوقع أن يعكس على القيمة السوقية والتأجيرية لعقارات الشركة الإستثمارية بجوار المشروع.



### 5.3 مشروع شمس الرياض

تطور الشركة بشمال غرب الرياض مشروع شمس الرياض كبيئة سكنية متكاملة ستجسد موطناً مميزاً لمجتمع راقٍ، يجمع بين جمال الطبيعة من جهة وحدائث التقنيات العصرية من جهة أخرى، حيث تتمتع أرض المشروع بارتفاعها، الأمر الذي يتيح مشاهدة المناظر الخلابة لوداي حنيقة، كما يحتوي المشروع على وادي طبيعي سيجري تأهيله لإضفاء منظر جمالي، هذا فضلاً عن احتواء المخطط العام للمشروع على الساحات الفسيحة والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة لمختلف الأنشطة الرياضية والاجتماعية والثقافية ومرافق الخدمات العامة ومرافق المجتمع المدني الأخرى. كما يعد المشروع نموذجاً لحى سكني ذكي ذو بيئة رقمية متعددة الخدمات، ستمكن السكان من استخدام تطبيقات الوسائط المتعددة الصوتية، والمرئية والمعلوماتية، وربط أنظمة إدارة المباني والممتلكات عبر شبكة واحدة، للحصول على خدمات عديدة بسرعة عالية من خلال الإنترنت والاتصالات الموحدة، والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية والمباني مثل أنظمة المراقبة، والأمان، والتدفئة، والتبريد، والإضاءة، وإطفاء الحرائق، مما يتيح للقائنين في الحى برمجة الأجهزة والتحكم في أنظمة التبريد والإضاءة من بعد لتعمل عند الحاجة أو حسب وقت زمني محدد لرفع فاعلية كفاءة الأجهزة المستخدمة، وترشيد استهلاك الطاقة في المباني.

يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة 5 ملايين متر مربع، ويحتوي 2,694 قطعة سكنية مخصصة لبناء فلل، 7 قطع تجارية بتصريح لمساحات بناء تقدر بحوالي 3 ملايين متر مربع، وعدد طوابق تتراوح من 10،4، 14 إلى 25 طابق وتبلغ مساحتها تقريباً 482 ألف متر مربع.

تشمل المرحلة الأولى من المشروع والتي تقدر تكلفتها ما قيمته 3.2 مليار ريال سعودي، تشمل تطوير البنية التحتية (وتتضمن أعمال الصرف الصحي والمياه والكهرباء والطرق والأرصفت والتشجير، وشبكة الألياف البصرية) لكامل أرض المشروع بما فيها المنطقة التجارية، بالإضافة إلى بناء عدد 500 فيلا بأحدث التصاميم (بتقنية البيوت الذكية) وبناء عدد 8,575 متر مربع من محلات التجزئة التجارية لتلبية المتطلبات الخدمية اليومية لسكان المشروع.

بدأت أعمال التطوير في مشروع شمس الرياض بنهاية العام 2008م، وأستمرت أعمال البنية التحتية للمشروع خلال الأعوام (2011م، 2010م، 2009م)، حيث تم الإنتهاء من أعمال التسوية لكامل أرض المشروع وتطوير واجهة ومدخل المشروع، وبناء الجسر العلوي الذي يمر فوق الوادي الطبيعي بالمشروع والواصل بين المنطقة التجارية والمنطقة السكنية، وبناء محطات الكهرباء الأساسية - الضغط العالي- وجاري العمل على الفحوصات النهائية من قبل شركة الكهرباء لتسلم تلك المحطات، كما تم تجهيز وثائق المناقصات للحزم التعاقدية للمراحل المختلفة للمشروع تمهيداً للبدء بأعمال الإنشاءات خلال العام 2012م. بلغت نسبة الإنجاز بنهاية العام 2011م للمرحلة الأولى 56 %، تتضمن تكلفة شراء كامل أرض المشروع.

وفيما يخص خدمات المياه، تم تزويد شركة المياه الوطنية بالمعلومات الخاصة بمتطلبات المشروع من المياه، وباشرت شركة المياه الوطنية خلال العام 2011م بتمديد شبكة المياه، وبناء الخزان الإستراتيجي الرئيسي لمنطقة المشروع عموماً.

كما شرعت الشركة في إعداد دراسة تصميمية وتجهيز كامل الوثائق الفنية والتعاقدية لمجمع سكني مغلق يحتوي على 600 إلى 700 فيلا سكنية بالإضافة إلى كل المباني الترفيهية والمساحات الخضراء التي تجعل من هذا المجمع السكني وحدة نموذجية متكاملة بغرض التأجير.

### 5.4 مشروع شمس العروس

يقع المشروع شرق مدينة جدة على إمتداد شارع فلسطين شرقاً، ويمتد المخطط الرئيسي للمشروع على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، يحتوي على أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية وكافة مرافق الخدمات العامة التي ستوفر لقاطني المشروع نمط معيشي متميز، ابتداءً من الساحات والحدائق العامة المنسقة والمراكز الترفيهية، وإنهاءً بمراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

تم إضافة بعض التحسينات على المخطط الرئيسي للمشروع والتي تعتقد الشركة أنها ستخلق قيمة مضافة للإستثمار بشكل خاص ومنطقة المشروع بشكل عام، في إطار ذلك، تم ربط المشروع بطريق فلسطين (وهو شارع تجاري حيوي مشهور بجدة) بوصلة بعرض 52 متراً وتمتد بطول لمسافة 4 كيلومترات، وتضم خمسة مسارات لكل إتجاه منها ثلاثة مسارات رئيسية وأثنان خدمية، وستعد هذه الوصلة الإمتداد الجديد لشارع فلسطين شرق طريق الحرمين، فضلاً عن أهميتها في فتح نافذة جديدة لمدينة جدة باتجاه الشرق، ما يتيح للمدينة القدرة على إستيعاب التطورات المستقبلية، وتم تدشين هذا الطريق بشهر أغسطس

من العام 2011م بواسطة وكيل أمين مدينة جدة وبحضور رئيس مجلس إدارة الشركة. كما تم رفع معامل البناء للمشروع لزيادة مساحة البناء للمشروع بنسبة 100 %، ليصل عدد الأدوار إلى سبعة طوابق. جرى العمل أيضاً على إنجاز بعض التحسينات على البنية التحتية لكامل مناطق المشروع، كما تم العمل لإعادة تأهيل وإصلاح شبكة الكوابل الأرضية لإنارة الطريق الرئيسي للمشروع، وتم توصيل الطاقة الكهربائية وإنارة الطريق. وتم تشجير الجزيرة الوسطية لإمتداد شارع فلسطين بالإضافة لأعمال تشجير أخرى حسب المقاييس المتبعة لدى البلدية، كما تم إستيفاء كل المتطلبات وتسليم كل الوثائق اللازمة للبلدية ذات العلاقة والخاصة بإمتداد شارع فلسطين وذلك بغرض تسليم الشارع للسلطات البلدية.

ويتوقع أن يستغرق تنفيذ كامل المشروع مدة خمس سنوات، كما يتوقع البدء في أعمال الإنشاءات للمرحلة الأولى، والتي تتضمن بناء أول 200 وحدة سكنية من المرحلة الأولى خلال العام 2012م. تقدر القيمة الإجمالية للإستثمار في المشروع بحوالي 7.5 مليار ريال سعودي. هذا وتعكف الشركة على دراسة إستغلال مرافق المشروع العقارية من خلال تحديد تلك التي ستخصص للبيع والتي ستخصص للتأجير.

### 5.5 مشروع التلال

يقع مشروع التلال جنوب غرب المدينة المنورة، وداخل نطاق الحرم النبوي الشريف حيث يبعد عنه قرابة 9 كم، في حين يبعد عن مسجد قباء قرابة 8 كم ويتميز بوقوعه على طريق الأمير سلطان أحد أهم الطرق المحورية في المدينة المنورة، يمتد المخطط العام للمشروع على مساحة أراضي تبلغ 2.2 مليون متر مربع، يتكون المشروع من 499 فيلا أقيمت على مساحة 170 ألف متر مربع، بينما تم تطوير المساحة المتبقية كقطع أراضي، وقد تم الإنتهاء من بناء الفلل بنسبة 100 % بنهاية العام 2009م. كما تم البدء خلال العام 2011م بفتح مبيعات التجزئة لقطع الأراضي المطورة بالمخطط العام للمشروع.

يتميز مشروع التلال الذي طورته الشركة وفق فلسفة التطوير الحضري الشامل بالبنية التحتية والعلوية المتكاملة التي تشمل شبكة الكهرباء وأعمدة الإنارة، وشبكة المياه، وشبكة الري، وشبكة الهاتف، وقنوات تصريف السيول، وشبكة طرق مرصوفة بعرض 64 متراً و32 متراً، بالإضافة إلى تشجير المشروع، فضلاً عن تفرد المشروع بخدمة الألياف البصرية في المدينة المنورة، كما تم في المشروع تخصيص مواقع محددة للمرافق العامة لبناء المدارس والمساجد والحائق والخدمات البلدية والمراكز التجارية ومواقف السيارات.

### 5.6 مشروع تطوير منطقة قصر خزام

يعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة، وهو أيضاً أول مشروع من نوعه يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. حيث سيمكن الشركة من المساهمة في تحقيق الأهداف التنموية من خلال تخطيط وبناء بيئة عمرانية مستقرة وصحية وأمنة تجمع بين الأصالة الموروثة والحضارة الحديثة وتعزز الأواصر الإجتماعية بين أفراد المجتمع السعودي وترفع من مستوى معيشتهم حيث يضم المشروع العديد من المكونات الإستراتيجية مثل قصر خزام بأبعاده التاريخية ومقر مجموعة البنك للتنمية الإسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للبنات بالمملكة وتم تخصيص أراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة بالعالم بعد منظمة اليونسكو.

يقع المشروع في قلب منطقة الجنوب الشرقي لوسط مدينة جدة بالقرب من ميناء جدة ومنطقة البلد - وسط جدة القديم - و يضم أحياء (البلد - السبيل - النزلة اليمانية - النزلة الشرقية - القريات) وبالقرب من أهم مناطق الجذب على مستوى المدينة والتي من أهمها المنطقة التاريخية والواجهة البحرية والمنطقة الصناعية وجامعة الملك عبدالعزيز ومحطة القطار المقترح إنشائها في أرض المطار القديم.

ويتكون المشروع من حوالي 4 مليون متر مربع من الأراضي، تحتوي على مباني عشوائية سيتم هدمها وإستبدال البنية التحتية للمنطقة كاملةً بأخرى على أحدث النظم وفقاً لأحدث المعايير العالمية ويتوقع أن تبلغ التكلفة الكلية للمشروع حوالي 11 مليار ريال سعودي. وأسس للمشروع شركة مستقلة بإسم شركة تطوير خزام العقارية وهي ذات مسئولية محدودة شراكة بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني المملوكة بالكامل لأمانة محافظة جدة (49 %) وشركة دار الأركان للتطوير العقاري (51 %). وهذه بدورها أنهت كثيراً من المراحل فعلى صعيد الإجراءات الفنية والقانونية لإعداد وإستخراج الصحائف وكشوفات الحصر والتقييم وقد تم تنفيذ المسح التفصيلي والطبوغرافي للعقارات وتحديث نظام المعلومات الجغرافية بنسبة 100 % وتم جمع وإستلام صكوك الملكية لنسبة 65 % من العقارات وكما قامت شركة خزام بإعداد وتقديم الصحائف وكشوفات الحصر للعقارات الواقعة في منطقة التطوير وقد تم أيضاً الإنتهاء وإستلام كشوف التقييم المعدة والمعتمدة من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وعلى صعيد المخطط العام والدراسات الفنية لأعمال البنية التحتية، تم تكليف مكتب إستشاري متخصص للقيام بأعمال تصميم البنية التحتية الخاصة بمشروع قصر خزام، وتم عقد إجتماعات تمهيدية مع جميع الجهات الرسمية المعنية (أمانة محافظة جدة، الشركة السعودية للكهرباء، شركة المياه الوطنية) لتحديد المتطلبات الفنية بما يتناسب مع المعايير المعمول بها لدى الجهات المذكورة أعلاه وذلك لوضع الخطوط العريضة ليتم تحديد المعايير التصميمية على ضوءها، تم أخذ الموافقة الأولية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وعليه تم إعتداد المخطط العام للمشروع بالرقم (15/ن/ش) من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية في تاريخ 1431/03/09 هـ.

وبعد إستلام نسخة من المخطط العام المعتمد من أمانة محافظة جدة جرى توزيع نسخة من المخطط العام المعتمد على الجهات المختصة من قبل أمانة محافظة جدة ليتم التنسيق الفني معهم من قبل المكتب الإستشاري المكلف بأعمال البنية التحتية وأخذ الإعتدال النهائي. كما تم الإنتهاء من أعمال الفكرة التصميمية المبدئية ووضع المعايير التصميمية بناءً على المتطلبات المتوقعة بما يخص دراسات الأحمال الكهربائية وشبكات التوزيع وشبكات الإتصالات وأعمال التغذية بالمياه والري وشبكات الصرف الصحي وشبكات الطرق حيث تم تقديم جميع الوثائق الفنية بما فيها مخططات الفكرة التصميمية لكافة خدمات البنية التحتية للمشروع للجهات ذات العلاقة وهي أمانة محافظة جدة، الشركة السعودية للكهرباء وشركة المياه الوطنية وقد تم الحصول على الموافقة الأولية للتصاميم التي قدمت. وجاري مناقشة الجهات المعنية بخصوص الإعتدال النهائي لتصاميم البنية التحتية التفصيلية المقدمة.

كما تم تعيين مكتب إستشاري مختص بأعمال المساحة لعمل الرفع المساحي اللازم لتحديد وتقسيم الأراضي حسب مخططات الموقع العام المعتمد من قبل الوزارة والبلدية، كما تم الإنتهاء من الحصول على التصاريح اللازمة للبدء بالعمل على صكوك الأراضي الخاصه بالمرحلة الاولى من المشروع ( الأراضي المسلمة لشركة تطوير خزام العقارية من قبل شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، بمساحة 250 ألف متر مربع تقريباً)، وقد تم الإنتهاء من أعمال الهدم لكامل هذه المرحلة تمهيداً للبدء بالعمل بالمرحل التالية.

كما تم الإجتماع مع الجهة المعنية والمعتمدة من قبل إمارة منطقة مكة المكرمة (أبجوم) وتم تسليمها كامل التصاميم والخطط للبنية التحتية الخاصة بالمشروع، حيث أنه صدرت توجيهات ولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن عبد العزيز آل سعود - حفظه الله - بإعتداد تحمل الحكومة تكاليف البنية التحتية للمناطق العشوائية والتي من ضمنها مشروع تطوير قصر خزام.

## 6 أهم القرارات الإستراتيجية خلال العام

### 6.1 بناء مستوى عالي من السيولة

إستعداداً لمقابلة سداد الإلتزامات المالية المقبلة خلال العام 2012م، لا سيما الإصدار الثاني من الصكوك الإسلامية المصدرة بالأسواق الدولية بعام 2007 م بمبلغ وقدره مليار دولار أمريكي (3.75 مليار ريال سعودي) وإطلاقاً من الإلتزام دار الأركان الدائم نحو قاعدة مستثمريها وحرصها على سجلها الإئتماني المتميز بأسواق التمويل محلياً ودولياً أعطت دار الأركان الأولية خلال عام 2011م لبناء مستوى متصاعد من السيولة النقدية بالتدرج من مواردها الداخلية وبما لا يؤثر على عمليات الشركة، وذلك بترشيد ضخ السيولة بالإستثمارات، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل مخاطر الإخفاق في مقابلة أي الإلتزام على الشركة، في ظل ضيق الفرص التمويلية محلياً ودولياً تأثراً بالأزمة الاقتصادية العالمية.

بلغت السيولة النقدية بنهاية العام 2011م قرابة 2.5 مليار ريال سعودي، بمعدل زيادة 111 % عن مقدار السيولة النقدية بنهاية العام 2010م. كما نجحت الشركة خلال العام في الوفاء بجميع الإلتزاماتها تجاه مموليها سواء بانتظام سداد توزيعات العائد الدوري المستحق لجميع صيغ التمويل (بقيمة إجمالية 374 مليون ريال) أو بسداد جميع صيغ التمويل المستحقة السداد (بقيمة إجمالية 549 مليون ريال) بلا تأخير.

## 6.2 تمويل مشروع قصر خزام

تضطلع الشركة بشراكة حقيقية مع القطاع العام من خلال مشروع قصر خزام، وفقاً لإستراتيجية الشركة والدراسة التمويلية للمشروع رأت الشركة إستراتيجية أن تستهدف مؤسسات التمويل الحكومية للمشاركة بتمويل المشروع، وبعد طرح دراسات الجدوى للمشروع ومناقشتها أسفر ذلك والله الحمد عن صدور الموافقة المبدئية لصندوق الإستثمارات العامة على المشاركة بتمويل المشروع، الجدير بالذكر أن هذه الموافقة المبدئية من طرف صندوق الإستثمارات العامة تعد خطوة إستراتيجية هامة تدعم مساعي الشركة بدعوة الجهات التمويلية الحكومية الأخرى والبنوك التجارية للمشاركة في تأمين التمويل الإضافي اللازم للمشروع.

بناءً على خطة عمل المشروع فإن حجم التمويل المطلوب مبدئياً للمشروع يبلغ 6 مليار ريال سعودي. وبناءً على الدراسة التمويلية المقدمة من شركة تطوير خزام العقارية لصندوق الإستثمارات العامة تم الحصول على موافقة صندوق الإستثمارات العامة المبدئية بالمشاركة بالتمويل بمبلغ 4 مليار ريال سعودي، على أن يستكمل باقي التمويل المطلوب من البنوك التجارية والمؤسسات الأخرى.

## 7 الإستراتيجية

تهدف إستراتيجية الشركة لتنويع الأنشطة الإنتاجية والإستثمارية وبالتالي تنويع مصادر الدخل، الأمر الذي يعين كثيراً على تقليل المخاطر الإستثمارية المتعلقة، تنويع مصادر الدخل يهدف إلى إيجاد مصادر دخل ثابت ومصادر دخل متغيرة لإستدامة الأنشطة الإنتاجية للشركة. الدخل الثابت هو دخل متجدد ومنظم، بينما الدخل المتغير يأتي من مبيعات المنتجات على فترات متباعدة وغير منتظمة. الفكرة من إيجاد دخل ثابت إلى جانب الدخل المتغير هو تجسير الفجوات بين معاملات البيع للحد من تكاليف الفرص الضائعة وفي ذات الوقت المساهمة في تمويل أنشطة الشركة المالية من مصدر مقبول إقتصادياً. لذا تهدف إستراتيجية الشركة إلى بناء قاعدة إستثمارية تعتمد على ثلاث شرائح رئيسية :

### 7.1 التطوير العقاري

الذي يستهدف الدخل المتغير الذي يأتي من بيع العقارات التي تشمل الأراضي (المطورة/ شبه المطورة/ غير المطورة) ، وحدات الفلل المتصلة والمنفصلة وكذلك الشقق السكنية.

### 7.2 إدارة الأملاك

والتي تشمل على وظيفتين رئيسيتين (تؤمن مصدرين للدخل الثابت)، إدارة ممتلكاتنا الخاصة (محفظة عقارية قيمتها الدفترية بنهاية العام 2011م بلغت 2.8 مليار ريال سعودي مقارنة 1.5 مليار ريال سعودي، 1.9 مليار ريال سعودي بنهاية 2009م، 2010م على التوالي) وإدارة ممتلكات الغير. إضافة لذلك، تهدف إستراتيجية العمل لإدارة الأملاك أيضاً إلى مراعاة التنوع الجغرافي والإستهلاكي للممتلكات المحفوظ بها لأغراض التأجير، حيث تشمل الممتلكات المؤجرة وحدات الفلل المنفصلة والمتصلة والشقق والمكاتب ومراكز التسوق والأسواق المركزية ومرافق التجزئة.

الجدير بالذكر أن محفظة العقارات الإستثمارية المدرة للدخل تمثل أيضاً عاملاً إستراتيجياً مكملاً يتماشى مع إستراتيجية التمويل لدى الشركة التي تهدف إلى استخدام هذه الأصول الإستثمارية (عقارات التأجير) كمصدر لسيولة تمويلية لإستثمارات مستقبلية أخرى عبر إستخدامها كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، كما أن هذا النوع من صيغ التمويل يعد من أكثر صيغ التمويل المفضلة للمؤسسات المالية وأفضلها تكلفة للمقترض أيضاً.

### 7.3 الإستثمارات الأخرى

بالإضافة إلى ما سبق تقوم الشركة أيضاً بإستثمارات إستراتيجية التي ترى أنها مكملة لإستثماراتها وتطورها كمطور عقاري، كما تنوي إدارة الشركة الإستمرار في الأخذ في الإعتبار أي فرص إستثمارية إستراتيجية بالمستقبل.

الأنشطة الإستثمارية المذكورة نتوقع أن تساهم في تنوع صافي الدخل إلى ما تستهدفه خطتنا الإستراتيجية خلال الأعوام الخمس المقبلة بما نسبته 40 % من

بيع الأراضي، 40 % من التأجير و 20 % من بيع الوحدات السكنية.

هذا، وستسعى الشركة من خلال تنفيذ الخطة الإستراتيجية لترشيد إستغلال الموارد المالية وتعزيز المنافع الإستثمارية ورفع القدرات المادية والبشرية وزيادة معدلات الإنتاج وتحقيق التوسع بشقيه الرأسي والأفقي ورفع معدلات النمو.

## 8 القوائم المالية

مرفق مع التقرير - ملحق (أ) - القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في 2011/12/31م وتقرير مراجعي الحسابات الصادر عن المراجعين الخارجيين - المحاسب القانوني السادة/ بكر أبو الخير وشركاهم - ديلويت أند توش، والمحاسب القانوني السادة / طلال أبو غزالة وشركاه.

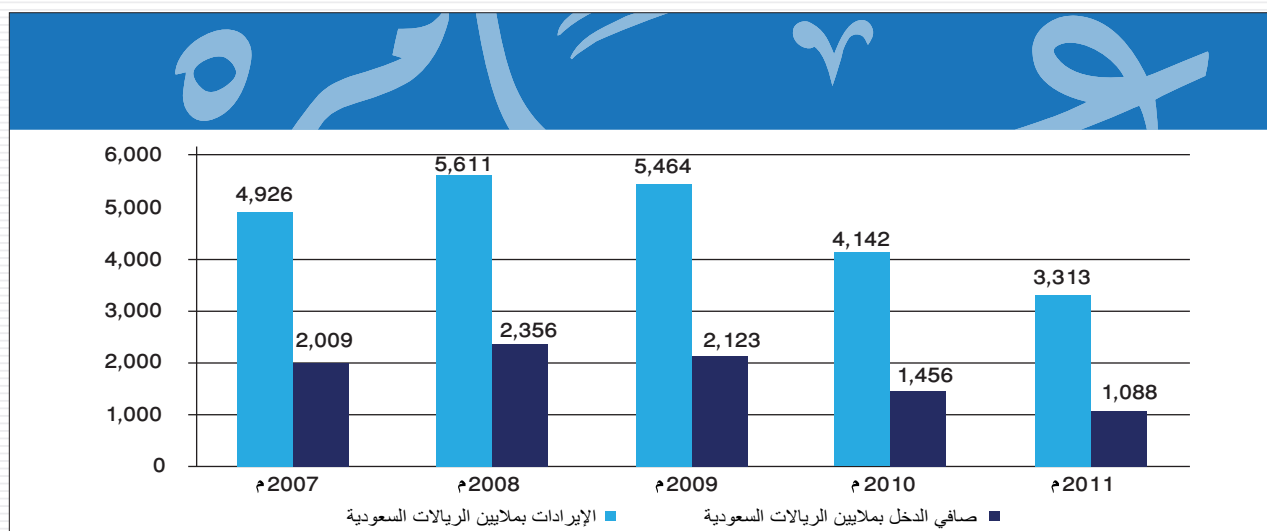
ويقر مجلس الإدارة أنه تم إعداد سجلات حسابات الشركة بالشكل الصحيح وأنه لا توجد إختلافات عن المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### 8.1 قائمة الدخل للسنوات المالية من 2007م إلى 2011م

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

2007م	2008م	2009م	2010م	2011م	البيان ( بالآلاف الريالات السعودية )
4,925,933	5,610,768	5,464,053	4,141,981	<b>3,312,510</b>	إيرادات العمليات
-2,517,925	-2,765,587	-2,956,916	-2,377,724	<b>-1,943,497</b>	تكلفة المبيعات
2,408,008	2,845,181	2,507,137	1,764,257	<b>1,369,013</b>	مجمّل الربح
-137,913	-199,555	-186,292	-146,599	<b>-118,594</b>	مصاريف الأعمال الرئيسية
2,270,095	2,645,626	2,320,845	1,617,658	<b>1,250,419</b>	صافي دخل السنة من الأعمال الرئيسية
-278,079	-245,850	-146,230	-214,311	<b>-212,809</b>	مصاريف تمويل
45,149	16,894	2,704	79,364	<b>99,699</b>	الإيرادات الأخرى
2,037,165	2,416,670	2,172,679	1,482,711	<b>1,137,309</b>	صافي الدخل قبل مخصص الزكاة
-28,591	- 60,423	-50,000	-27,000	<b>-49,374</b>	مخصص الزكاة التقديري
2,008,574	2,356,247	2,122,679	1,455,711	<b>1,087,935</b>	صافي دخل السنة
1.86	2.18	1.97	1.35	<b>1.01</b>	ربحية السهم

رسم توضيحي لإيرادات الشركة وصافي الدخل للأعوام (2007م - 2011م)



## 8.2 قائمة المركز المالي للسنوات المالية من 2007م إلى 2011م

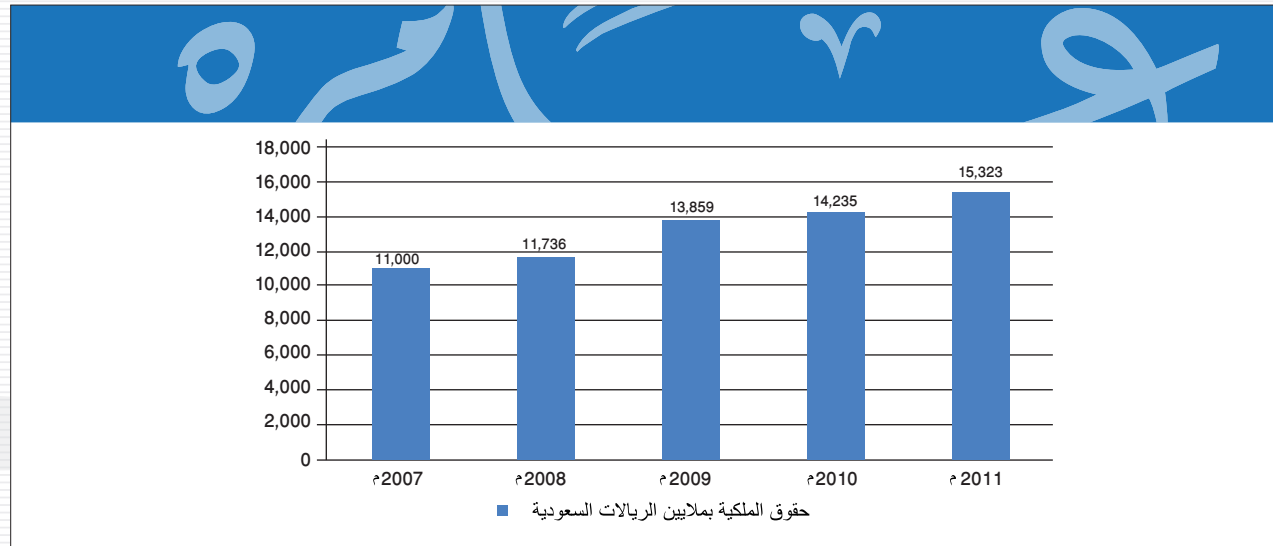
فيما يلي جدول يوضح البنود الرئيسية لقائمة المركز المالي للسنوات المالية الخمس الأخيرة. وللإطلاع على تفاصيل هذا الجدول يُرجى مراجعة القوائم المالية الموحدة المدققة والإيضاحات المرفقة بها.

2007م	2008م	2009م	2010م	2011م	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
<b>الأصول</b>					
7,238,189	4,727,599	4,268,981	3,868,815	<b>6,411,458</b>	الأصول المتداولة
10,975,543	15,316,592	19,224,876	19,389,020	<b>17,606,697</b>	الأصول غير المتداولة
160,596	119,790	102,933	91,026	<b>82,604</b>	صافي الأصول الثابتة
18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	<b>24,100,759</b>	مجموع الأصول
<b>الخصوم</b>					
1,369,602	2,419,594	3,806,093	2,157,558	<b>5,741,282</b>	الخصوم المتداولة
6,004,475	6,007,889	5,666,780	6,691,675	<b>2,771,914</b>	الخصوم غير المتداولة
7,374,077	8,427,483	9,472,873	8,849,233	<b>8,513,196</b>	مجموع الخصوم
<b>حقوق الملكية</b>					
5,400,000	7,200,000	10,800,000	10,800,000	<b>10,800,000</b>	رأس المال
3,242,254	3,600,000	462,268	607,768	<b>716,768</b>	الإحتياطي النظامي
2,375,996	936,497	2,596,908	2,827,119	<b>3,806,054</b>	أرباح مبقاة
11,000,250	11,736,497	13,859,176	14,499,628	<b>15,587,563</b>	مجموع حقوق المساهمين
18,374,327	20,163,980	23,596,790	23,348,861	<b>24,100,759</b>	المساهمين مجموع الخصوم و حقوق
20.37	16.30	12.83	13.43	<b>14.43</b>	قيمة السهم الدفترية *

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

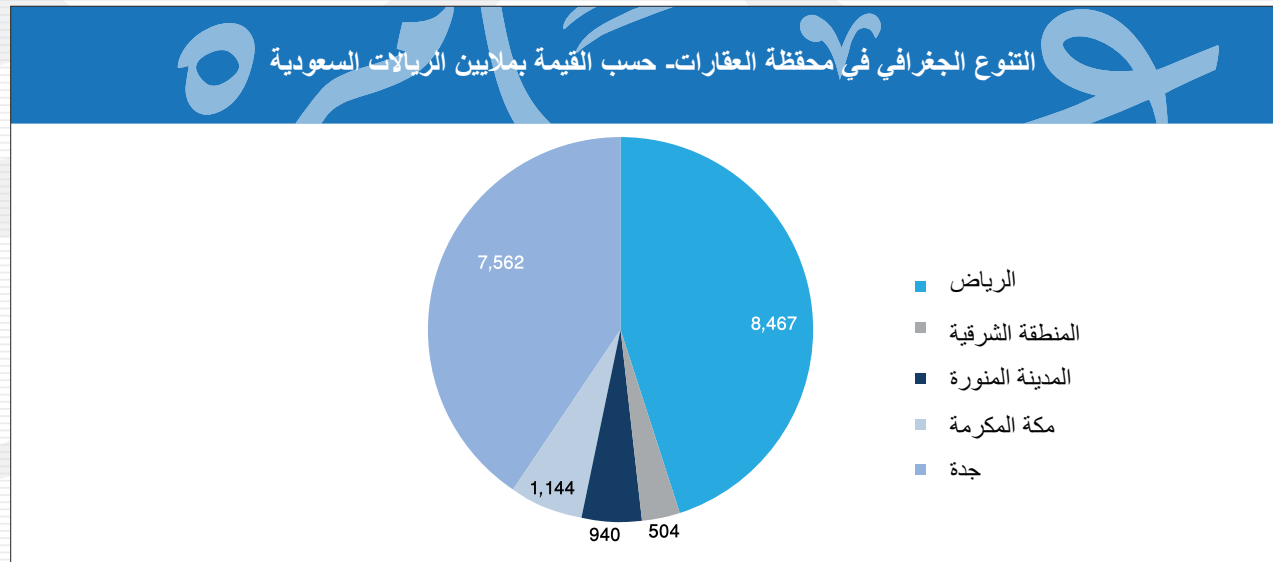
هذا وتفصح الشركة، أنه نظراً لأغراض تجارية وعملية فإنها تقوم بتسجيل بعض أصولها العقارية بأسماء ممثلين لها أو وكلاء عنها بعد أن تأخذ عليهم مستندات نظامية تحفظ حق الشركة في ملكيتها لتلك الأصول. ولم تقم الشركة بذلك إلا بعد أن حصلت على الرأي القانوني الذي يؤكد سلامة مثل تلك الممارسات وأنها تفيد وتحفظ حقوق مساهميها. علماً بأن هذا الإجراء معمول به في بعض البنوك السعودية المحلية والشركات التي قد تواجه بعض الصعوبات لدى كتابة العدل أو لأسباب تجارية.

رسم توضيحي يبين تغير حقوق ملكية المساهمين للأعوام (2007م - 2011م)

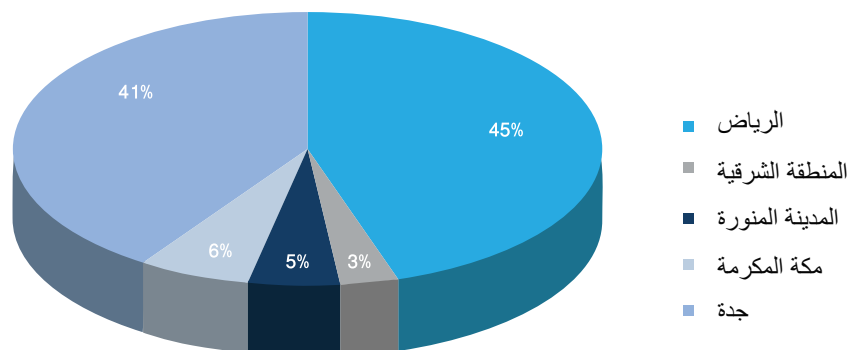


تشمل حقوق الملكية للأعوام 2009م، 2010م، 2011م مقدار 265 مليون ريال سعودي كحصة غير مسيطرة.

### 8.3 التنوع الجغرافي في محفظة العقارات



### التنوع الجغرافي في محفظة العقارات - حسب النسبة المئوية



### 8.4 النتائج التشغيلية

مقارنة النتائج التشغيلية للأعوام المالية 2010م، 2011م

النسبة التغير %	التغير (+ أو -)	2010م	2011م	البيان (بالآلاف الريالات السعودية)
-20.03%	-829,471	4,141,981	3,312,510	الإيرادات
-18.26%	-434,227	-2,377,724	-1,943,497	تكلفة الإيرادات
-22.40%	-395,244	1,764,257	1,369,013	مجمّل الربح
-19.10%	-28,005	-146,599	-118,594	مصاريف الأعمال الرئيسية
-22.70%	-367,239	1,617,658	1,250,419	صافي الدخل من الأعمال الرئيسية
-0.70%	-1,502	-214,311	-212,809	مصاريف تمويل
-23.30%	-345,402	1,482,711	1,137,309	صافي الدخل قبل الزكاة
82.87%	22,374	-27,000	-49,374	مخصص الزكاة
-25.26%	-367,776	1,455,711	1,087,935	صافي الدخل السنوي
-25.19%	-0.34	1.35	1.01	ربح السهم



#### 8.4.1 الإيرادات

بلغت الإيرادات 3,313 ملايين ريال سعودي للعام 2011م، مقارنة بما قيمته 4,142 ملايين ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة إنخفاض قدرها 20%. ويعزى هذا لإنخفاض إيرادات مبيعات الأراضي بنسبة 14.5% مقارنةً بعام 2010م، نظراً لسعي الشركة لتعزيز هوامش الربح لمحفظتها الأراضي لديها، بالإضافة إلى إنخفاض مبيعات الوحدات السكنية بنسبة 79.5% مقارنةً بعام 2010م نظراً لإنخفاض عدد الوحدات المكتملة والجاهزة للبيع.

بلغ إجمالي الإيرادات في عام 2011م من مبيعات الوحدات السكنية 77 مليون ريال سعودي، مقابل 377 مليون ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة إنخفاض بلغت 79.5%. ويعزى هذا لإنخفاض عدد الوحدات المباعة في عام 2011م إذ بلغ 99 وحدة مقارنة بعدد 450 وحدة في عام 2010م، والذي يعود بدوره لإنخفاض عدد الوحدات المتاحة للبيوع خلال العام. كما بلغ متوسط سعر الوحدة المباعة خلال العام 2011م ما مقداره 781,272 ريال سعودي مقارنة بما قيمته 837,069 ريال سعودي خلال عام 2010م، أي بإنخفاض قدره 7% نظراً لإختلاف مزيج الوحدات المباعة خلال العام 2010م، حيث كان مزيج الوحدات المباعة يحتوي على عدد أكبر من الفلل وعدد أقل من الشقق على عكس العام 2011م.

بلغت الإيرادات من مبيعات الأراضي 3,220 ملايين ريال سعودي في عام 2011م مقارنةً بما قيمته 3,765 ملايين ريال سعودي في عام 2010م، أي بإنخفاض قدره 14.5%. ويعزى هذا لإنخفاض حجم المساحات المباعة خلال العام 2011م نظراً لسعي الشركة لتعزيز هوامش الربح لمحفظتها الأراضي لديها، حيث بلغ 6.2 مليون متر مربع مقارنة بما تم بيعه في 2010م والذي بلغ 6.6 مليون متر مربع.

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

قد يتأثر بيع الأراضي للمستثمرين والمطورين بعدة عوامل، من أهمها، الإقتصاد الكلي للمملكة، وخلال تقيمتنا لتأثير هذه العوامل على العائد على الإستثمار كان من الصعوبة بمكان تحديد ما إذا كانت هذه العوامل الإقتصادية سيكون لها تأثير على بيع الأراضي.

نظراً لإنخفاض معدل العرض وارتفاع معدل الطلب على الوحدات السكنية بالمملكة العربية السعودية في الوقت الحاضر، فإنه لا يتوقع إنخفاض يؤثر على أسعار البيع، ومع ذلك، فإن الضغوط الإضافية كمحدودية القدرة على تحمل التكاليف أسعار الوحدات السكنية، وعدم تطبيق قانون الرهن العقاري قد يؤثر نسبياً على إستمرار النمو في أسعار البيع.

#### 8.4.2 تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات 1,943 مليون ريال سعودي في عام 2011م، أي بنسبة 58.7% من إجمالي الإيرادات، مقارنةً بما قيمته 2,378 مليون ريال سعودي لعام 2010م، أي بنسبة 57.4% من إجمالي الإيرادات. ويعزى الأرتفاع الطفيف بمعدل تكلفة الإيرادات لإنخفاض هامش الربح لمبيعات الأراضي والوحدات السكنية في عام 2011م مقارنةً بعام 2010م والذي يعزى إلى الموقع الجغرافي للعقارات المباعة خلال العام 2011م.

#### 8.4.3 مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة

بلغت مصروفات البيع والمصروفات الإدارية العامة 91 مليون ريال سعودي في عام 2011م، بينما بلغت في 2010م ما قيمته 106 ملايين ريال سعودي، بنسبة إنخفاض قدره 14.15%، ويعزى الإنخفاض بمقدار 15 مليون ريال سعودي خلال عام 2011م إلى إنخفاض تكاليف الإعلان والتسويق، بالإضافة إلى إنخفاض تكاليف المرتبات.

#### 8.4.4 مصاريف التمويل

بلغ صافي تكاليف التمويل 213 مليون ريال سعودي في عام 2011م، مقابل 214 مليون ريال سعودي في عام 2010م بمعدل إنخفاض ضئيل عن العام الماضي بالرغم من إنخفاض إجمالي الدين القائم بمقدار 329 مليون ريال. بلغ معدل متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح على إجمالي صيغ التمويل بالشركة معدل 4.9% مقارنةً بمعدل 4.6% خلال العام 2010م.

### 8.4.5 صافي الدخل

بلغ صافي الدخل 1,088 مليون ريال سعودي لعام 2011م، مقابل 1,456 مليون ريال سعودي لعام 2010م، وبلغ ربح السهم 1.01 ريالاً سعودياً لعام 2011م مقابل 1.35 ريالاً سعودياً لعام 2010م بنسبة إنخفاض 25.19%.

### 8.5 السيولة و الموارد الرأسمالية

بلغ قيمة النقدية وما يعادلها 2,506 مليون ريال سعودي وذلك كما في نهاية العام 2011م.

#### 8.5.1 التدفق النقدي

يوضح الجدول التالي التدفقات النقدية للشركة للأعوام المالية 2011م و2010م.

البيان (بملايين الريالات السعودية)	2011م	2010م
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية	2,015	2,410
التدفق النقدي من الأنشطة الإستثمارية	(350)	(1,802)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية	(348)	(1,643)

بلغ صافي التدفق النقدي الناتج من الأنشطة التشغيلية 2,015 مليون ريال سعودي في عام 2011م مقارنة بما قيمته 2,410 مليون ريال سعودي في عام 2010م. التغيير السالب خلال عام 2011م يعزى إلى إنخفاض الإيرادات بشكل عام خلال العام 2011م.

أدت إستثمارات الشركة في المشاريع قيد الإنشاء والإستثمارات الأخرى لإستغلال النقد البالغ 350 مليون ريال سعودي في عام 2011م في الأنشطة الإستثمارية.

التدفق النقدي السالب من الأنشطة التمويلية نتج عن صافي التغيير السالب على التمويل المتحصل والتمويل المسدد خلال العام 2011م بمقدار 348 مليون ريال سعودي وهو ما معناه إنخفاض إجمالي الدين بالقيمة المشار إليها سابقاً.

#### 8.5.2 نفقات المشروعات والإستثمارات

شملت أولويات الصرف على المشاريع نفقات مواصلة تطوير مشاريع البيئات السكنية المتكاملة وإستثمارات شراء وتطوير مخططات الأراضي وإستثمارات شراء عقارات إستثمارية مدره للدخل، حيث بلغت نفقات المشاريع والإستثمارات خلال عام 2011م ما قيمته 1,848 مليون ريال سعودي. وربما تتأثر قيمة وتوقيت نفقات المشاريع بعدد من المخاطر. نعتقد أن إحتياجات نفقات مشاريع الشركة والإستثمارات يمكن توفيرها من خلال التدفقات النقدية من العمليات والتمويل الخارجي من مصادر متنوعة.

## 9 سياسة توزيع الأرباح

إستناداً إلى نتائج الأداء المالي للسنوات السابقة وما يتم إقراره بواسطة إجتماعات الجمعية العمومية للشركة يتم دفع أرباح لحملة الأسهم بناءً على دخل الشركة ووضعها المالي وأحوال السوق والأوضاع الإقتصادية العامة وعوامل أخرى، منها وجود فرص إستثمارية، ومتطلبات إعادة الإستثمار، والإحتياطات النقدية والمالية، ومتطلبات سداد التمويل المستحق، وإمكانات العمل، إلى غير ذلك من الإعتبارات التنظيمية الأخرى.

كما ينص النظام الأساسي للشركة في مادته (43) في حال توزيع أرباح نقدية على المساهمين على أن توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم

المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

- تجنب الزكاة المفروضة شرعاً.
- تجنب 10 % من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي.
- يوزع الباقي على المساهمين على ألا يقل عن (5 %) من رأس المال المدفوع.

## 10 البرنامج التمويلي للشركة

### 10.1 إستراتيجية التمويل

تهدف إستراتيجية التمويل للشركة والتي تم بدء العمل بها منذ العام 2006م للإعتماد على التمويل متوسط وطويل الأجل المتوافق مع دورة الإنتاج للمنتجات العقارية المختلفة للشركة والتي تتطلب من 3 إلى 5 سنوات، وتبلور نجاح البرنامج التمويلي للشركة من خلال سلسلة من إصدارات الصكوك الدولية والمحلية المتوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وترجم ذلك إلى أربع إصدارات من الصكوك منها ثلاث إصدارات دولية وإصدار واحد بالريال السعودي بالمملكة العربية السعودية، بلغ مجموع التمويل 8,4 مليار ريال سعودي، فيما تم سداد الإصدار الأول البالغ قيمته 2,25 مليار ريال في مارس من العام 2010م وبذلك يبلغ إجمالي قيمة التمويل القائم مبلغ وقدره 6.13 مليار ريال سعودي.

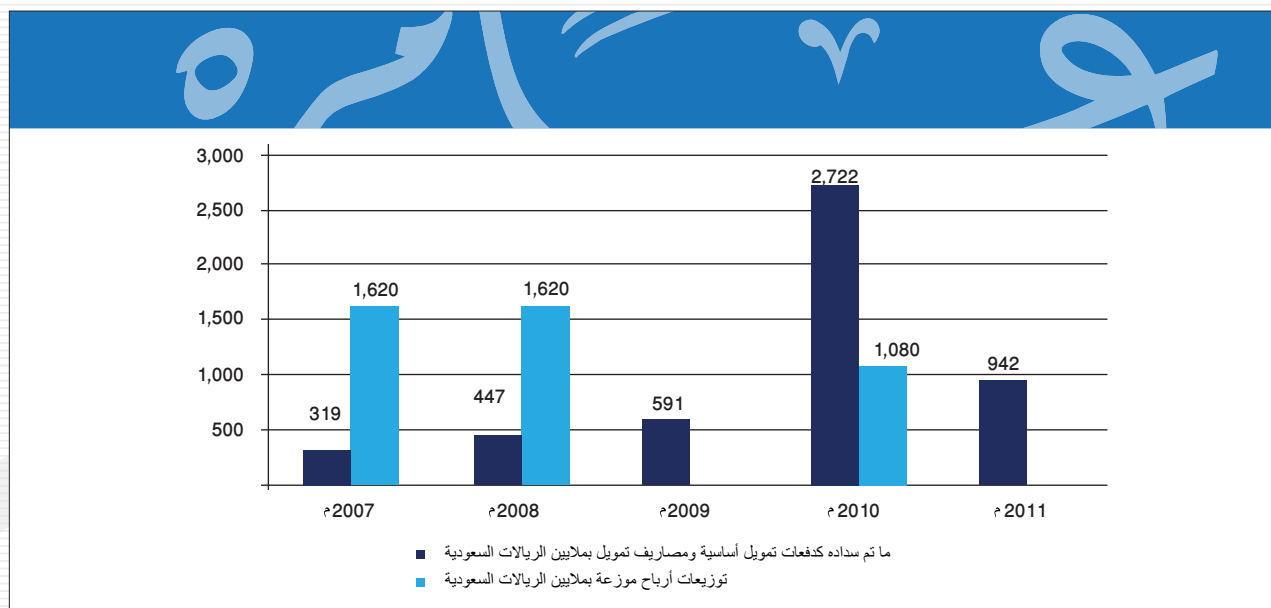
كما أتمدت الشركة أيضاً في تمويل بعض احتياجات رأس المال العامل على التمويل متوسط وقصير الأجل عبر مرابحات إسلامية متجددة مع بعض البنوك السعودية. بلغ إجمالي التمويل المتحصل منها منذ بداية عام 2007م حتى نهاية عام 2011م ما مقداره 2,059 مليون ريال سعودي، فيما تم سداد ما قيمته 799 مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة ويبلغ إجمالي المبالغ القائمة من هذه المرابحات بنهاية عام 2011م ما مقداره 1,260 مليون ريال سعودي.

إجمالاً لما سبق يتبين أن خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ مجموع التمويل ما مقداره 10.5 مليار ريال سعودي، وأن نسبة التمويل طويل الأجل (إصدارات الصكوك) لإجمالي التمويل للشركة بلغ ما نسبته 80 % تقريباً وفي حين بلغ التمويل متوسط وقصير الأجل ما نسبته 20 % تقريباً. وتم استخدام متحصلات التمويل بمشروعات وإستثمارات الشركة على مدى الأعوام الخمسة المنقضية.

في حين ستركز إستراتيجية التمويل مستقبلاً على تنوع المصادر التمويلية للشركة، من خلال الإعتماد في تمويل المشاريع عبر صيغ تمويلية ترتبط بتنفيذ المشروعات مع البنوك المحلية والمؤسسات المالية، كما تعمل الشركة حالياً لبناء محفظة من العقارات الإستثمارية (عقارات التأجير) التي يمكن إستغلالها فيما بعد كضمان للحصول على صيغ تمويل من المؤسسات المالية مثل (تمويل مرهون بأصل ثابت يدر دخل)، هذا بالإضافة الى سجل دار الأركان المتميز في اللجوء إلى أسواق التمويل الدولية والمحلية عبر طرحها لإصدارات من الصكوك الإسلامية.

## 10.2 رسوم توضيحية حول البرنامج التمويلي للشركة

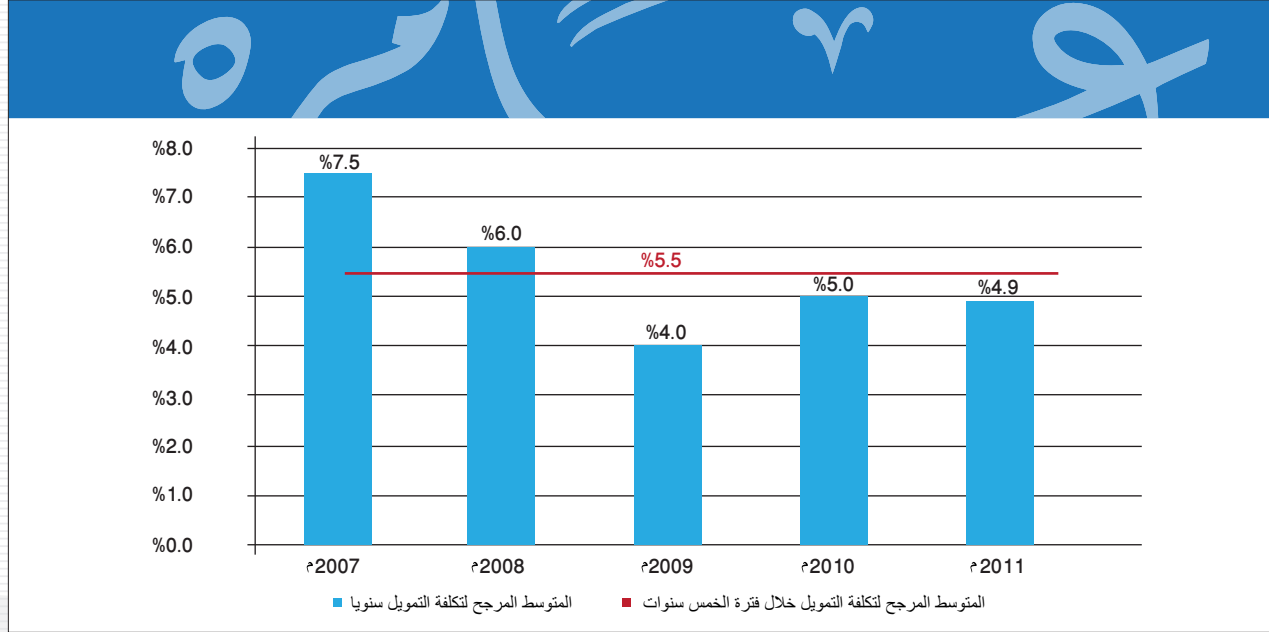
### 10.2.1 إجمالي السداد منذ العام 2007م حتى عام 2011م كدفوعات تمويل أساسية ومصاريف تمويل وتوزيعات أرباح



من الرسم التوضيحي أعلاه يتبين أن، خلال فترة الخمس سنوات الماضية، بلغ إجمالي ما تم سداه نقداً كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد ومصاريف تمويل مستحقة وتوزيعات أرباح مبلغ وقدره 9.3 مليار ريال سعودي، منها مبلغ 4.3 مليار ريال سعودي دفعت كتوزيعات أرباح خلال الأعوام 2010م، 2008م، 2007م، ومبلغ 5 مليار سعودي سددت كدفوعات تمويل أساسية واجبة السداد، ومصاريف تمويل مستحقة لصيغ التمويل القائمة. بالإضافة إلى التزامها بتطوير جميع مشاريعها الضخمة المعلنة، مما يظهر مدى ملائمة الشركة المالية، لا سيما خلال فترة تخطيها أقصى أزمة مالية مرت على العالم

### 10.2.2 تطور المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية منذ عام 2007م حتى نهاية العام 2011م

بلغ المتوسط المرجح لمعدل الربح على التمويل (تكاليف التمويل) ما مقداره 7.5%، 6%، 4%، 5%، 4.9% بنهاية الأعوام 2007م، 2008م، 2009م، 2010م، 2011م على التوالي حيث إنخفض معدل المتوسط المرجح لتكلفة التمويل الكلية على الشركة من 7.5% عام 2007م إلى معدل 4.9% عام 2011م، أي ما يمثل نسبة إنخفاض بلغت 34.7%.



الجدير بالذكر أن الشركة إستفادت خلال الفترة السابقة بالحصول على تمويل إسلامي طويل الأجل بتكلفة منخفضة نسبياً بعد إنخفاض معدلات الفائدة المتغيرة حول العالم بشكل ملحوظ من تبعات حدوث الأزمة المالية العالمية مما مكنها من توفير السيولة اللازمة للتوسع في إستثمارتها بالسوق العقاري السعودي.

### 10.3 صيغ التمويل

نود أن نؤكد حرص إدارة الشركة على أن تتم كافة معاملاتها المالية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، وخاصة فيما يتعلق بسياسة التمويل ولهذا فإن جميع صيغ التمويل التي تحصل عليها الشركة من داخل أو خارج المملكة متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية، وفيما يلي وصف لصيغ التمويل المسددة والقائمة بنهاية العام 2011م.

خلال عام 2011م، تم الحصول على 184 ملايين ريال سعودي كتمويل لمشاريع وإستثمارات الشركة، وبذلك تبلغ إجمالي الديون القائمة كما في 31 ديسمبر 2011م، 7,392 مليون ريال سعودي، جميعها مضمونة بعقار، مقارنة بما قيمته 7,679 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2010م، منها 5,382 مليون ريال سعودي صكوك إسلامية دولية مقومة بالدولار الأمريكي، 750 مليون ريال سعودي كصكوك إسلامية محلية مصدرة بالريال السعودي، 1,260 مليون ريال سعودي تمويل مرابحات إسلامية قصيرة ومتوسطة الأجل متحصلة من بعض البنوك المحلية.

إن نسبة إجمالي التمويل القائم لا يتجاوز 31% من قيمة أصول الشركة التي جاءت عند مستوى 24.1 مليار ريال سعودي بنهاية العام 2011م، كما أن الوضع المالي للشركة بنهاية العام 2011م، ووفقاً للتعهدات المالية المعطاة لحملة الصكوك بأن نسبة إجمالي التمويل يجب ألا يتعدى ما نسبته 65% من إجمالي الأصول للشركة وهو ما يعني مقدرة الشركة بالحصول على المزيد من التمويل إذا دعت الحاجة.

## 10.3.1 صيغ التمويل المسددة جزئياً خلال العام 2011م

بملايين الريالات السعودية	كيفية السداد	المسدد خلال 2011م	القائم بنهاية 2011م	هامش الربح
(أ) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي	يتم سداده على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي حتى عام 2014م	100	250	سايبور* + ربح سنوي قدره 3%
(ب) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي	جاري السداد على سبع دفعات متساوية على أساس نصف سنوي حتى عام 2014م	57	143	سايبور* + هامش ربح سنوي قدره 3.75%
(ج) مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 500 مليون ريال سعودي	جاري السداد على تسعة دفعات متساوية على أساس شهري حتى عام 2012م	389	111	سايبور* + هامش ربح سنوي قدره 4%

\* سعر سايبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك السعودية.

## 10.3.2 صيغ التمويل الأخرى القائمة بنهاية العام 2011م

بملايين الريالات السعودية	كيفية السداد	القائم بنهاية 2011م	هامش الربح
(د) تمويل مصرفي إسلامي قصير الأجل متجدد بمبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي	تم تجديد التمويل حتى عام 2013م	200	سايبور* + ربح سنوي قدره 3%
(هـ) تمويل مصرفي طويلة الأجل لتشييد أصل بمبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي	ويستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2102م	386	سايبور* + هامش ربح سنوي قدره 2.25%
(و) شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل بمبلغ وقدره 100 مليون ريال سعودي	يتم سداده على عشرون دفعة متساوية على أساس ربعي ابتداءً من سنة 2012م حتى عام 2016م	100	سايبور* + هامش الربح السنوي قدره 3.5%
(ز) إصدار صكوك 2 (دولية) بقيمة 3,750 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2012م	3,750	معدل ليبور** + 2.25%
(ح) إصدار صكوك 3 (محلية) بمبلغ وقدره 750 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2014م	750	بسر سايبور زائد هامش ربح 4%
(ط) إصدار صكوك 4 (دولية) بمبلغ وقدره 1,687 مليون ريال سعودي	يستحق السداد كدفعة واحدة بعام 2015م	1,687	ثابت*** 10.75%

\* سعر سايبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك السعودية.

\*\* سعر ليبور يعني معدل تكلفة التمويل السائد بين البنوك البريطانية

\*\*\* تم تخفيض هامش الربح لصالح 50% من هذا الإصدار إلى معدل سعر سايبور لمدة ثلاثة أشهر، إضافة إلى 7.95%.

## 10.4 التوزيع الجغرافي لسجل حملة صكوك الشركة المصدرة دولياً

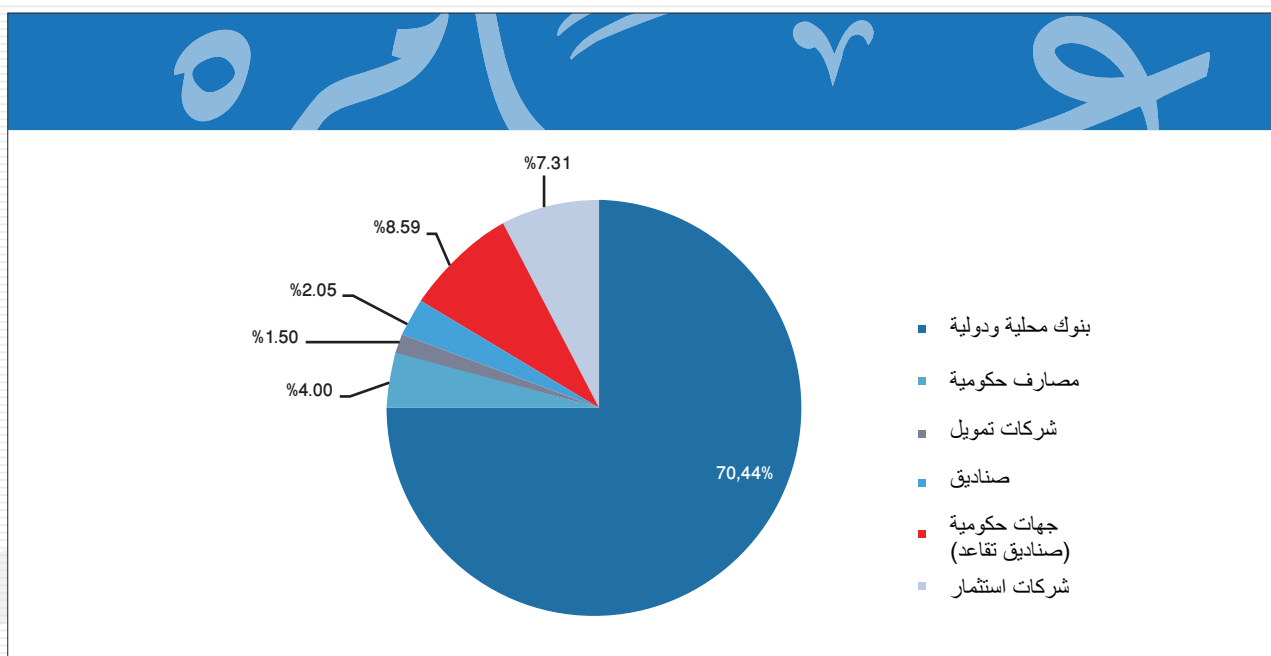
## 10.4.1 التوزيع الجغرافي لسجل حملة صكوك المستحقة في يوليو 2012م

العدد	2011		الدولة	المنطقة
	المبلغ بالدولار الأمريكي	النسبة %		
18	282,112,000	% 28.21	الإمارات العربية المتحدة	الشرق الأوسط
9	273,822,000	% 27.38	السعودية	الشرق الأوسط
10	121,548,000	% 12.15	البحرين	الشرق الأوسط
3	95,000,000	% 9.50	الكويت	الشرق الأوسط
5	72,000,000	% 7.20	قطر	الشرق الأوسط
2	42,000,000	% 4.20	ماليزيا	آسيا
16	27,409,000	% 2.74	بريطانيا	أوروبا
7	19,708,000	% 1.97	سويسرا	أوروبا
1	12,205,000	% 1.22	هونغ كونج	آسيا
3	10,700,000	% 1.07	سنغافورة	آسيا
1	10,000,000	% 1.00	تركيا	الشرق الأوسط
3	8,300,000	% 0.83	لكسمبورج	أوروبا
2	8,196,000	% 0.82	بلجيكا	أوروبا
4	7,550,000	% 0.76	لبنان	الشرق الأوسط
5	5,200,000	% 0.52	الولايات المتحدة الأمريكية	أمريكا الشمالية
2	2,150,000	% 0.22	فرنسا	أوروبا
1	2,000,000	% 0.20	الأردن	الشرق الأوسط
1	100,000	% 0.01	جيرسي	أوروبا
93	1,000,000,000	% 100.00		الإجمالي

يبين الجدول أعلاه، تنوع التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك 2012م عبر المراكز المالية المختلفة في كل مناطق العالم، ويأتي بالمرتبة الأولى دولة الإمارات العربية المتحدة حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين ويأتي بالمرتبة الثانية المملكة العربية السعودية، حيث أن البنوك المحلية من المستثمرين في صكوك 2012م، ويأتي بالمرتبة الثالثة دولة البحرين حيث تضم أيضاً مركزاً مالياً مهماً يعد بمثابة مقصد للعديد من المستثمرين الدوليين التي تستهدف الفرص الاستثمارية بالمنطقة، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية المتميزة مثل بريطانيا وسويسرا وهونغ كونج ولكسمبورج، ... الي آخره.

الجدير بالذكر أن صكوك 2012م مدرجة بعدة أسواق دولية وهي سوق ناسداك دبي للأوراق المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة وسوق لبوان للأوراق المالية بدولة ماليزيا وسوق البحرين للأوراق المالية .

## 10.4.2 تحليل لحملة صكوك 2012م حسب نوع المستثمر وفقاً لسجل الإكتتاب



الوصف	المنطقة	العدد	المبلغ - بالدولار الأمريكي
بنك	آسيا	3	50,000,000
	أوروبا	10	72,065,000
	الأوسط الشرق	18	582,300,000
بنك حكومي	أوروبا	1	15,000,000
	الشرق الأوسط	1	25,000,000
شركات التمويل	الشرق الأوسط	1	15,000,000
صناديق	أوروبا	1	3,960,000
	لشرق الأوسط	2	16,500,000
حكومة (صناديق تقاعد)	آسيا	5	45,050,000
	أوروبا	3	40,890,000
	آسيا	1	55,000,000
شركات استثمار	أوروبا	1	3,125,000
	الشرق الأوسط	3	15,000,000
غير متاح		0	61,110,000
إجمالي		50	1000,000,000



## 10.4.3 التوزيع الجغرافي لسجل حملة الصكوك المستحقة في فبراير 2015م

العدد	2011		الدولة	المنطقة
	المبلغ بالدولار الأمريكي	النسبة		
21	117,324,000	% 26.07	بريطانيا	أوروبا
19	55,836,000	% 12.41	الإمارات العربية المتحدة	الشرق الأوسط
20	46,878,000	% 10.42	سويسرا	أوروبا
3	34,669,000	% 7.70	السعودية	الشرق الأوسط
7	33,300,000	% 7.40	سنغافورة	آسيا
11	23,954,000	% 5.32	الولايات المتحدة الأمريكية	أمريكا الشمالية
7	23,880,000	% 5.31	البحرين	الشرق الأوسط
2	20,000,000	% 4.44	ماليزيا	آسيا
7	17,510,000	% 3.89	فرنسا	أوروبا
9	17,172,000	% 3.82	لكسمبورج	أوروبا
9	14,875,000	% 3.31	هونغ كونج	آسيا
11	11,336,000	% 2.52	لبنان	الشرق الأوسط
3	8,086,000	% 1.80	بلجيكا	أوروبا
2	8,000,000	% 1.78	إيطاليا	أوروبا
1	5,650,000	% 1.26	الأردن	الشرق الأوسط
1	4,385,000	% 0.97	جبرسي	أوروبا
1	2,745,000	% 0.61	اليابان	آسيا
1	1,650,000	% 0.37	ليختنشتاين	أوروبا
3	900,000	% 0.20	قطر	الشرق الأوسط
2	600,000	% 0.13	مصر	الشرق الأوسط
1	500,000	% 0.11	ألمانيا	أوروبا
1	200,000	% 0.04	جيرنزي	أوروبا
1	200,000	% 0.04	الفلبين	آسيا
1	150,000	% 0.03	موناكو	أوروبا
1	100,000	% 0.02	اليونان	أوروبا
1	100,000	% 0.02	أوروغواي	أوروبا
146	450,000,000	% 100.00		الإجمالي

تلاقي صكوك 2015م، المدرجة بسوق لندن للأوراق المالية إهتماماً كبيراً من قبل جميع المراكز المالية حول العالم، حيث يعد هذا الإصدار بمثابة أول طرح عالمي من نوعه لشركة سعودية يصدر تحت قواعد الطرح «144A» بالأسواق الأمريكية ويبين الجدول أعلاه، تركز التوزيع الجغرافي لمستثمري الصكوك 2015م بشكل كبير بالأسواق الدولية حيث يأتي بالمرتبة الأولى، دولة بريطانيا، لما تمثله مدينة لندن من مركز مالي مهم في قارة أوروبا والعالم، و تأتي دولة الإمارات العربية المتحدة بالمركز الثاني حيث أن مدينة دبي تحتوي على مركز مالي يضم الفروع الإقليمية لمختلف البنوك والمؤسسات المالية الدولية والتي تخدم قاعدة عريضة من المستثمرين الدوليين، و تأتي سويسرا بالمركز الثالث لما تمتلكه من نظام بنكي متطور يقدم خدمات المصرفية الخاصة وإدارة الثروات والمحافظ لمستثمري العائد الثابت الدوليين، ثم يلي ذلك العديد من المراكز المالية الدولية حول العالم التي تشتهر بالخدمات المالية والمصرفية مثل البحرين وماليزيا وهونج كونج وكسمبورج ... إلى آخره.

## 11 تعاملات الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة أنه خلال عام 2011م لم تكن لديها أي معاملات هامة مع الشركات ذات العلاقة، أو أي عقود أو مصالح جوهرية لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو مع أي شخص ذي علاقة بأي منهم. بيد أن الشركة باعت خلال عام 2011م، منازل سكنية لأفراد بنمويل من الكيانات ذات العلاقة بالشركة، حيث تقوم هذه الكيانات بالسداد إنابةً عن هؤلاء الأشخاص. هذا وقد بلغ الرصيد الواجب السداد من قبل هذه الكيانات، كما في 31 ديسمبر 2011م، ما قيمته 143 ألف ريال سعودي.

## 12 المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

- الإستثمارات الرأسمالية الكبيرة لتحقيق أهداف النمو للشركة تستلزم الدعم المستمر وليس من المؤكد مدى توفر هذا الدعم.
- اعتماد الشركة على نمو التجارة والإقتصاد الكلي وأي تباطؤ طويل الأجل يمكن أن يؤثر سلباً على نمو الشركة.
- الاعتماد على المقاولين الذين قد يؤثر عدم التزام أي منهم بالإتفاقيات على نسب إنجاز المشاريع وتأثر الربحية.
- التكاليف التقديرية الإجمالية لمشاريع الشركة قد تتأثر بأي زيادة غير متوقعة في أسعار المواد وأسعار القوى العاملة.

## 13 التنظيم والإدارة

### 13.1 تكوين مجلس الإدارة

يدير الشركة بنهاية العام 2011م، مجلس إدارة مكون من 10 أعضاء، منهم عضو تنفيذي وأربعة غير تنفيذيين وخمسة أعضاء مستقلين. يعقد المجلس إجتماعات دورية ربع سنوية بدعوة من رئيسه، وكذلك في كل حالة طارئة يرى المجلس ضرورة إنعقاده. هذا وقد عقد المجلس أربعة إجتماعات خلال عام 2011م، وكان حضور المجلس كما هو موضح أدناه:

عضوية مجالس إدارات شركات مساهمة أخرى	عدد الاجتماعات التي حضرها	تصنيف أعضاء المجلس	الصفة	إسم العضو
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية	4	غير تنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	يوسف بن عبدالله الشلاش
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية	4	غير تنفيذي	عضو	هذلول بن صالح الهذلول
	4	غير تنفيذي	عضو	خالد بن عبدالله الشلاش
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل)	4	مستقل	عضو	طارق بن محمد الجارالله
	2	مستقل	عضو	عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش
	3	مستقل	عضو	ماجد بن رومي الرومي
شركة البابطين للطاقة والاتصالات	4	مستقل	عضو	عبدالكريم بن حمد البابطين
-	4	غير تنفيذي	عضو	ماجد بن عبدالرحمن القاسم
شركة جبل عمر للتطوير	4	مستقل	عضو	عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين
الشركة السعودية لتمويل المساكن (سهل) بنك الخير الإستثماري - البحرين شركة الخير كابيتال - السعودية	4	تنفيذي	العضو المنتدب	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
	3	تنفيذي	عضو	*سعود بن عبدالعزيز القصير

\*تم قبول إستقالة عضو مجلس الإدارة المهندس/ سعود بن عبدالعزيز القصير عضويته المجلس، وإنتهت عضويته إعتباراً من تاريخ 2011/12/14م.

### 13.2 سجل حضور إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2011م

الإجتماع الرابع 2011/11/01م	الإجتماع الثالث 2011/06/29م	الإجتماع الثاني 2011/05/21م	الإجتماع الاول 2011/02/20م	إسم العضو
حضر	حضر	حضر	حضر	يوسف بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	حضر	هذلول بن صالح الهذلول
حضر	حضر	حضر	حضر	خالد بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	حضر	طارق بن محمد الجارالله
اعتذر	حضر	حضر	اعتذر	عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش
حضر	حضر	حضر	اعتذر	ماجد بن رومي الرومي
حضر	حضر	حضر	حضر	عبدالكريم بن حمد البابطين
حضر	حضر	حضر	حضر	ماجد بن عبدالرحمن القاسم
حضر	حضر	حضر	حضر	عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين
حضر	حضر	حضر	حضر	عبداللطيف بن عبدالله الشلاش
اعتذر	حضر	حضر	حضر	سعود بن عبدالعزيز القصير

### 13.3 لجان مجلس الإدارة

#### أولاً / اللجنة التنفيذية و تتكون من:

رئيساً	1	يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	2	طارق بن محمد الجارالله
عضواً	3	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش

#### مهام اللجنة واجتماعاتها:

إعداد الترتيبات التنظيمية والشفافية لمعرفة مدى تطور الشركة، وإعداد الأهداف الاستراتيجية قصيرة المدى وتحديد أولوياتها. مراجعة تقارير المدير العام المتعلقة بسير الأعمال والإرتباطات العملية والقيام بمراجعة وتقييم ودراسة طلبات الإستثمار بالتعاون مع لجنة الإستثمار. التأكد من توفر الموارد البشرية والمادية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية قصيرة المدى وتقييم أدائها. إتخاذ القرارات ضمن السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة لضمان تحقيق الأهداف المالية والأهداف الأخرى التي وضعها المجلس. تحديد المعايير المناسبة لمكافأة الإدارة المتوسطة والدنيا. حل أي خلاف في المصالح بين إدارات الشركة. مراقبة أداء الإدارات في الشركة لتأكيد إلتزامها بأهدافها المعلنة. دراسة التوقعات المخصصة لكل إدارة على أساس دوري. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011م ستة عشر إجتماعاً.

#### ثانياً: لجنة المراجعة وتتكون من:

رئيساً	1	طارق بن محمد الجارالله
عضواً	2	يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	3	عبدالكريم بن حمد البابطين
عضواً	4	ماجد بن عبدالرحمن القاسم

#### مهام اللجنة واجتماعاتها:

مراقبة أسس ومعايير إدارة المخاطر وكافة الجوانب الرقابية الداخلية لنشاط الشركة. مراجعة القوائم المالية الفصلية والسنوية للشركة و تقديم توصيات للموافقة عليها. الإضطلاع بمسؤولية الإجراءات الخاصة بالإفصاح عن المعلومات ومراجعة تقارير إدارة المراجعة الداخلية للتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية. التأكد من إلتزام الشركة بكافة المتطلبات القانونية والنظامية الأخرى وتأكيد مطابقة مصادر التمويل مع مبادئ الشريعة الإسلامية. التقرير لمجلس الإدارة عن حالات الفشل الرقابي ومواقع الضعف التي يتم إكتشافها. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011م ستة إجتماعات.

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

رئيساً	1	عبد اللطيف بن عبدالله الشلاش
عضواً	2	يوسف بن عبدالله الشلاش
عضواً	3	هنلول بن صالح الهذلول

#### مهام اللجنة واجتماعاتها:

الترشيح لعضوية المجلس مع مراعاة المؤهلات والمعرفة والمعايير الأخلاقية. مراجعة دورية لإحتياجات عضوية المجلس من المهارات المناسبة. مراجعة هيكل المجلس والتوصيات بشأن التغييرات/التعديلات التي يجب إجراؤها. تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس ومقترحات معالجة جوانب الضعف فيه. التأكيد الدوري على إستقلالية الأعضاء وعدم وجود أي نوع من تعارض المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى. وضع سياسة لمكافآت الأعضاء وكبار التنفيذيين. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011م أربعة إجتماعات.

## رابعاً / لجنة الإستثمار وتتكون من:

رئيساً	يوسف بن عبدالله الشلاش	1
عضواً	عبدالله الشلاش	2
عضواً	ماجد بن رومي الرومي	3
عضواً	عبدالعزیز بن عبدالله الشلاش	4
عضواً	خالد بن عبدالله الشلاش	5

## مهام اللجنة واجتماعاتها:

الإفادة من تطور السياسات العقارية العامة والأسس والمبادئ والأهداف والقواعد والمؤشرات والأغراض والموافقة على إستراتيجية الشركة العقارية من خلال خطة طويلة الأجل، وإعداد السياسات وأسس بيع وشراء وتطوير العقار مساعدة مجلس الإدارة على تنفيذ مهامه النظامية ومسؤولياته الإشرافية المتعلقة بأنشطة الإستثمار، مراجعة وإجازة الإستراتيجية العقارية طويلة الأجل، ودراسة عمليات الإمتلاك والبيع المحتملة، والتوصية فيما يتعلق بالتشريعات الحكومية الخاصة بالعقار. تحديد أهداف وأغراض وأسس الإستثمار والإشراف على إلتزام الإدارة بها. المراجعة الدورية لأداء الإستثمار. وإعداد البدائل الإستراتيجية وتولي مسؤولية الأداء السليم لهذه البدائل. دراسة سياسة إدارة المخاطر، والبيانات المتعلقة بإدارة الإستثمار. الإشراف على الإستثمار وتأمين إنسجامه مع سياسات الإستثمار ورغبات العملاء. تشجيع فرص الإستثمار المتاحة للشركة، وتسهيل إجراءاته والعمل على تجاوز أي عقبة تعوق جدواه. وقد عقدت اللجنة خلال عام 2011م خمسة إجتماعات.

## 14 المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

البيان	أعضاء المجلس التنفيذيين	أعضاء المجلس غير التنفيذيين/ المستقلين	كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات (بما فيهم المدير العام والمدير المالي)
الرواتب والتعويضات	-	-	5,083,200
البدلات	-	-	1,547,000
المكافآت الدورية والسنوية	-	-	-
الخطط التحفيزية	-	-	-
أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-	-	-

## 15 وصف لأي مصلحة تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في أسهم الشركة والتغير بها خلال لعام 2011م

الإسم	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	83,989,083	% 7.78	0	83,989,083	% 7.78	مباشرة
		4,082,803	% 0.38	0	4,082,803	% 0.38	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
هذلول بن صالح الهذلول	عضو مجلس الإدارة	74,656,963	% 6.91	(6,787,828)	67,869,135	% 6.28	مباشرة
خالد بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	98,352,745	% 9.11	0	98,352,745	% 9.11	مباشرة
		6,832,495	% 0.63	0	6,832,495	% 0.63	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
		957	% 0.00	0	957	% 0.00	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
ماجد بن عبدالرحمن القاسم	عضو مجلس الإدارة	57,859,147	% 5.36	0	57,859,147	% 5.36	مباشرة
		639,154	% 0.06	0	639,154	% 0.06	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
طارق بن محمد الجارالله	عضو مجلس الإدارة	38,628,515	% 3.58	(15,295,214)	23,333,301	% 2.16	مباشرة
		19,933,409	% 1.85	0	19,933,409	% 1.85	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبدالعزيز بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	40,958,367	% 3.79	(15,817,695)	25,140,672	% 2.33	مباشرة
		10,174,344	% 0.94	0	10,174,344	% 0.94	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
ماجد بن رومي الرومي	عضو مجلس الإدارة	23,998,652	% 2.22	(11,400,289)	12,598,363	% 1.17	مباشرة
		11,420,182	% 1.06	0	11,420,182	% 1.06	غير مباشرة: حصة من ملكية شركة خاصة
عبداللطيف بن عبدالله الشلاش	عضو مجلس الإدارة	25,237,405	% 2.34	(15,518,649)	9,718,756	% 0.90	مباشرة
عبدالكريم بن حمد الباطين	عضو مجلس الإدارة	7,029,090	% 0.65	(29,000)	7,000,090	% 0.65	مباشرة
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (شخصه)	عضو مجلس الإدارة	1,000	% 0.00	0	1,000	% 0.00	مباشرة
		19	% 0.00	0	19	% 0.00	ملكية أقارب من الدرجة الأولى
عبدالرحمن بن عبدالعزيز الحسين (ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية)	عضو مجلس الإدارة	43,780,457	% 4.05	0	43,780,457	% 4.05	ملكية المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية
سعود بن عبدالعزيز القصير	عضو مجلس الإدارة	1,100	% 0.00	0	1,100	% 0.00	مباشرة
أحمد بن صالح الدحيلان	رئيس المراجعة الداخلية	50,000	% 0.00	10,000	60,000	% 0.01	مباشرة
الإجمالي		547,625,887	% 50.71	(64,838,675)	482,787,212	% 44.70	

## 16 حوكمة الشركة

تطبق الشركة الأحكام الملزمة واللوائح الإسترشادية من القواعد والمعايير الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

خلال العام 2011م، تم تحديث وإعتماد وتفعيل عدد من السياسات التي تستوعب المبادئ الأساسية للحوكمة من حيث حماية حقوق المساهمين وحصولهم على المعلومات والمعاملة العادلة وحضورهم للجمعيات العمومية وممارسة حقهم في التصويت وانتخاب أعضاء المجلس، وتأكيد إحترام حقوق أصحاب المصالح، والحرص على تحقيق متطلبات الإفصاح والشفافية فيما يتعلق بنشاطات الشركة ومشروعاتها وأهدافها وبيانات أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وكيفية الإنتماء لعضوية مجلس الإدارة وسلطات المجلس والمهام المنوطة به.

من بين السياسات التي تم مراجعتها وتحديثها من قبل أعضاء مجلس الإدارة، سياسة تفويض السلطات، سياسة تعارض المصالح، لائحة حوكمة الشركة، سياسة توزيع الأرباح، سياسة أمن المعلومات، سياسة إدارة المخاطر. هنالك أيضاً سياسات جديدة بصدد الدراسة من قبل مجلس الإدارة ومنها، سياسة أمن معلومات المستثمرين، سياسة إدارة النقدية، سياسة إصدار وإستغلال الصكوك، سياسة إصدار وإستغلال الوكالات.

تسعى الشركة لتحديث وتحسين أنظمة الحوكمة الداخلية والسياسات التنفيذية المتعلقة، أخذة في الإعتبار أفضل ممارسات حوكمة الشركات محلياً ودولياً، وذلك من أجل إيجاد بيئة العمل الأنسب والأفضل والتي بدورها ستنشئ علاقات مثمرة وفعالة بين مختلف إدارتها.

نود الإشارة فيما يتعلق بالفقرة (ب) من المادة السادسة «حقوق التصويت»، أن البند قيد الدراسة حيث أن النظام الأساسي لا يبين أن طريقة التصويت على بند إختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة هي طريقة التصويت التراكمي.

## 17 المراجعة الداخلية

إدارة المراجعة الداخلية تتبع هيكلياً لمجلس إدارة الشركة مباشرة، وتضم نخبة من المدققين المعتمدين من المعهد الدولي للتدقيق الداخلي ويعملون وفق معايير المراجعة العالمية. هذا وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بالتأكد من سلامة إجراءات الرقابة الداخلية التي تستهدف كافة عمليات الشركة وحماية ممتلكاتها والتأكد من صحة ودقة القوائم المالية حسب المعايير المحاسبية والإلتزام بالقوانين واللوائح السارية. كذلك تساعد إدارة المراجعة الداخلية الشركة في تحقيق أهدافها من خلال تطبيق نظام يهدف لتحسين عناصر التحكم في المخاطر وإنفاذ إجراءات الرقابة الداخلية وتعزيز نظام حوكمة الشركة، كما تحرص إدارة المراجعة الداخلية على تطبيق قوانين ونظم الشركة ولوائحها وقرارات مجلس الإدارة، وتصدر المراجعة الداخلية تقاريرها مباشرة للجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة.

هذا وقد إقترحت المراجعة الداخلية خلال سنة 2011م القيام بالتحديث الدوري لبعض السياسات والإجراءات قصد تحسين أداء الشركة والتحكم في مختلف التكاليف المتعلقة بالمشاريع وإجراءات الرقابة الداخلية.

## 18 نظام الرقابة الداخلية بالشركة

نظام الرقابة الداخلية بدار الأركان عبارة عن إجراء متكامل تنفذه الإدارة وموظفو الشركة، وقد تم إعداده ليستهدف معالجة المخاطر، كما يستهدف كفاءة وفعالية كافة عمليات الشركة وتأكيد صحة ودقة القوائم المالية والإلتزام بالقوانين واللوائح السارية وبالتالي يضمن حماية الممتلكات من التلف أو الضياع أو سوء الإستخدام.

## 18.1 عناصر نظام الرقابة الداخلية

- **الهيكل التنظيمي**  
هيكل الشركة التنظيمي يحدد المسؤوليات ويفوض السلطات ويبين العلاقات الهيكلية بوضوح لا لبس فيه، كما أنه يجسد إستراتيجية الشركة وهيكلها الإستثماري.
- **نظم معلومات متطورة**  
تعتمد دار الأركان على مجموعة من الأنظمة المتطورة التي تعتمد على المعايير العالمية وتساهم بفاعلية في الرقابة الداخلية فعالة توفر معلومات دقيقة وشفافة.
- **إجراءات الرقابة الداخلية**  
إجراءات الرقابة الداخلية تشمل الرقابة الإدارية والمحاسبية ونظام التحكم الداخلي لشركة دار الأركان، ويجري تطبيقها بصفة دورية.
- **نظام توثيق الرقابة الداخلية**  
يتم حفظ وتصنيف كافة الوثائق المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية للإستفادة منها في تدريب الموظفين وإجراءات الفحص والاختبارات التي تستهدف التأكد من كفاءة وفعالية النظام.
- **توافر الكفاءات اللازمة للموظفين**  
سعت شركة دار الأركان لتوفير أفضل الكفاءات على المستوى المحلي والعالمي للإضطلاع بتنفيذ إجراءات الرقابة الداخلية بكفاءة وفاعلية.

## 18.2 نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

خلال عام 2011، قامت لجنة المراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة بدراسة تقارير المراجعة الداخلية الدورية وقدمت توصياتها لمجلس الإدارة. هذا وقد قام مجلس الإدارة بمراجعة أداء الرقابة الداخلية المتعلقة بالإجراءات المالية والتشغيلية و توافقها مع اللوائح ونظم إدارة المخاطر ويقر مجلس الإدارة بأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعلية.

## 19 علاقات المستثمرين

يعد الإتصال المستمر مع المساهمين والمستثمرين والمجتمع المالي ذات أولوية إستراتيجية للشركة، ودائماً ما هناك حوار منتظم بين مسؤولي الشركة التنفيذيين والمساهمين والمستثمرين المحليين والدوليين. خلال العام إتخذت الشركة العديد من الإجراءات التي تضمن الحفاظ على حقوق حملة الأسهم في الحصول على المعلومات بالإفصاح المستمر تبعاً لقواعد هيئة السوق المالية، وذلك عبر القنوات المخصصة ويتضمن الإعلان عن النتائج المالية الفصلية والنتائج المالية السنوية وتطورات المشاريع وتوصيات مجلس الإدارة وأي تطورات جوهرية تخص أعمال الشركة.

وبهدف تحسين فاعلية الإتصال بالمستثمر والمحل والمجتمع المالي بصفة عامة، ونشر المعلومات الصحيحة المتعلقة بالشركة وبتطور أعمالها تنظم الشركة سلسة من الإجتماعات الدورية مع مستثمريها من حاملي الأسهم أو الصوكوك والمحللين الماليين من بيوت الخبرة المالية المحلية والعالمية الذين يقومون



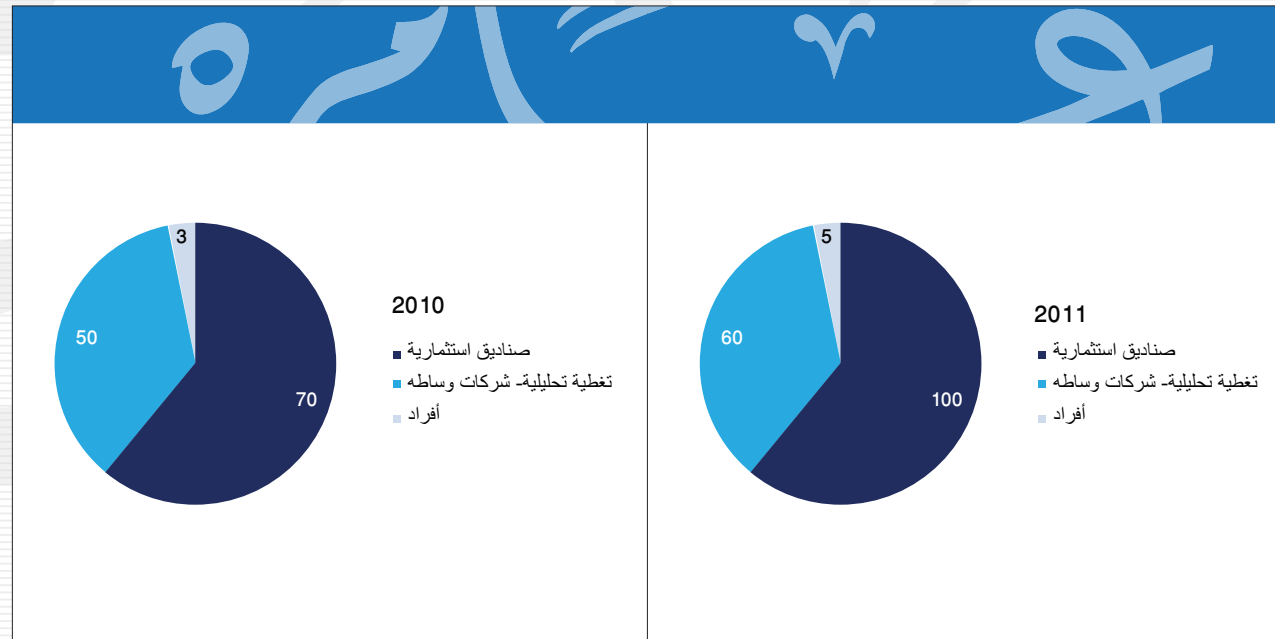
بالتغطية التحليلية للشركة، هذا بهدف التأكد من فاعلية التواصل بشكل دوري إيماناً من إدارة الشركة بأهمية الإفصاح الدقيق والمنتظم الذي من شأنه أن ينعكس على الفهم والتقييم العادل للشركة.

كما تقدم إدارة الشركة الدعم المستمر للمساهمين من خلال توفير الكوادر المؤهلة بقسم علاقات المستثمرين للرد على الإستفسارات فيما يتعلق بتطور أعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف المجاني و البريد و الفاكس و البريد الإلكتروني وكما طورت الشركة صفحة تفاعلية تمكن المستثمر والمحلل والمساهم من طلب المعلومات من خلال موقعها الإلكتروني.

درجت الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور إجتماعات الجمعيات العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان التي تشمل الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية وتسخير إمكانيات الأنظمة الآلية التي تشرف عليها كوادر مؤهلة ومدربة لضمان كفاءة وشفافية تسجيل وإحصاء الأصوات وفرز النتائج في وجود الجهات الحكومية المنظمة. هذا وقد شارك المساهمون في التصويت على بنود الجمعية العامة العادية الثامنة وبنود الجمعية العامة غير العادية الرابعة المنعقدتا في 29 يونيو 2011م.

إنطلاقاً من حرص دار الأركان على توسعة قاعدة مستثمريها، شاركت الشركة بأكثر من فاعلية دولية للمستثمرين لعرض قصص نجاحها ومشاريعها الحالية وخططها الإستثمارية وقد عبر تواجد الشركة بهذه الفاعليات عن ثقل ومثانة مركز الشركة المالي، وإيضاح الفرص المتعددة التي يحظى بها القطاع العقاري السعودي والبيئة الإستثمارية بالمملكة بشكل عام.

رسم توضيحي يبين مقابلات دار الأركان مع قاعدة مستثمريها خلال عامي 2010م، 2011م.



## 20 خدمات البيئة والمجتمع

تحرص الشركة خلال ممارسة أنشطتها على القيم الإجتماعية السائدة وتراعي العوامل الإجتماعية والإقتصادية والصحية والأمنية والبيئية والثقافية للتطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية. ويعتبر مشروع تطوير منطقة قصر خزام في وسط مدينة جدة واحداً من أبرز إسهامات دار الأركان في مجال المسؤولية

الإجتماعية وذلك من خلال العمل المشترك مع الجهات الحكومية لتطوير منطقة قصر خزام والمناطق العشوائية المحيطة به. هذا المشروع من شأنه أن يرفع من القيمة العمرانية للمنطقة ويوفر فرص استثمارية ووظيفية، فضلاً عن تأمين البيئة الصحية والأمنة والصالحة للعيش الكريم للمواطنين والمقيمين. أيضاً قامت الشركة بربط منطقة مشروع شمس العروس بطريق فلسطين بشارع عرضه 52 متراً وطوله 4 كيلومتر وتكلفته 30 مليون ريال وهذا الشارع يعتبر الإمتداد الجديد لطريق فلسطين شرق طريق الحرمين بمدينة جدة وسيرفع من قيمة المنطقة العمرانية.

ساهمت الشركة أيضاً في الكثير من الأنشطة الفكرية التي تتصدى بالتحليل والتشخيص لقضايا القطاع العقاري والإسكان وطرح الحلول المبتكرة لمعالجتها ولعل أبرزها كان مساهمة الشركة في ورش العمل الخاصة بدراسة الحلول الإسكانية بالمملكة والتي نظمتها وزارة الإسكان.

المسؤولية الإجتماعية شملت كفاءة العيش الكريم للعاملين بالشركة وعائلاتهم الذي من شأنه أن يوفر البيئة الصالحة للتركيز على تجويد الأداء وتطويره.

## 21 الموارد البشرية

تسعى إدارة الشركة دائماً إلى إستقطاب أفضل الكفاءات البشرية القادرة على تحديات العمل الأنية والمستقبلية وتهتم كثيراً بالإستثمار في العنصر البشري من خلال بناء القدرات وتطوير المهارات البشرية كما يلي:

- إستقطاب أفضل الكوادر البشرية في سوق العمل الداخلي والخارجي ومنحهم أفضل الإمتيازات والتعويضات من أجل المحافظة عليهم، وإستبقاءهم كأصول مهمة على المدى القصير والطويل.
- المشاركة في يوم المهنة بالجامعات السعودية، وكذلك المشاركة بالجامعة الأمريكية في بيروت لإستقطاب الطلبة السعوديين المتميزين المجالات المالية والهندسية ومجال التسويق.
- تم خلال العام 2011م الإستعانة بإحدى الشركات الإستشارية المتخصصة لمراجعة الهياكل التنظيمية ونظام الأجور والتعويضات ومقارنة ذلك مع سوق العمل وتم إعداد التوصيات لإتخاذ قرار التنفيذ.
- خلال العام 2011م وسعت إدارة الشركة نطاق منافع التأمين الصحي لكافة العاملين وأسره المباشرة، لاسيما أن خدمات التأمين الصحي تتم عبر شبكة من المشافي والمراكز الطبية المتميزة
- تم تقييم الأداء السنوي لجميع موظفي الشركة بنهاية عام 2011م وتم رصد الأهداف التي يجب تحقيقها في العام المقبل. عدد القوى العاملة في الشركة بلغ حتى نهاية 2011 م 370 موظفاً.

## 22 بيان بالمدفوعات النظامية المستحقة خلال العام 2011م مع وصف موجز لها وبيان أسبابها

البيان	2011م بالريال السعودي	الوصف	السبب
التأمينات الإجتماعية	1,816,461	يتم سداده وفقاً لأحكام وقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية بالمملكة وتم سدادها بالكامل	متطلب نظامي
رسوم حكومية	275,147	رسوم رخص البناء وإشتراك الغرفة التجارية ورسوم تأشيرات إستقدام وتجديد إقامات وغيرها وتم السداد بالكامل	متطلب نظامي
زكاة	12,745,160	ما يتم سداده وفقاً لأحكام وقواعد فريضة الزكاة وتعليمات مصلحة الزكاة والدخل في المملكة	متطلب نظامي
الإجمالي	14,836,768		

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

BUILT FOR



## مشروع تطوير قصر خزام

بعد مشروع تطوير منطقة قصر خزام والأحياء المحيطة به أضخم مشروع لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية بمدينة جدة، وهو أيضاً أول مشروع من نوعه يتم تنفيذه من خلال شراكة بين القطاعين العام والخاص. حيث سيتمكن الشركة من المساهمة في تحقيق الأهداف التنموية من خلال تخطيط وبناء بيئة عمرانية مستقرة وصحية وأمنة تجمع بين الأصالة الموروثة والحضارة الحديثة وتعزز الأواصر الإجتماعية بين أفراد المجتمع السعودي وترفع من مستوى معيشتهم حيث يضم المشروع العديد من المكونات الإستراتيجية مثل قصر خزام بأبعاده التاريخية ومقر مجموعة البنك التنموية الإسلامي وجامعة عفت أول جامعة أهلية للنبات بالمملكة وتم تخصيص أراضي حكومية لبناء المقر الدائم لمنظمة مؤتمر العالم الإسلامي والتي تعد ثاني أكبر منظمة بالعالم بعد منظمة اليونسكو.

2011

التقرير السنوي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري



ملحق (أ) القوائم  
المالية الموحدة  
المدققة

LIFE



التقرير السنوي

2011

## شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجعي الحسابات  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 م

- تقرير مراجعي الحسابات
- قائمة المركز المالي الموحدة
- قائمة الدخل الموحدة
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

BUILT FOR

تقرير مراجعي الحسابات

LIFE



التقرير السنوي  
2011



ديلويت أند توش  
بكر أبو الخير وشركاهم  
ديلويت

ترخيص رقم ٩٦

السادة المساهمين  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
( شركة مساهمة سعودية )  
الرياض - المملكة العربية السعودية

نطاق المراجعة


لقد راجعنا قائمة المركز المالي المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية ) ( "الشركة" ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الشركاء الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات من رقم ١ إلى ٢١ المعتبرة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة والمعدة من قبل الشركة وفقاً لنص المادة ١٢٣ من نظام الشركات والمقدمة لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن هذه القوائم المالية الموحدة هي مسؤولية إدارة الشركة وأن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا على هذه القوائم المالية الموحدة بناء على المراجعة التي أجريناها.

تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية. تشمل إجراءات المراجعة على فحص الأدلة على أساس العينة المؤيدة للمبالغ والإفصاحات التي تحتويها القوائم المالية الموحدة. كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقدير الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة. وفي اعتقادنا أن مراجعتنا تشكل أساساً معقولاً نستند عليه في إبداء رأينا.

رأي مطلق

وبرأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ونتاج أعمالها وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الملانمة لظروف الشركة كما وتتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

طلال أبو عزلة وشركاه


  
عبد القادر عبدالله الوهيب  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٨



٢٢ صفر ١٤٣٣ هـ

١٦ يناير ٢٠١٢

ديلويت أند توش  
بكر أبو الخير وشركاهم

  
بكر عبدالله أبو الخير  
محاسب قانوني - ترخيص رقم ١٠١



شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية )

## قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2011م

31 ديسمبر 2010	31 ديسمبر 2011	إيضاحات	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
1.188.513	2.505.774		النقد والنقد المماثل
1.667.000	1.227.708	( 5 )	ذمم مدينة
556.391	506.761	( 6 )	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
1.364	143	( 7 )	مستحق من أطراف ذات علاقة
184.660	64.469	( 8 أ )	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
270.887	2.106.603		أراضي مطورة قصيرة الأجل
3.868.815	6.411.458		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
8.648.818	7.846.934	( 8 ب )	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
4.731.660	5.082.926	( 9 )	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
2.929.939	759.757		أراضي مطورة طويلة الأجل
1.914.327	2.753.353	( 10 أ )	ممتلكات إستثمارية
1.162.360	1.162.760	( 10 ب )	إستثمار في شركات زميلة
91.026	82.604	( 11 )	ممتلكات ومعدات
1.916	967	( 12 )	أعباء مؤجلة
19.480.046	17.689.301		مجموع الموجودات غير المتداولة
23.348.861	24.100.759		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
1.000.000	4.634.380	( 13 )	قروض إسلامية - الجزء المتداول
381.410	338.596	( 15 )	ذمم دائنة
733.739	768.306	( 16 )	مصاريف مستحقة وأخرى
2.115.149	5.741.282		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
6.721.485	2.757.756	( 13 )	قروض إسلامية
12.599	14.158	( 17 )	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
6.734.084	2.771.914		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
10.800.000	10.800.000	( 18 )	رأس المال
607.768	716.768		إحتياطي نظامي
2.827.119	3.806.054		أرباح مبقاة
14.234.887	15.322.822		حقوق الملكية العائدة لمساهمي دار الأركان
264.741	264.741		حقوق الملكية غير مسيطرة من شركات تابعة للمجموعة
14.499.628	15.587.563		مجموع حقوق المساهمين
23.348.861	24.100.759		المطلوبات وحقوق المساهمين مجموع



المدير المالي



العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية )

## قائمة الدخل الموحدة كما في 31 ديسمبر 2011م

2010 بالآلاف الريالات السعودية	2011 بالآلاف الريالات السعودية	إيضاحات	
4.141.981	<b>3.312.510</b>		إيرادات من العمليات
( 2.377.724 )	( 1.943.497 )		تكلفة العمليات
1.764.257	<b>1.369.013</b>	( 4 )	إجمالي الربح
			مصاريف الأعمال :
( 106.452 )	( 90.844 )		مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
( 14.260 )	( 8.510 )	( 11 )	إستهلاك
( 25.887 )	( 19.240 )	(13,12)	إطفاء أعباء مؤجلة
1.617.658	<b>1.250.419</b>		دخل السنة من أنشطة الأعمال
			إيرادات / (مصاريف) أخرى:
-	<b>400</b>	( 10 ب )	حصة الخسارة من استثمار في شركات زميلة
( 59.890 )	( 63.026 )		أعباء مرابحات إسلامية
( 154.421 )	( 149.783 )		أعباء صكوك إسلامية
79.364	<b>99.299</b>		إيرادات أخرى
1.482.711	<b>1.137.309</b>		دخل السنة قبل الزكاة
( 27.000 )	( 49.374 )		مخصص الزكاة
1.455.711	<b>1.087.935</b>		صافي دخل السنة
		( 19 )	ربحية السهم ( بالريال السعودي ) :
1.50	<b>1.16</b>		من أنشطة الأعمال
1.35	<b>1.01</b>		من صافي الدخل



المدير المالي



العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية )

## قائمة التدفقات النقدية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2011م

2010 بآلاف الريالات السعودية	2011 بآلاف الريالات السعودية	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
1,482,711	<b>1.137.309</b>	دخل السنة قبل الزكاة
		<b>تعديلات على :</b>
14,260	<b>14.287</b>	استهلاك
25,887	<b>19.240</b>	إطفاء أعباء مؤجلة
2,536	<b>3.876</b>	مخصص تعويضات نهاية الخدمة
-	<b>( 400 )</b>	حصة الربح من استثمار في شركات زميلة
-	<b>( 290 )</b>	مكاسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</b>
( 821,088 )	<b>439.292</b>	ذمم مدينة
( 25,812 )	<b>6.169</b>	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
1,345	<b>1.221</b>	المستحق من أطراف ذات علاقة
492.771	<b>120.191</b>	مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل
1.257.455	<b>334.466</b>	أراضي مطورة
( 89.547 )	<b>( 42.814 )</b>	ذمم دائنة
71.603	<b>( 2.044 )</b>	مصاريف مستحقة وأخرى
-	<b>( 12.763 )</b>	زكاة مدفوعة
( 1.975 )	<b>( 2.317 )</b>	تعويضات نهاية الخدمة مدفوعة
2.410.146	<b>2.015.423</b>	<b>صافي النقد من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية</b>
( 57.782 )	<b>801.884</b>	مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل
( 1.048.269 )	<b>( 351.266 )</b>	إستثمارات في أراضي تحت التطوير
( 297.773 )	<b>43.461</b>	دفعة مقدمة لشراء أراضي
( 396.910 )	<b>( 844.803 )</b>	ممتلكات إستثمارية
( 1.603 )	<b>( 124 )</b>	شراء ممتلكات ومعدات
-	<b>326</b>	المحصل من إستبعاد ممتلكات والمعدات
( 1.802.337 )	<b>( 350.522 )</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
( 562.791 )	<b>( 347.640 )</b>	قروض إسلامية
( 1.080.000 )	<b>-</b>	توزيعات أرباح
( 1.642.791 )	<b>( 347.640 )</b>	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
( 1.034.982 )	<b>1.317.261</b>	الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المماثل
2.223.495	<b>1.188.513</b>	النقد والنقد المماثل، بداية السنة
1.188.513	<b>2.505.774</b>	<b>النقد والنقد المماثل، نهاية السنة</b>



المدير المالي



العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( شركة مساهمة سعودية )

## قائمة التغيرات في حقوق الشركاء الموحدة كما في 31 ديسمبر 2011م

حقوق الملكية العائده لمساهمي دار الأركان بآلاف الريالات السعودية	أرباح مبقاة بآلاف الريالات السعودية	إحتياطي نظامي بآلاف الريالات السعودية	رأس المال بآلاف الريالات السعودية	
				<b>2010</b>
13.859.176	2.596.908	462.268	10.800.000	الرصيد كما في 1 يناير 2010
( 1.080.000 )	( 1.080.000 )	-	-	توزيعات أرباح
1.455.711	1.455.711	-	-	صافي دخل السنة
-	( 145.500 )	145.500	-	محول إلى الإحتياطي النظامي
14.234.887	2.827.119	607.768	10.800.000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2010
				<b>2011</b>
14.234.887	2.827.119	607.768	10.800.000	الرصيد كما في 1 يناير 2011
1.087.935	1.087.935	-	-	صافي دخل السنة
-	( 109.000 )	109.000	-	المحول إلى الإحتياطي النظامي
15.322.822	3.806.054	716.768	10.800.000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2011



المدير المالي



العضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

أهم السياسات المحاسبية

LIFE



التقرير السنوي  
2011

## 1 معلومات عامة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ( «المجموعة» )، شركة مساهمة سعودية، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010160195 بتاريخ 1421/4/16 هـ (الموافق 2000/7/18 م).

تعمل المجموعة بالدرجة الأولى في مجال التطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها.

تعمل المجموعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء والإصلاح والهدم والترميم). نورد أدناه طبيعة نشاط الشركات التابعة للمجموعة:

شركة دار الأركان للعقارات – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010254063 بتاريخ 1429/7/25 هـ (الموافق 2008/7/28 م) وتعمل في تطوير وتملك العقار وإقامة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للمشاريع – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247583 بتاريخ 1429/3/28 هـ الموافق (2008/4/5 م) وتعمل في المقاولات العامة للمباني السكنية والتجارية (الإنشاء، الإصلاح، الهدم والترميم).

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010247585 بتاريخ 1429/3/28 هـ الموافق (2008/4/5 م) وتعمل في شراء وتملك والاستثمار في العقارات.

شركة صكوك دار الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010256421 بتاريخ 1429/9/16 هـ الموافق (2008/9/16 م) وتعمل في الإستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان – شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم 1010274407 بتاريخ 1430/10/11 هـ (الموافق 2010/10/1 م) وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقار وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بالكامل بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكور أعلاه.

إن هذه القوائم المالية المرفقة تتضمن موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة المذكورة أعلاه.

## 2 ملخص لأهم السياسات المحاسبية

### 2.1 أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

### 2.2 العرف المحاسبي

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الإستحقاق ومفهوم إستمرارية النشاط بإستثناء الإستثمارات في شركات زميلة والتي يتم تسجيلها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

### 2.3 أسس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة للمجموعة القوائم المالية للشركات والمنشآت التي تسيطر عليها المجموعة (شركاتها التابعة) التي تم تأسيسها حتى 31 ديسمبر 2011م.

الشركات التابعة هي منشآت بحيث يكون للمجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لها للحصول على منفعة اقتصادية للمجموعة. الشركات التابعة موحدة بشكل كامل من التاريخ الفعلي للإقتناء حتى التاريخ الفعلي للإستبعاد، حسب الإقتضاء.

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية لإقتناء شركات تابعة. ويتم استخدام التكلفة التاريخية لقياس تكلفة الإقتناء ولقياس وحدات حقوق الملكية والمطلوبات المتكبدة، بالإضافة إلى التكاليف المتعلقة مباشرة بالإقتناء. كما يتم قياس الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات والإلتزامات المحتملة بالتكلفة التاريخية في تاريخ الإقتناء بصرف النظر عن أي حقوق ملكية غير مسيطرة. تم تضمين حقوق الملكية غير المسيطرة ضمن الموجودات والمطلوبات. وفي حال حدوث أي خسائر تنطبق على حقوق الملكية غير المسيطرة والتي تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطر عليها تخصص مقابل حقوق الملكية الشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الإقتناء التي تتجاوز حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة يتم تسجيلها كشهرة. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من القيمة الدفترية لصافي الموجودات المحددة المقتناة (خصم على الإقتناء) يتم تسجيلها مباشرة في قائمة الدخل الموحدة.

جميع المعاملات الداخلية للمجموعة، والأرصدة، والمكاسب غير المحققة على المعاملات التي تتم بين شركات المجموعة يتم إستبعادها في التوحيد. تستبعد أيضاً الخسائر غير المحققة ما لم تقدم العملية أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة.

#### إستثمارات في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة بحيث إن المجموعة في وضع يمكنها من ممارسة نفوذ مهم ولكن ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية المتعلقة بالسياسات للمستثمر به.

نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة مدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة فيما عدا عند تصنيفها مقتناة للبيع. الإستثمارات في الشركات الزميلة مسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. إن خسائر الشركات الزميلة التي تتجاوز حقوق ملكية المجموعة في تلك الشركات الزميلة غير معترف بها.

أي تجاوز في تكلفة الإقتناء فوق حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المقتناة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء يتم الإعتراف به كشهرة. تدرج الشهرة ضمن القيمة الجارية للإستثمار ويتم تقييم الإنخفاض في القيمة كجزء من هذا الإستثمار. أي نقص في تكلفة الإقتناء تحت حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة في الشركة الزميلة في تاريخ الإقتناء (خصم على الإقتناء) يعترف به في قائمة الدخل الموحدة.

عند حدوث أي تعاملات بين المجموعة مع أي شركة زميلة، تستبعد الأرباح والخسائر من حقوق ملكية المجموعة في الشركة الزميلة. قد توفر الخسائر أدلة على وجود إنخفاض في قيمة الموجودات المحولة و في كل الأحوال يتم تسجيل مخصص لمقابلة الإنخفاض في قيمة هذه الموجودات.

### 2.4 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً للإستهلاك المتراكم وأي إنخفاض في القيمة.

يحسب الإستهلاك لحذف التكلفة ناقص القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، غير الأراضي، وعلى مدى العمر الإنتاجي المقدر، وذلك باستخدام طريقة القسط



الثابت، بحسب نسب الإستهلاك التالية:

مباني	3 %
تحسينات على مباني مستأجرة	5 % - 20 %
سيارات	25 %
معدات وأجهزة	20 %
أجهزة مكتبية	20 % - 25 %

يحدد الربح أو الخسارة الناجمة عن الإستهلاك أو التخلص من أحد الأصول على أساس الفرق بين عائدات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويعترف بها في قائمة الدخل الموحدة.

في كل تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، تستعرض المجموعة القيمة الدفترية لموجوداتها الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن هذه الموجودات تخضع لخسارة الإنخفاض في القيمة. إذا كان هذا المؤشر موجود، يقدر المبلغ القابل للإسترداد للموجودات بغية تحديد مدى خسارة الإنخفاض في القيمة. في حال أن الأصل لا يولد تدفقات نقدية مستقلة عن الأصول الأخرى، تقدر المجموعة المبلغ القابل للإسترداد لوحدته توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إذا كان المبلغ القابل للإسترداد للأصل مقدراً ليكون أقل من القيمة الدفترية فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى المبلغ القابل للإسترداد. يتم الإعراف بخسارة الإنخفاض في القيمة كمصروف فوراً.

## 2.5 ممتلكات إستثمارية

تظهر الممتلكات الإستثمارية المقتناة بهدف التاجير أو لزيادة قيمة رأس المال ، بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وأي خسارة إنخفاض في القيمة معترف بها. يحمل الإستهلاك لحذف التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للأصول ، غير الأراضي والممتلكات تحت الإنشاء ، على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ، وذلك بإستخدام طريقة القسط الثابت ، بحسب نسبة الإستهلاك التالية :

مباني	3 %
-------	-----

إن الأرباح أو الخسائر الناجمة عن بيع أو إستبعاد الممتلكات الإستثمارية تشكل الفرق بين صافي المحصل من الإستهلاك والقيمة الدفترية المدرجة في قائمة الدخل الموحدة لفترة البيع أو الإستهلاك، بإستثناء تلك التي تتعلق بترتيبات البيع والإستجار .

## 2.6 الأعباء المالية

تضاف تكاليف التمويل العائدة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج الأصول المؤهلة، والتي هي بالضرورة تستغرق فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، إلى تكلفة الأصول حتى يحين الوقت الذي تكون الموجودات فيه جاهزة للإستخدام أو البيع. إن جميع تكاليف التمويل الأخرى يعترف بها في قائمة الدخل الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

## 2.7 الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح المجموعة جزءاً من الترتيبات التعاقدية للأدوات.

### الذمم المدينة

يتم إثبات الذمم المدينة في الأساس بقيمة إتمام العملية. ويتم لاحقاً قياس القيمة المحققة وإعتماد مخصص إنخفاض في القيمة عندما تكون هناك أدلة موضوعية (متضمنة عملاء لديهم صعوبات مالية أو متأخرين عن الدفع)، إن هذه المبالغ لن تكون مستردة وفقاً لشروط الإتفاق الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة من خلال استخدام حساب مخصص و أية خسارة إنخفاض في القيمة حيث أنه يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة.

### النقد والنقد المماثل

يتضمن النقد والنقد المماثل النقد في الصندوق و لدى البنك وإيداعات أخرى قصيرة الأجل للمجموعة تستحق خلال فترة تقل عن ثلاثة أشهر.

### الإلتزامات المالية

تصنف الإلتزامات المالية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية. وتشمل الإلتزامات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحات الإسلامية وتسجل أساساً بسعر التكلفة. يتم لاحقاً بناءً على التكلفة المطفأة تحميل تكاليف المعاملات المباشرة وتدرج في قائمة الدخل الموحدة على مدى عمر الأداة.

### ذمم دائنة

يتم إثبات الذمم الدائنة في الأساس بالتكلفة و لاحقاً بسعر التكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية.

### مقايضات أسعار العملات

يتم قياس مقايضات أسعار العملات بالقيمة العادلة. تقيّد قيمتها العادلة ضمن الموجودات وذلك عندما تكون القيمة العادلة إيجابية، وضمن المطلوبات عندما تكون القيمة العادلة سلبية. تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة بالسوق وطرق خصم التدفقات النقدية وطرق التسعير، حسب ما هو ملائم.

تدرج التغيرات في القيمة العادلة لمقايضات أسعار العملات مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، ويتم إدراجها في الإيرادات الأخرى.

## 2.8 الإنخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة الملموسة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة للتحقق مما إذا كان هنالك مؤشر إلى أن هذه الموجودات تأثرت بخسائر الإنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة الممكن إستردادها لتلك الموجودات لتحديد مدى خسائر الإنخفاض في القيمة. إن القيمة المستردة تساوي أعلى قيمة محققة مطروح منها تكاليف البيع وقيمة الإستخدام. إذا كانت القيمة المستردة للموجودات مقدرة بأقل من القيمة الدفترية، فيتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى القيمة المستردة. يتم تحميل خسائر الإنخفاض الدائم في قيمة الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

## 2.9 الإعتراف بالإيرادات

تمثل الإيرادات قيمة بيع العقارات المطورة . يتم إثبات الإيرادات إلى الحد أن الفوائد الإقتصادية المحتملة ستعود إلى المجموعة في حين إن المخاطر المهمة وفوائد الملكية قد حولت إلى المشتري. تقاس الإيرادات بالقيمة المستلمة.

## 2.10 الزكاة

يتم احتساب وتحقق الزكاة في قائمة الدخل الموحدة للفترة ولكل فترة مالية على إنفراد وفقاً لنظام الزكاة في المملكة العربية السعودية. ويعدل مخصص الزكاة للفترة المالية التي يتم خلالها اعتماد الربط النهائي وتعالج الفروقات ما بين مخصص الزكاة المعترف به في القوائم المالية الموحدة وبين الربط النهائي الصادر عن مصلحة الزكاة والدخل في قائمة الدخل الموحدة كتغيرات في التقديرات المحاسبية وتدرج ضمن قائمة الدخل في الفترة المالية التي يصدر فيها الربط النهائي.

## 2.11 العملات الأجنبية

إن المعاملات بالعملات الأخرى ما عدا الريال السعودي، عملة عرض القوائم المالية والتشغيل للمجموعة، تسجل وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. في كل تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، الموجودات المالية والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية يتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المركز المالي الموحدة. تحمل الموجودات والمطلوبات الغير مالية والتي تداولها بالعملات الأجنبية بالتكلفة التاريخية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد التكلفة.

## 2.12 الإحتياطي النظامي

وفقاً للمادة (176) من نظام الشركات، تحتفظ المجموعة بنسبة 10% من صافي الدخل مقابل الإحتياطي النظامي. ويجوز أن تتوقف المجموعة عن الخصم عندما يصل الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأصبة أرباح.

## 2.13 تعويضات نهاية الخدمة

تقدم المجموعة تعويضات نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل والعمال المعمول به في المملكة العربية السعودية. تستحق هذه التعويضات بالإستناد إلى راتب الموظف النهائي ومدة الخدمة وإستكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. يتم الإستدراك لتكاليف هذه التعويضات المستحقة خلال فترة التوظيف بمعدل الراتب الحالي للموظف، وتسد عند إنتهاء خدمته.

## 2.14 تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بالإشتراك وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية وتحتسب كنسبة من أجور الموظفين. يتم التعامل مع الدفعات إلى منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفعات إلى خطط مساهمة محددة حيث أن الإلتزامات المجموعة في إطار المخططات موازية لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد مساهمة محددة. تحمل الدفعات إلى خطط منافع التقاعد المساهمة المحددة كمصروف عند استحقاقها.

## 2.15 التأجير

تحمل الإيجارات المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

## 2.16 المصاريف التشغيلية

تتبع المجموعة أساس الإستحقاق المحاسبي لتسجيل المصاريف التشغيلية وتحمل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة في السنة التي تتكبد فيها. يتم توزيع المصاريف المؤجلة لأكثر من سنة مالية على المصاريف خلال تلك الفترات بإستخدام التكلفة التاريخية.

### 3 استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها يتطلب استخدام التقديرات والإفترضات التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المذكورة، والإيضاحات عن الموجودات والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المذكورة خلال فترة التقرير. على الرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى المعرفة الأفضل للإدارة الحسنة للأحداث والأنشطة الحالية، فإن النتيجة الفعلية في النهاية قد تختلف عن تلك التقديرات.

### 4 قطاعات الأعمال والقطاعات الجغرافية

#### قطاعات الأعمال

لأغراض التقارير الإدارية، قامت الإدارة بتقسيم المجموعة إلى ثلاثة أقسام التي تطابق الهيكل التنظيمي للمجموعة.

هذه الأقسام تتماشى مع التخطيط الاستراتيجي ونموذج الأعمال، وتشمل دار الأركان للمشاريع ودار الأركان للاستثمار ودار الأركان للعقارات.

#### المناطق الجغرافية

تعمل المجموعة حصرياً في المملكة العربية السعودية وجميع عائداتها مستمدة من محافظة العقارات التي تديرها المجموعة. وعليه لا يوجد معلومات جغرافية إضافية.

#### المنتجات والخدمات

تركز دار الأركان للمشاريع أساساً على تطوير البنية التحتية الأساسية على الأراضي (« مبيعات أراضي ») المطورة وبيع هذه الأراضي وتطوير وبيع المشاريع السكنية والتجارية (« مبيعات الوحدات السكنية »). أو تأجير هذه الممتلكات المطورة لتوليد إيرادات تأجيرية (« دخل الإيجار »).

معلومات متعلقة بهذه المنتجات مبينة أدناه :

( بالآلاف الريالات السعودية )		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
		<b>الإيرادات</b>
376.681	<b>77.346</b>	مبيعات الوحدات السكنية
3.765.300	<b>3.220.167</b>	مبيعات أراضي
-	<b>14.997</b>	تأجير ممتلكات
<b>4.141.981</b>	<b>3.312.510</b>	<b>المجموع</b>
		<b>تكلفة المبيعات</b>
330.289	<b>64.470</b>	الوحدات السكنية
2.047.435	<b>1.873.250</b>	أراضي
-	<b>5.777</b>	تأجير ممتلكات
<b>2.377.724</b>	<b>1.943.497</b>	<b>المجموع</b>

46.392	12.876	إجمالي الربح
1.717.865	1.346.917	الوحدات السكنية
-	9.220	أراضي
1.764.257	1.369.013	تأجير ممتلكات
		المجموع

## 5 ذمم مدينة

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
1.671.479	1.232.187	عملاء
( 4.479 )	( 4.479 )	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1.667.000	1.227.708	المجموع

## 6 مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
418.967	375.506	دفعات مقدمة لشراء أراضي
27.769	52.837	القيمة الإيجابية لعقد مقايضات أسعار العملات
22.987	38.237	إيرادات مستحقة
57.087	27.527	دفعات مقدمة لمقاولين
11.879	6.171	مصاريف مدفوعة مقدماً
2.194	3.252	سلف وعهد الموظفين
5.323	3.195	دفعات مقدمة لموردين
10.185	36	أخرى
556.391	506.761	المجموع

## 7 معاملات مع أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة خلال السنة ببيع منازل سكنية لأفراد جرى تمويلهم عن طريق الشركة السعودية لتمويل المساكن وهي شركة زميلة للمجموعة. وقد قامت الشركة السعودية لتمويل المساكن بسداد المبالغ نيابة عن هؤلاء الأفراد ، وإذا نتج هذا التمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن ، عن ديون معدومة

فليس لها حق الرجوع لمطالبة المجموعة بالتعويض . فيما يلي تفاصيل المعاملات:

( بالآلاف الريالات السعودية )		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
2.709	1.364	الرصيد ، بداية السنة
51.546	35.120	مبيعات
( 49 )	( 26 )	عمولات
( 52.842 )	( 36.315 )	تحصيل
1.364	143	الرصيد ، نهاية السنة

لم تتم أي معاملات مع مؤسسات لديها أعضاء مجلس إدارة أو مساهمين مشتركين للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011م و 2010م.

## 8 مشاريع تحت التنفيذ

( أ ) مشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل:

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
184.660	64.469	تطوير مباني سكنية وتجارية
184.660	64.469	المجموع

تمثل المشاريع تحت التنفيذ قصيرة الأجل الدفعات المتكبدة على المشاريع التي تنفذها المجموعة بغرض إعادة البيع في الأجل القصير.

( ب ) مشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل:

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
3.677.456	3.868.580	تطوير مباني سكنية وتجارية
4.971.362	3.978.354	مشاريع تطوير أراضي
8.648.818	7.846.934	المجموع

تمثل المشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل في مشاريع سكنية وأراضي مملوكة للمجموعة والتي لن تكتمل خلال الـ 12 شهراً المقبلة والمقتناة لغرض تحقيق إيرادات مستقبلية.

خلال السنة قامت إدارة المجموعة برسمة أعباء صكوك إسلامية بمبلغ 165.30 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2010م : 157.45 مليون ريال سعودي ) ضمن مشاريع تحت التنفيذ.

## 9 إستثمارات في أراضي تحت التطوير

تمثل إستثمارات في أراضي تحت التطوير مع أطراف أخرى بموجب عقود بغرض تطوير الأراضي .

## 10 (أ) ممتلكات إستثمارية

( بالآلاف الريالات السعودية ) للسنة المنتهية في		
2010	2011	
		<b>تكلفة</b>
1.521.913	<b>1.918.823</b>	في بداية السنة
373.888	<b>830.585</b>	إضافات
23.022	<b>14.218</b>	رسملة تكاليف الإقتراض
1.918.823	<b>2.763.626</b>	في نهاية السنة
		<b>الإستهلاك المتراكم</b>
3.746	<b>4.496</b>	في بداية السنة
750	<b>5.777</b>	المحمل خلال السنة
4.496	<b>10.273</b>	في نهاية السنة
1.914.327	<b>2.753.353</b>	القيمة الجارية في نهاية السنة

يتضمن بند الممتلكات الإستثمارية أرض بقيمة 378.1 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2010م : 378.1 مليون ريال سعودي ).

## (ب) إستثمار في شركات زميلة

يمثل هذا البند إستثمار في رؤوس أموال شركات غير مدرجة. تتراوح حصة المجموعة في تلك الشركات من 15 % إلى 34 % . إن حركة الإستثمار في الشركات الزميلة هي كالتالي :

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
1.162.360	<b>1.162.360</b>	الرصيد ، بداية السنة
-	<b>400</b>	الحصة في الربح
1.162.360	<b>1.162.760</b>	الرصيد ، نهاية السنة

## 11 ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني بآلاف الريالات السعودية	تحسينات على مباني مستأجرة بآلاف الريالات السعودية	سيارات بآلاف الريالات السعودية	معدات وأجهزة بآلاف الريالات السعودية	معدات مكتبية بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في 1 يناير 2011	109.145	19.037	9.990	13.390	39.074	190.636
إضافات خلال السنة	-	-	-	14	110	124
إستبعادات خلال السنة	-	-	( 740 )	-	( 96 )	( 836 )
الرصيد في 31 ديسمبر 2011	109.145	19.037	9.250	13.404	39.088	189.924
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في 1 يناير 2011	27.042	18.070	9.904	11.152	33.442	99.610
إستهلاك للسنة	3.017	621	233	2.104	2.535	8.510
تحويلات / تعديلات خلال السنة	-	( 121 )	( 357 )	12	466	-
إستبعادات خلال السنة	-	-	( 740 )	-	( 60 )	( 800 )
الرصيد في 31 ديسمبر 2011	30.059	18.570	9.040	13.268	36.383	107.320
القيمة الدفترية الصافية						
31 ديسمبر 2011	79.086	467	210	136	2.705	82.604
القيمة الدفترية الصافية						
31 ديسمبر 2010	82.103	967	86	2.238	5.632	91.026

يتضمن بند الأراضي والمباني أراضي بقيمة 9.50 مليون ريال سعودي

( 31 ديسمبر 2010 : 9.50 مليون ريال سعودي ) .



## 12 أعباء مؤجلة

بلغت حركة الأعباء المؤجلة خلال السنة كالتالي:

بآلاف الريالات السعودية	
للسنة المنتهية في	
2010	2011
2.956	1.916
( 1.040 )	( 949 )
1.916	967

الرصيد ، بداية السنة  
الإطفاء المحمل على السنة  
الرصيد ، نهاية السنة

## 13 قروض إسلامية

بآلاف الريالات السعودية	
2010	2011
5.437.500	5.437.500
750.000	750.000
1.625.202	1.260.003
7.812.702	7.447.503
( 91.217 )	( 55.367 )
7.721.485	7.392.136
( 1.000.000 )	( 4.634.380 )
6.721.485	2.757.756

صكوك إسلامية - دولية  
صكوك إسلامية - محلية  
مراجعة إسلامية  
ناقص : تكاليف معاملات غير مطفاة  
القروض الإسلامية - نهاية السنة  
ناقص : القروض الإسلامية - الجزء المتداول  
القروض الإسلامية - طويلة الأجل

تسدد على النحو التالي:

بآلاف الريالات السعودية	
2010	2011
1.000.000	4.634.380
4.182.793	187.143
2.629.909	2.625.980
7.812.702	7.447.503

خلال سنة واحدة  
في السنة الثانية  
من السنة الثالثة إلى الخامسة ضمناً

## تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

بآلاف الريالات السعودية		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
95.313	91.217	الرصيد ، بداية السنة
46.480	2.589	الإضافات خلال السنة
( 25.729 )	( 20.148 )	المرسل خلال السنة
( 24.847 )	( 18.291 )	الإطفاء المحمل على السنة
91.217	55.367	الرصيد ، نهاية السنة

## تحليل القروض :

## صكوك إسلامية - دولية

تمثل 5.44 مليار ريال سعودي من الصكوك الإسلامية والتي تضم :

1. 3.75 مليار ريال سعودي (1 مليار دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة والتي تم إصدارها عن طريق شركة دار الصكوك العالمية بسعر ليبور زائد هامش ربح بنسبة 2.25 % وتستحق في 2012م.
2. 1.69 مليار ريال سعودي (450 مليون دولار أمريكي) من الصكوك الإسلامية مسجلة في دفاتر المجموعة، والتي تم إصدارها من قبل شركة دار الأركان صكوك الدولية II بسعر 10.75 % وتستحق في 2015م.
3. إن حقوق الإنتفاع هي لشركة دار الأركان للتطوير العقاري وشركاتها التابعة. تم إصدار هذه الصكوك من خلال بيع أراضي مملوكة من قبل المجموعة مع حق إعادة شراءها عند سداد قيمة الصكوك بالكامل . قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان بإسم الشركة لحاملي الصكوك.
4. تظهر الصكوك الإسلامية (الدولية) بالدولار الأمريكي. لا يوجد تعرض لمخاطر الصرف الأجنبي حيث أن تقلبات الريال السعودي محدودة مقابل الدولار الأمريكي .

## الصكوك الإسلامية - محلية

تمثل صكوك إسلامية مصدرة عن طريق المجموعة بمبلغ 750 مليون ريال سعودي بسعر سايبور زائد هامش ربح 4 % وتستحق في 2014م. تتضمن إتفاقيات الصكوك تعهدات مالية والتي إتزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2011م.

## مراجعات إسلامية

تمثل المراجعات الإسلامية مبلغ 1.8 مليار ريال سعودي تسهيلات مرابحة من بنوك تجارية محلية، على شكل مراجعات إسلامية وخطابات ضمان وخطابات اعتماد وتتضمن:

1. مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 3% . والتسهيل يتم سداه على ثماني دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2010م. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 250 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م.
  2. مبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي على شكل قروض مراجعات إسلامية قصيرة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائداً هامش ربح سنوي قدره 3% . بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 200 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م .
  3. مبلغ وقدره 200 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل التي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 3.75% . والتسهيل يتم سداه على سبع دفعات متساوية على أساس نصف سنوي ابتداءً من سنة 2011م . بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 142.86 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م.
  4. مبلغ وقدره 500 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل التي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية زائد هامش ربح سنوي قدره 4% . والتسهيل يتم سداه على تسعة دفعات متساوية على أساس شهري ، بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 111.11 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م .
  5. مبلغ وقدره 100 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية للإضافة إلى هامش الربح السنوي قدره 3.5% ( الحد الأدنى من 4.5% ) والتسهيل يتم سداه على عشرون دفعة متساوية على أساس ربعي ابتداءً من سنة 2012. بلغت القيمة القائمة لهذه التسهيلات 100 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م .
  6. مبلغ وقدره 400 مليون ريال سعودي على شكل مرابحة إسلامية طويلة الأجل والتي تتحمل تكاليف التمويل في أسعار الفائدة السائدة بين البنوك المحلية بالإضافة إلى هامش الربح السنوي قدره 2.25% وتستحق في سنة 2012م. قامت المجموعة باستخدام 386.1 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2011م. إن هذه التسهيلات مضمونة بموجودات محددة من شركة تابعة.
- تتضمن إتفاقيات التسهيلات تعهدات مالية والتي ألزمت بها المجموعة كما في 31 ديسمبر 2011م ولم يكن هناك مخالفات أو خروق لشروط التسهيلات خلال الفترة الحالية أو الفترات السابقة.
- متوسط سعر العمولة الفعلي المرجح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011م هو 4.92% (31 ديسمبر 2010م : 4.60%).

## 14 مقايضات أسعار العملات

وافقت المجموعة على تبادل التزام سعر العمولة الثابتة مع سعر العمولة العائمة المحسوبة على المبالغ الإسمية الأساسية. بلغت القيمة الإسمية لمقايضات أسعار العملات 843.75 مليون ريال سعودي ( 225 مليون دولار أمريكي ) وتستحق في 18 فبراير 2015م. إن أثر هذه المقايضات هو تحويل مصاريف العملات ذات السعر الثابت إلى مصاريف العملات ذات السعر العائم من خلال تسديد العملات ذات السعر العائم على أساس ربع سنوي وتحصيل على أساس نصف سنوي من الفريق الآخر ( البنك ) العملات ذات السعر الثابت على مقايضات أسعار العملات.

بلغت القيمة العادلة المتراكمة الإيجابية لهذه الإتفاقية والتي لا تتأهل لمحاسبة تغطية المخاطر وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها مبلغ 52.84 مليون ريال سعودي ( 14.10 مليون دولار أمريكي ) ، وبلغ التغير في القيمة العادلة خلال السنة مبلغ 25.07 مليون ريال سعودي ( 6.68 مليون دولار أمريكي ) ، قد تم الإعتراف به كمصاريف أخرى في قائمة الدخل الموحدة ( 27.77 مليون ريال سعودي ( 7.40 مليون دولار أمريكي ) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 ) .

## 15 ذمم دائنة

تفاصيل الحساب أعلاه هو كما يلي:

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
330.809	<b>267.985</b>	مقاولون
49.609	<b>55.370</b>	موردون
164	<b>6.049</b>	دفعات مقدمة من عملاء
828	<b>9.192</b>	أخرى
381.410	<b>338.596</b>	المجموع

## 16 مصاريف مستحقة وأخرى

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
587.074	<b>623.685</b>	مخصص زكاة (ج)
15.669	<b>11.347</b>	أعباء مرابحات إسلامية
75.341	<b>75.746</b>	أعباء صكوك إسلامية
17.862	<b>16.460</b>	مصاريف مستحقة
36.782	<b>36.441</b>	توزيعات أرباح دائنة
1.011	<b>4.627</b>	أخرى
733.739	<b>768.306</b>	المجموع

## مخصص الزكاة

(أ) إن عناصر مكونات وعاء الزكاة على النحو التالي:

( بالآلاف الريالات السعودية )	
2010	2011
11.527.009	<b>11.672.509</b>
576.130	<b>584.594</b>
1.485.247	<b>1.141.185</b>
1.516.908	<b>2.827.119</b>
954.750	<b>241.607</b>
4.500.000	<b>2.528.717</b>
20.560.044	<b>18.995.731</b>
( 19.480.046 )	<b>( 17.020.761 )</b>
1.079.998	<b>1.974.970</b>
27.000	<b>49.374</b>

وعاء الزكاة  
 رأس المال والإحتياطي النظامي - بداية السنة  
 مخصصات - بداية السنة بعد طرح المبالغ المدفوعة  
 خلال السنة  
 صافي دخل السنة المعدل - ايضاح 16/ب  
 أرباح مبقاة بعد التوزيعات  
 مراوحة إسلامية  
 صكوك إسلامية  
 مجموع وعاء الزكاة  
 الخصومات :  
 مجموع المخصوم بعد التعديل  
 وعاء الزكاة  
 مخصص الزكاة التقديري للسنة

(أ) صافي دخل السنة المعدل

( بالآلاف الريالات السعودية )	
2010	2011
1.482.711	<b>1.137.309</b>
2.536	<b>3.876</b>
1.485.247	<b>1.141.185</b>

صافي دخل السنة المعدل  
 دخل السنة قبل الزكاة  
 المخصصات  
 صافي الدخل المعدل

(ج) إن الحركة على مخصص الزكاة هي كما يلي:

( بالآلاف الريالات السعودية ) للسنة المنتهية في	
2010	2011
560.074	<b>587.074</b>
27.000	<b>49.374</b>
-	<b>( 12.763 )</b>
587.074	<b>623.685</b>

الرصيد ، بداية السنة  
 الزكاة التقديرية للسنة الجارية  
 المدفوع خلال السنة  
 مخصص الزكاة التقديري ، نهاية السنة

د) إستلمت الشركة الربوط من مصلحة الزكاة والدخل للسنوات 2003م و 2004م و 2005م و 2006م و 2008م و 2009م وقدمت إعتراض على السنوات 2003م وحتى 2006م والذي لا يزال قيد الدراسة من قبل مصلحة الزكاة والدخل . لم تستلم الشركة الربوط الزكوي من مصلحة الزكاة والدخل لسنة 2007م . إن تقديم الإقرار الزكوي الموحد لسنة 2010م هو حالياً قيد الإنجاز .

## 17 مخصص تعويضات نهاية الخدمة

( بالآلاف الريالات السعودية )		
للسنة المنتهية في		
2010	2011	
12.038	<b>12.599</b>	الرصيد ، بداية السنة
2.536	<b>3.876</b>	المحمل على المصاريف خلال السنة
( 1.975 )	<b>( 2.317 )</b>	المدفوع خلال السنة
12.599	<b>14.158</b>	الرصيد ، نهاية السنة

## 18 رأس المال

لدى الشركة 1.080.000.000 سهم عادي مصرح به ومصدر ومدفوع بالكامل من فئة واحدة بقيمة 10 ريال سعودي للسهم الواحد، والتي لا تتمتع بأحقية دخل ثابت.

## 19 ربحية السهم

تم إحتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض على أساس البيانات التالية :

( بالآلاف الريالات السعودية )		
2010	2011	
		الأرباح
		لأغراض العائد الأساسي للسهم الواحد:
1.617.658	<b>1.250.419</b>	دخل السنة من أنشطة الأعمال
1.455.711	<b>1.087.935</b>	صافي دخل السنة
		عدد الأسهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
<u>العدد</u>	<u>العدد</u>	لأغراض الربح الأساسي للسهم الواحد
1.080.000.000	<b>1.080.000.000</b>	

ليس هناك أي تخفيض للأسهم العادية وعلى هذا النحو فإن إحتساب ربحية السهم الأساسي والمنخفض يتم بشكل منسق.

## 20 الإلتزامات المحتملة

يوجد على المجموعة وشركاتها التابعة بتاريخ 31 ديسمبر 2011م إلتزامات محتملة تتمثل في الجزء غير المنفذ من عقود تطوير المشاريع والبالغة 195 مليون ريال سعودي ( 31 ديسمبر 2010م: 369 مليون ريال سعودي).

## 21 أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لسنة 2010م لئتناسب مع عرض أرقام السنة الحالية.



## مشروع شمس العروس

يقع المشروع شرق مدينة جدة على إمتداد شارع فلسطين شرقاً، ويمتد المخطط الرئيسي للمشروع على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع من الأراضي المطورة المعدة للبناء وتخطط الشركة لتطوير المشروع كبيئة سكنية متكاملة، يحتوي على أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية وكافة مرافق الخدمة العامة التي ستوفر لقاطني المشروع نمط معيشي متميز، ابتداءً من الساحات والحدائق العامة المنسقة والمراكز الترفيهية، وإنهاءً بمراكز التسوق والمكاتب والمطاعم والمدارس والمساجد.

2011

التقرير السنوي

شركة دار الأركان للتطوير العقاري





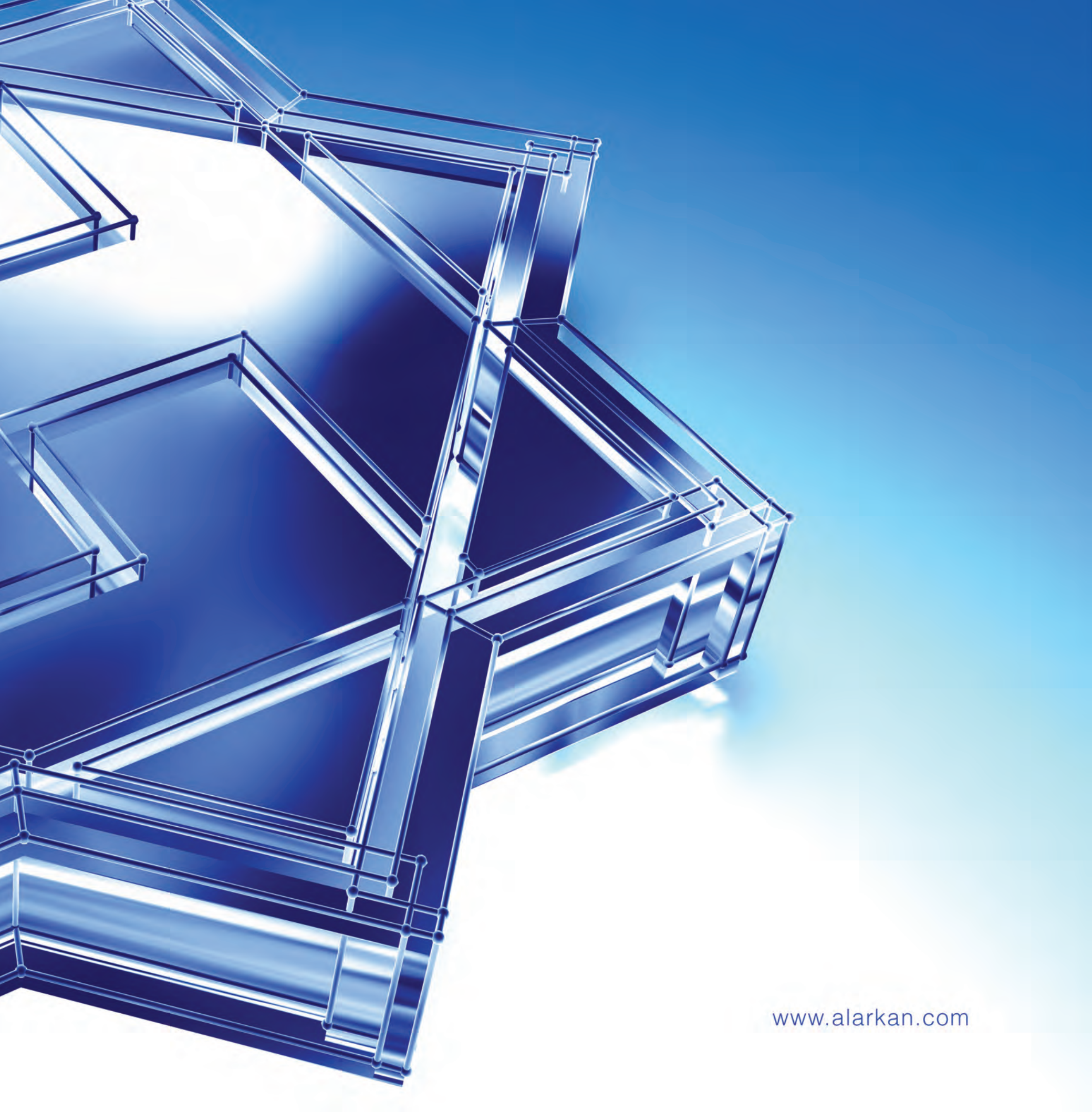


**2011**

التقرير السنوي  
شركة دار الأركان للتطوير العقاري



[www.alarkan.com](http://www.alarkan.com)  
[ir@alarkan.com](mailto:ir@alarkan.com)



[www.alarkan.com](http://www.alarkan.com)